



**BIROUL AUTORIZAȚII ȘI VERIFICARE ZONĂ DN**

e-mail [ioana.diaconu@andnet.ro](mailto:ioana.diaconu@andnet.ro) <http://buzau.cnadnr.ro/ro>

INDICATIV: I.J.4

cod: E-PO-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 fi 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













**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



Operator date cu caracter personal 8192

Nr. 34432, 26.07.2024

Către: **S.C. NOUA TEI COM S.R.L.**

În atenția: **Primăria Ramnicu Sarat**

Referitor la: **Eliberare Autorizatie construire**

**AVIZ nr. 387, 26.07.2024**

Pe baza examinării cererii dvs. înregistrată la COMPANIA DE APA S.A. Buzău, la nr.34432/24.07.2024, prin care solicitați AVIZ DE CONSTRUIRE / ~~DESFINTARE~~, 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 Hotărârea 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 legala:**

- 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 rețelelor edilitare subterane executate în sapatură (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 substanelor 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 Apa-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 **săpătura manuală** și se vor prevedea protecțiile impuse de legislația în materie, sub supravegherea reprezentantului Companiei de Apa-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 taxă.**
- **Pentru reactualizarea avizului, după expirarea celor 12 luni de la data emiterii avizului, se percepe taxă 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.

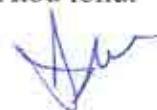
MANAGER DEPARTAMENT TEHNIC

Isopencu Razvan



INTOCMIT  
SPECIALIST AVIZE

Albu Ionut







# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.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 Buzau, 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 Buzau

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 Mesteacamului

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 spatiu comercial care va reprezenta depasirea indicatorului urbanistic maximal admis al zonei si modificarea functiunii pentru o parte din terenul cu destinatie rezidentiala, alipit 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 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 /aliniamentul 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 performanta energetica a cladirilor /cladirea proiectata va putea fi racordata la utilitatile: apa, canalizare, gaze, energie electrica, comunicatii /accesul in incinta se va face direct din strada Plantatiei si 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 inaltime maxim: P+1E Hmax=9,00 m

Pentru imobilul nr. cadastral 39799 situat in intravilanul Municipiului Ramnicu Sarat (teren in suprafata de 1631 mp generator PUZ) se doreste construirea unei cladiri cu functiunea de spatiu comercial

Pentru celelate proprietati vecine ce sunt incluse in zona studiata PUZ, se vor mentine prevederile PUG+RLU Municipiul Ramnicu Sarat – U.T.R. 3 cu subzonele institutii publice si servicii de interes general respectiv zona rezidentiala

Suprafata teren studiata in P.U.Z. =1631 mp

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

Asigurare accese pietonale si auto principal din strada Plantatiei si secundar din strada Mestecanului /asigurare distante minime stabilite de HG 525/1996 si de Codul Civil /asigurare spatii verzi conform HG 525/1996 /racordare cladire la utilitatile existente in incinta proprietatii

5. Capacitățile de transport admise:

Realizarea investitiei pe terenul ce a generat PUZ poate implica circulatie carosabila suplimentara si accese auto care sa aduca disfunctionalitati circulatiei pe strada Parcului din zona sensului giratoriu din vecinatate /accesele ce vor fi reglementate prin PUZ vor fi pietonale/auto si se vor face direct din domeniul public al strazilor riverane conform unui studiu de circulatie ce se va elabora de proiectanti de specialitate care se va aviza de catre Inspectoratul Judetean de Politie Buzau – Serviciul Politie Rutiera

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

P.U.Z. va fi elaborat pe suport topografic in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau ce va fi avizat/aprobat de: protectia mediului, sanatatea populatiei, securitatea la incendiu, protectia civila, energie electrica, gaze naturale, telefonizare, apa-canal, politia rutiera, sectia Drumuri Nationale, drumuri judetene /acordurile autentificate ale vecinilor pentru constructie cladire cu alta destinatie decat cea a cladirilor invecinate /Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si 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 insotit de Raportul informarii si consultarii populatiei intocmit in conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010 al M.D.R.T. si dovada inregistrarii la Registrul Urbanistilor din Romania

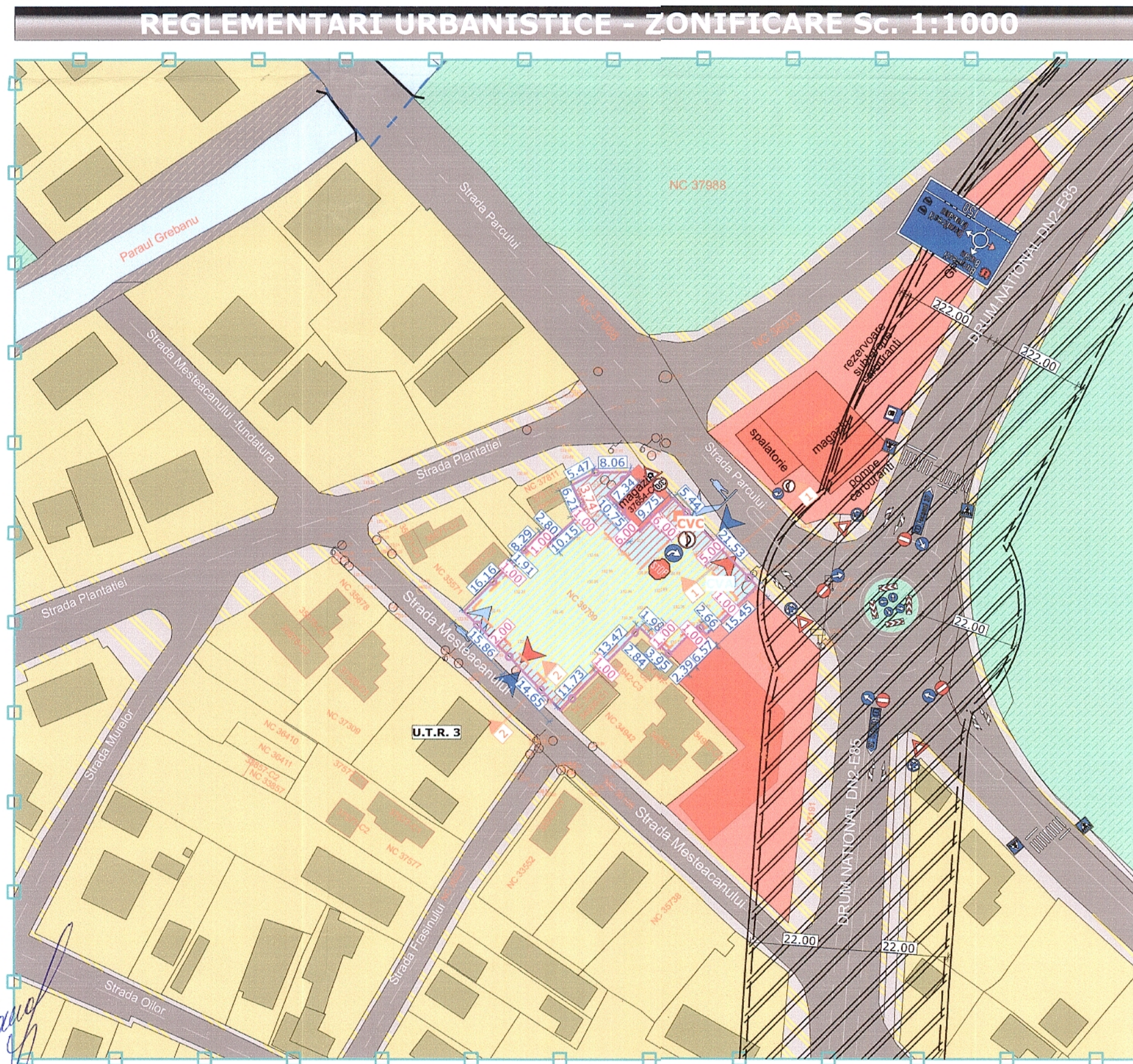
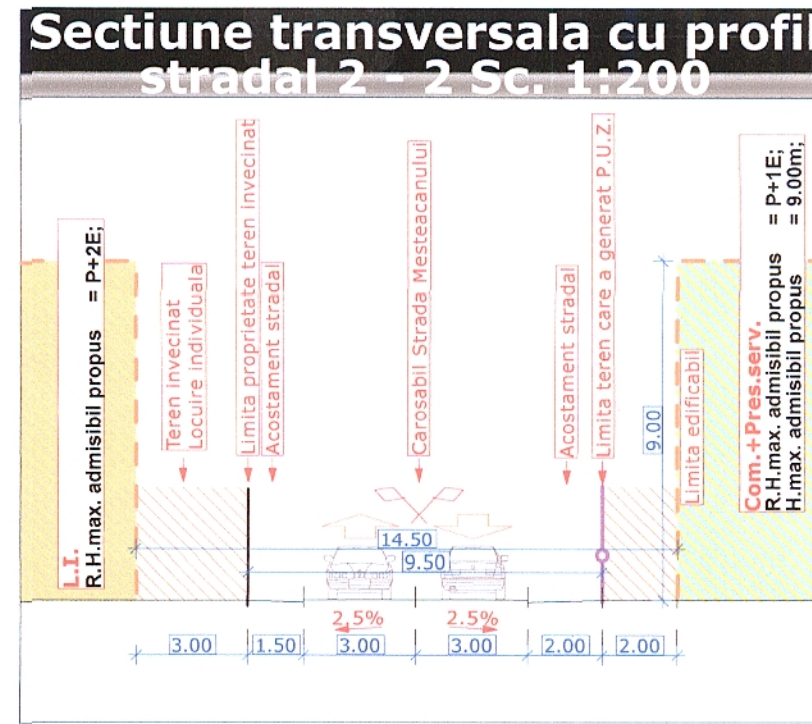
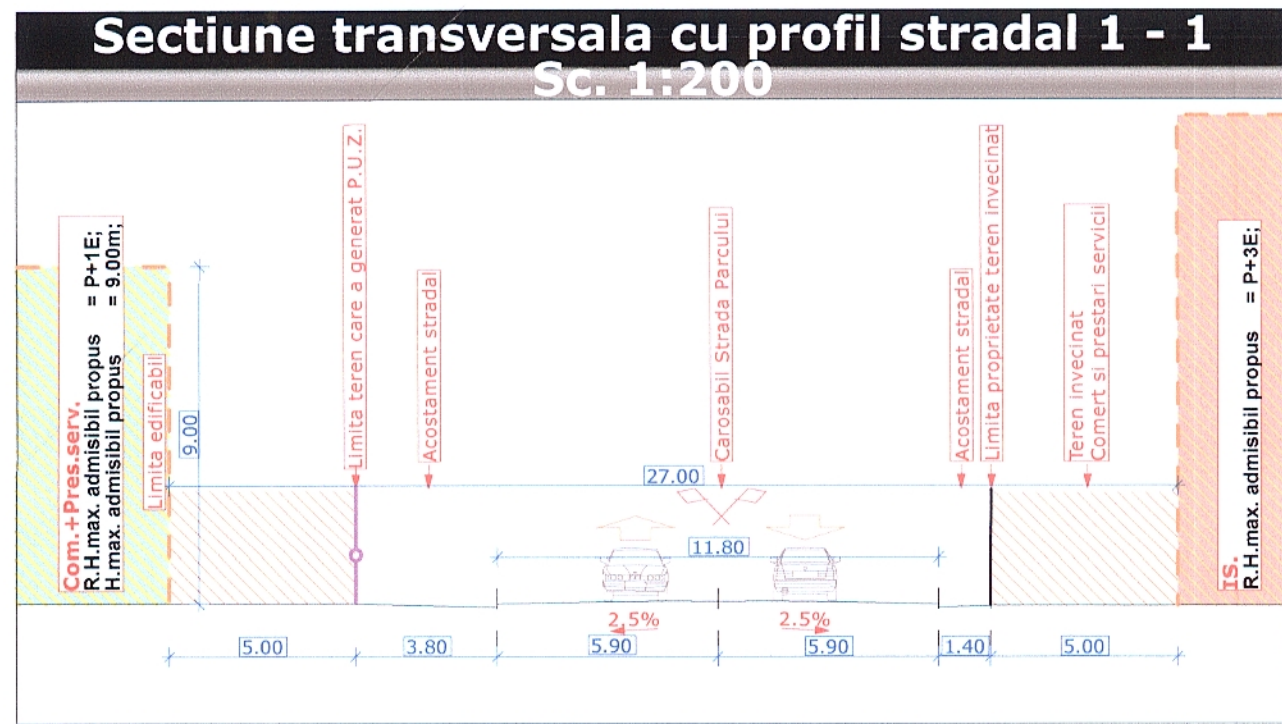
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 49 din 29.03.2024, emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat.

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





# 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

## U02.2 REGLEMENTARI URBANISTICE - SEMNALIZARE RUTIERA

### 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 conexes si complementare (alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari conexes 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 conexes 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 = 60,00 %  
 C.U.T. maxim admisibil propus = 0,80
  - 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 conexes si complementare (Com.+Preserv.)
  - 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:**
  - 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) Functiuni pentru comert si prestari servicii (Com.+Preserv.)**  
**Functiuni conexes permise prin noile reglementari din P.U.Z.**  
 - a) Sistematare 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, perimetrare 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;

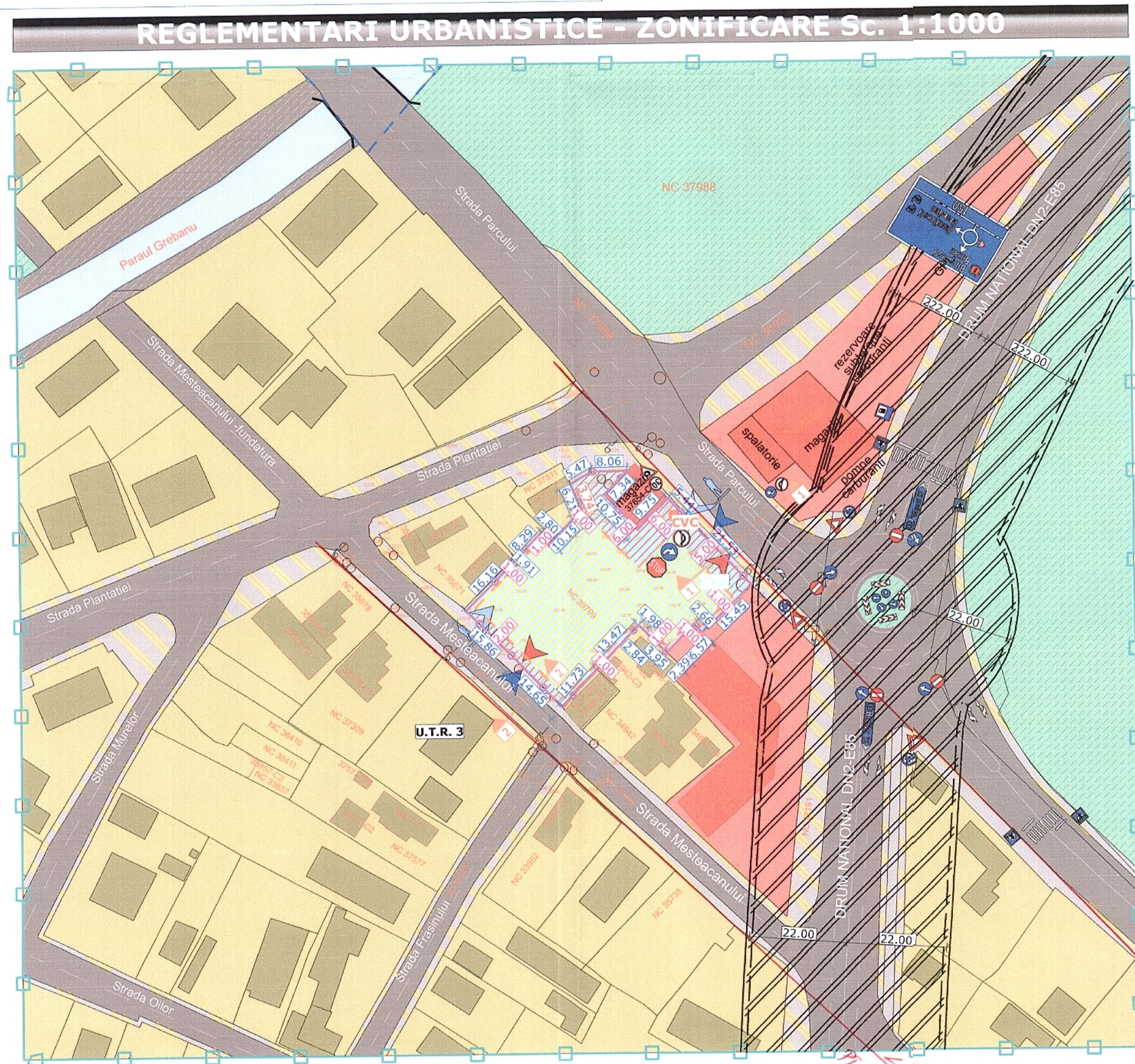
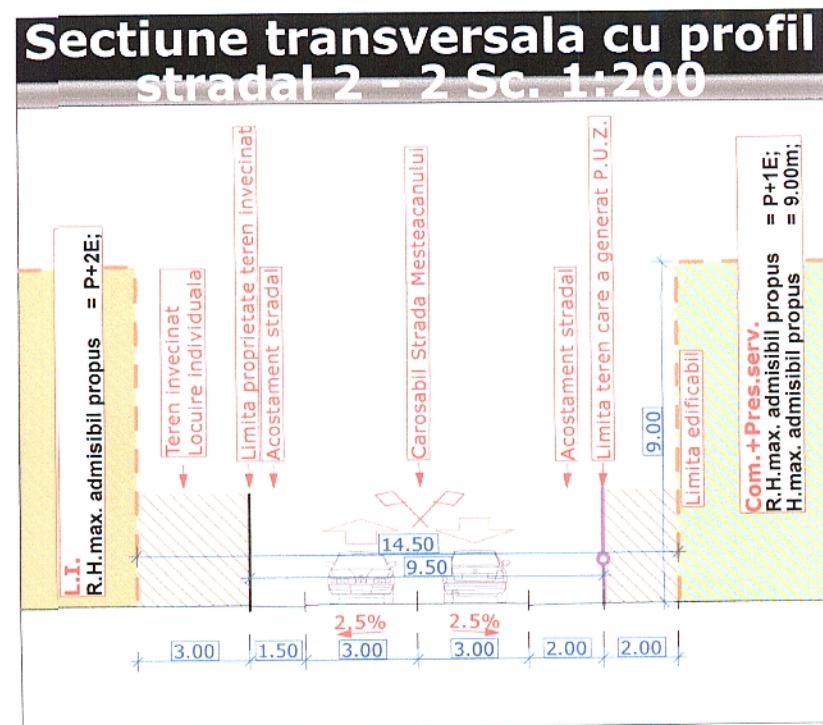
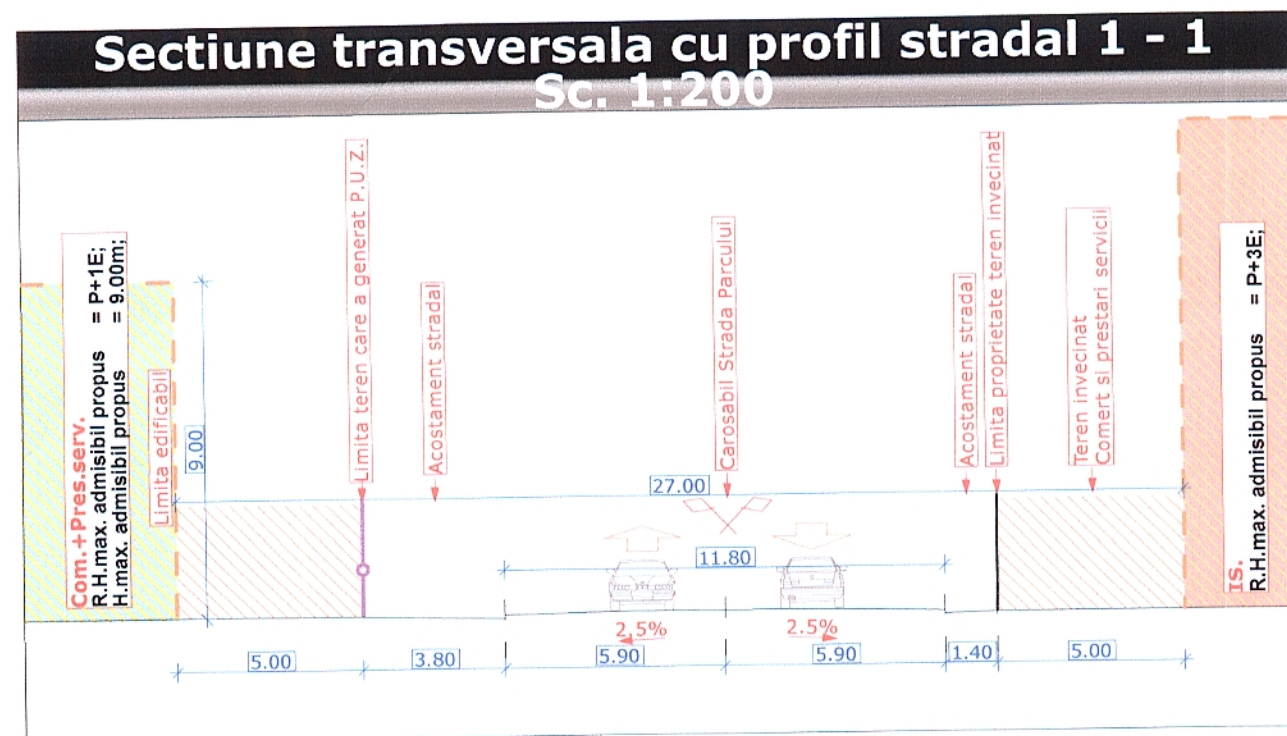
**NOTA:**  
 In interiorul terenului care a generat P.U.Z., se propun noi reglementari:  
 - se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z. aflat in U.T.R. 3, teren destinat partial functiunii de locuire individuala (P+2E) si destinat partial functiunii de institutii publice si servicii de interes general subzona de comert, asupra careia sunt propuse noi reglementari pentru zona cu functiunea de comert si prestari servicii cu dotari conexes si complementare (Com.+Preserv.);  
 - se propune amenajarea accesului auto si pietonal in incinta studiata si amenajarea de cai de circulatie auto si pietonale de incinta, pentru a deservi functiuni propuse de reglementat. Cale 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 functiuni 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 perimetrare 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 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 O.M.S. 119/2014

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	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%
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>55000.00mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>55000.00mp</b>	<b>100.00%</b>

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 comerului si prestari servicii	0.00mp	0.00%	978.60mp	60.00%
Dotari conexes (platforma pubele ecologice)	0.00mp	0.00%	16.31mp	1.00%
Spatii verzi amenajate propuse	0.00mp	0.00%	81.55mp	5.00%
<b>TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.</b>	<b>1631.00mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>1631.00mp</b>	<b>100.00%</b>

- SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z.	S = 1 631.00 mp	Beneficiari:	S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect Nr.:
- SUPRAFATA ZONA STUDIATA	S = 55 000.00 mp			
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu	SEMNTURA	Scara:	Titlu Proiect: - P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	Faza:
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu		1:1000	- Intravilan Municipiului Ramnicu Sarat, Strada Parcului, nr. 24A, nr. cad.39799, judetul Buzau	P.U.Z.
DESENAT: Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		1:200	Data:	Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - SEMNALIZARE RUTIERA
		2024		Plansa U02.2





SEDE BUZAU COR MITJ BUZAU  
AMPLASAMENTUL PROPUȘ NI  
AFECTAZA INSTALATIILE ELECTRICE  
DIN GASTAREA SIEȘ BUZAU  
Data: 26.07.2024  
Semnatura: [Signature]

sef cor mij Bz  
Ing. Adriana Ovidiu Cristea  
Hutog

#### REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUȘ:

- Edificabil și restricții:**
  - Limite edificabile cu zone pe care se propune realizarea de construcții (locuine colective cu spații comerciale la parter) și dotari conexe și complementare (alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spații verzi, platforme pubele ecologice, rețele edilitare și alte dotari conexe și complementare)
  - Zona între limita de parcela 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 dotari conexe și complementare
  - Aliniament cu zona de restricții de construit, retragere de 22.00m fata de axul drumului județean DN2-E85
- Circulații, accesuri și transport în comun:**
  - Circulație carosabila și parcaje
  - Circulație pietonala
  - Accesuri / iesiri auto propuse
  - Accesuri pietonale propuse
- Indicatori de urbanism:**
  - Zone reglementate pentru comert și prestari servicii (Com.Prest.serv.)
  - P.O.T. maxim admisibil propus 60.00 %
  - C.U.T. maxim admisibil propus 0.80
- Regim de înaltime maxim admisibil și înaltime maxima admisibila:**
  - Zone reglementate pentru comert și prestari servicii (Com.Prest.serv.)
  - R.H.max. admisibil propus = P+1E;
  - H.max. admisibil propus = 9.00m;
- Funcțiunile terenurilor / construcțiilor din zona studiată - zonificare funcționala:**
  - 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 institui publice și servicii de interes general, asupra careia sunt propuse noile reglementari din actuala documentație de urbanism zonala
  - Zona terenuri cu dotari conexe și complementare (Com.+ Prest.serv.)
  - Zone terenuri și clădiri cu funcțiunea de locuire individuală și dotari complementare - din domeniul privat
  - Zone terenuri și clădiri cu funcțiunea de comert și prestari 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
- Utilități:**
  - camini vizitare apometru
  - CVC camini vizitare canalizare

**FUNCȚIUNI PROPUȘ PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.)**

**Funcțiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.**

- a) Funcțiune pentru comert și prestari servicii (Com.+Prest.serv.)

**Funcțiuni conexe permise prin noile reglementari din P.U.Z.**

- a) Sistematare 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 în conformitate cu legislația în vigoare);
- b) Construire imprejmuiri definiție sau provizorii, perimetrale sau separari 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 suprateerane 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:**  
In interiorul terenului care a generat P.U.Z. se propun noi reglementari:  
- 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 comert, asupra careia sunt propuse noi reglementari pentru zona cu funcțiunea de comert și prestari servicii cu dotari 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 funcțiunii propuse de reglementat. Cale de circulație auto și pietonale de incinta vor fi reglementate conform prescripțiilor din R.L.U. P.U.G. Râmnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1996 ;  
- se propun reglementari noi, prin care se propune normarea numarului 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 locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescripțiile din R.L.U. P.U.G. Râmnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1996;  
- se propun reglementari 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 Sarat, respectiv H.G. 525/1996;  
- se propune rezolvarea imprejmuiri perimetrale acolo unde este necesara, se vor respecta atat prescripțiile din Codul Civil, cat și cele din R.L.U. P.U.G. Râmnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1996;  
- se propune evaluarea rețelelor edilitare din zona studiata și imprejmuirile acesteia, pentru a deservi funcțiunii 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 SUPRATEERANE

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUȘA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri și clădiri cu funcțiunea de locuire individuală și dotari complementare - din domeniul privat	23597.00 mp	42.90%	22846.00 mp	41.54%
Zone terenuri și clădiri cu funcțiunea de comert și 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 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%
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>55000.00 mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>55000.00 mp</b>	<b>100.00%</b>

#### BILANT TERITORIAL AL TERENURILOR CARE A GENERAT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUȘA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Portiune de teren destinată funcțiunii existente de comert (subzona din zona cu funcțiunea de institui publice și servicii de interes general)	880.00mp	53.96%	0.00mp	0.00%
Portiune de teren destinată funcțiunii existente de locuire individuala	751.00mp	46.04%	0.00mp	0.00%
Clădiri destinate comertului și 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 suprateerane și alei pietonale propuse	0.00mp	0.00%	554.54mp	34.00%
Spații verzi amenajate propuse	0.00mp	0.00%	81.55mp	5.00%
<b>TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.</b>	<b>1631.00mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>1631.00mp</b>	<b>100.00%</b>

- SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z.	S = 1 631.00 mp
- SUPRAFATA ZONA STUDIATA	S = 55 000.00 mp
Beneficiari:	S.C. NOUA TEI COM S.R.L.
Proiect Nr.:	85 / 2024
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
TITLU PLANS:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
Faza:	P.U.Z.
Planșa:	U02.0



**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. PRINCIPELE  
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

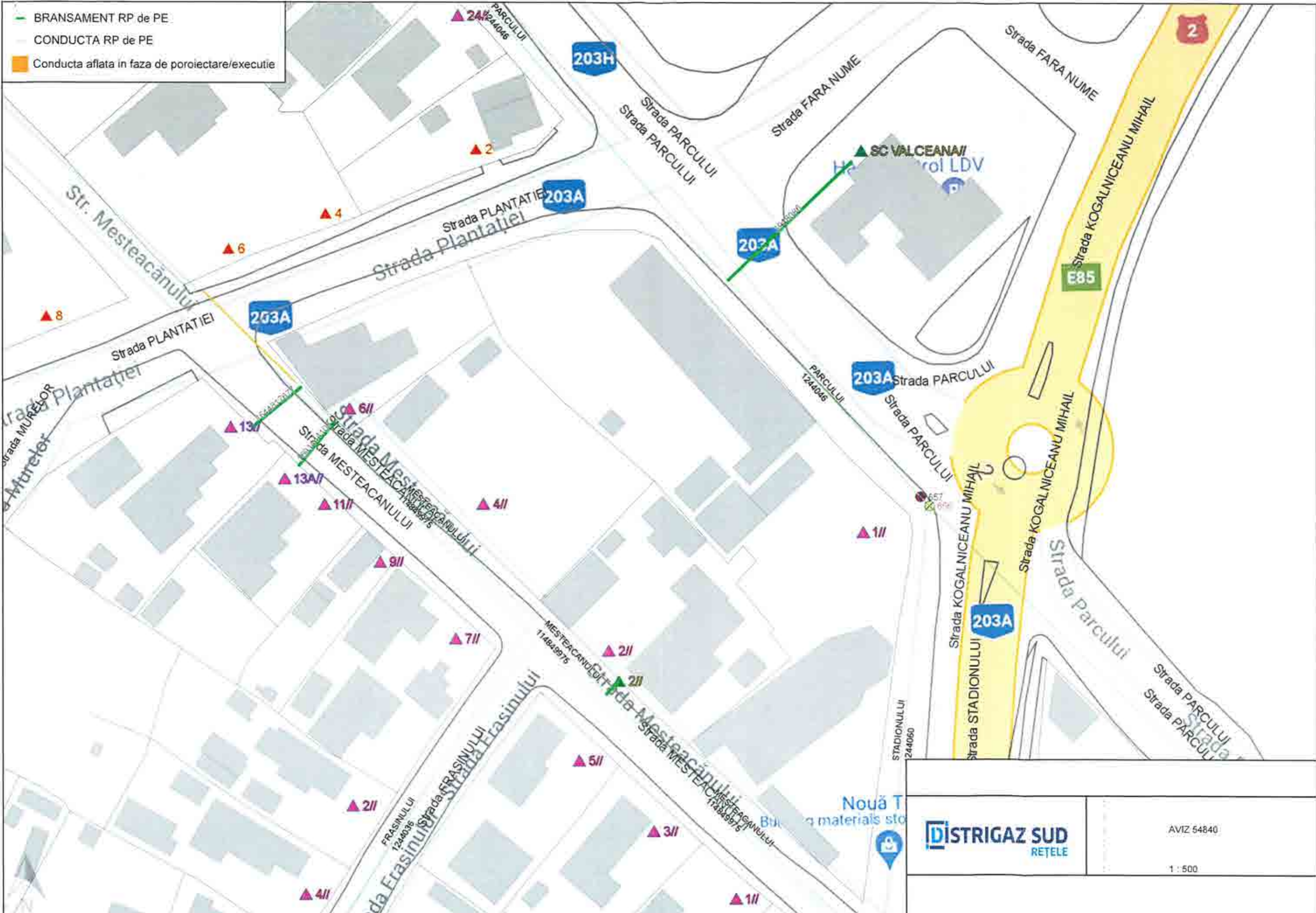


Intocmit  
Cristinel ARDELEANU



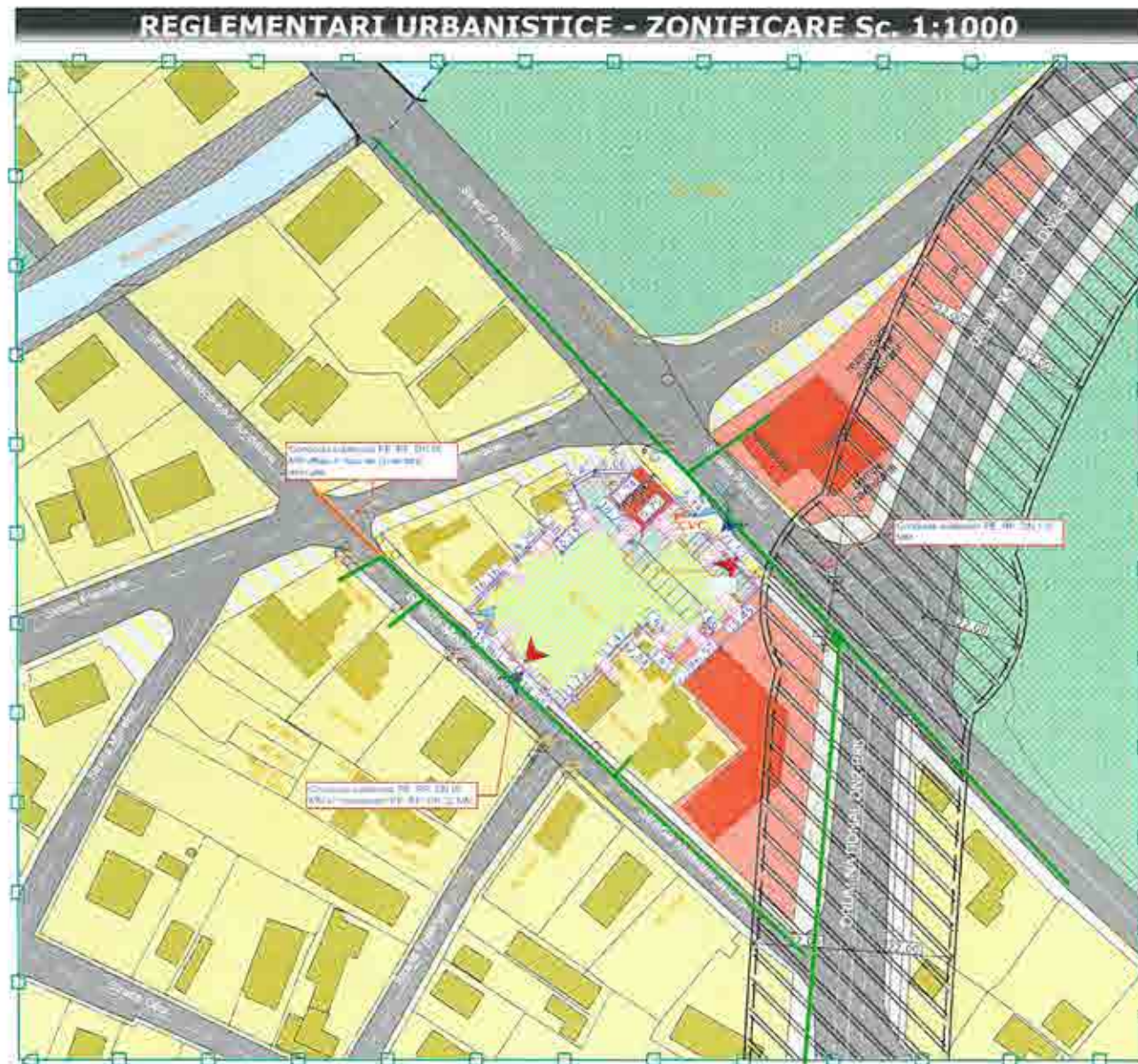
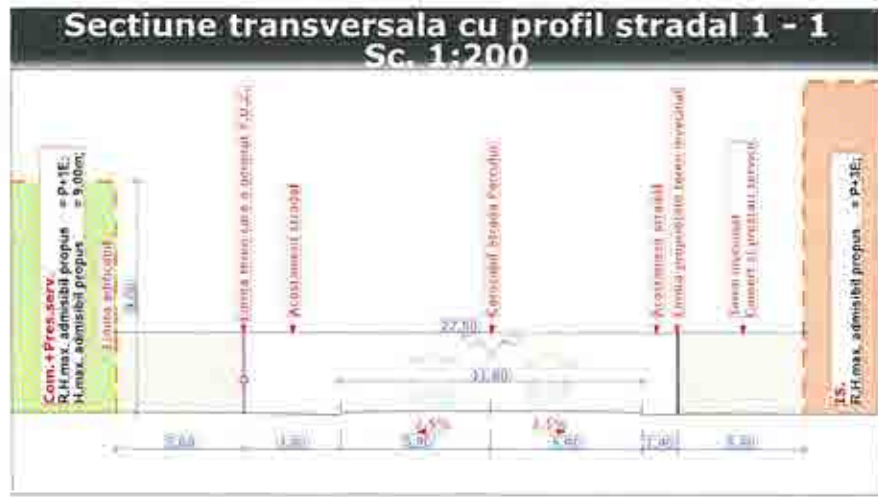


- BRANSAMENT RP de PE
- CONDUCTA RP de PE
- Conducta aflata in faza de proiectare/executie



	AVIZ 54840
	1 : 500





Lucrarile viitoare propuse prin PUZ pot afecta sistemul de distributie gaze naturale delatului de DGSRI



### 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 publice ecologice, retele utilitare si alte dotari conexe si complementare)
  - Zona intre limita de parcela rezultata din noua lotizare si limita edificabila, propusa de amenajari cu alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme publice ecologice, retele utilitare 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 / lesari 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.)
  - P+1E = 5,00m
  - H.max. admisibil propus = P1b = 5,00m
- 5. Functiunile terenurilor / constructiilor din zona studiata - zonificarea 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 instituti 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
  - Zona terenuri si cladiri cu functiunea de comert si prestari servicii - din domeniul privat
  - Zona terenuri reproductive - 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
- 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.)
- b) Sistemare verticala, lerasamente (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);
- c) Constructii imprejuriri definitive sau provizorii, perimetrare sau separari in interiorul terenului generator de P.U.Z.;
- d) Amenajare de spatii verzi si plantate 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 ca la P+1E se teren destinat partial functiunii de locuire individuala (P+2E) si destinata partial functiunii de instituti publice si servicii de interes general subzisa de comert, accesoriile sunt propuse fara reglementari pentru zona de limitarea de comert si prestari servicii cu dotari conexe si complementare (Com + Prest.serv.);
- se propune amenajarea accesului auto si pietonal in incinta studiului si amenajarea de alei de comert si servicii de interes general, pentru a facilita functiunile propuse de reglementat. Cade de cocotarie auto si pietonale de incinta si in reglementari conform prevederilor din R.L.U. P.U.Z. Ramnicul Sarat, respectiv H.G. 525/1996
- se propun reglementari noi prin care se propun comert si restaurant de la parter pentru a deservi functiunile urbane propuse de reglementat. Locurile de parcare propuse de reglementat, vor respecta prevederile din prevederile art. 24/1997, iar normele locale de parcare propuse de reglementat vor respecta prevederile din R.L.U. P.U.Z. Ramnicul Sarat, respectiv H.G. 525/1996
- se propun amenajari noi prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, iar acestea vor respecta prevederile din R.L.U. P.U.Z. Ramnicul Sarat, respectiv H.G. 525/1996
- se propune dezvoltarea infrastructurii perimetrare auto unde este necesara, se vor respecta atat prevederile din Codul Civil, cat si cele din R.L.U. P.U.Z. Ramnicul Sarat, respectiv H.G. 525/1996
- se propune evaluarea retelei edilitare din zona studiata si imprejurimile acesteia, astfel ca diverse functiuni propuse de reglementat
- se propune amplasarea unei platforme publice ecologice. Amenajarea platformei, cerinzele publice ecologice reglementate conform O.M.S. 1/2024

**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 reproductive - din domeniul public	737,00 mp	1,34%	737,00 mp	1,34%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public	880,00 mp	1,60%	880,00 mp	1,60%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniul public	11491,00 mp	20,89%	11491,00 mp	20,89%
Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	157,00 mp	0,29%	157,00 mp	0,29%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public	4559,00 mp	8,29%	4559,00 mp	8,29%
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>55000,00 mp</b>	<b>100,00%</b>	<b>55000,00 mp</b>	<b>100,00%</b>

**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 instituti publice si servicii de interes general)	880,00 mp	53,96%	0,00 mp	0,00%
Portiune de teren destinata functiunii existente de locuire individuala	251,00 mp	46,04%	0,00 mp	0,00%
Cladire destinata comertului si prestari servicii	0,00 mp	0,00%	978,60 mp	60,00%
Dotari conexe (platforma pubele ecologice propusa)	0,00 mp	0,00%	36,31 mp	1,00%
Alei carosabile, parcuri supraterane si alei 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%
<b>TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.</b>	<b>1631,00 mp</b>	<b>100,00%</b>	<b>1631,00 mp</b>	<b>100,00%</b>

**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.: 855 / 2024  
 C.U.I. - R 16667075, Tel. 0237/232.777

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:1000 1:200	- P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Plansa:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
DESEINAT:	Teh. R. CAD. Sculea Cosmin Virgil		2024		Plansa U02.0





Direcția Flux Gaz și Operațional  
 Departament Mentenanță Specializată  
 B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B  
 Sector 4, București  
 Cod poștal: 040254  
 Contact online: [www.distrigazsud-retele.ro](http://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 că 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 si/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, case de 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: J40/2729/2008  
CUI: RO 23308833  
Capital social: 76 201 310 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/casă-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/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-branșament>.
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

ȘEF DEPARTAMENT,  
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONAL

DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL

Direcția Operațională  
Departament Mentaenanță

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. 9671 / 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 analizei 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 functiunea curti constructii ,destinatia stabilita prin DUAT partial zona rezidentiala,partial institutii si servicii ,subzone:constructii 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@apmbz.anpm.ro](mailto:office@apmbz.anpm.ro) website:

<http://apmbz.anpm.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-spatiu comercial materiale de construcții nu se regasesc 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 Primaria Rm.Sarat , iar destinația stabilită - parțial zona rezidențială, parțial instituții și servicii , subzone: construcții comerciale, agrement - stadion, turistic-motel, alte categorii servicii-benzinării, servicii auto proiectul ce urmează să se implementeze, 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 si 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-FLOREN**



ROMÂNIA  
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE  
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ  
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ  
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ  
„NERON LUPAȘCU” 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 Mircea-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 GMS / ANUE

100 m







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: 0757045126  
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 având aceeași referință 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.Violet 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 REELE 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



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 /parcajul 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: POTmax=30% /CUTmax=1,0 /zona servicii: POTmax=50% /CUTmax=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)

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-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 29.03.2024



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.



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



SR EN ISO 9001:2015  
CERTIFICAT NR. RO1281/U/1/1



SR EN ISO 14001:2015  
CERTIFICAT NR.RO 1281/U/1/2



SR OHSAS 18001:2015  
CERTIFICAT NR. RO 1281/U/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





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 perimetrare 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 reglementate 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 gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare; - a1. acolo unde constrangerile de spatiu nu permit amenajarea de platforme care sa indeplineasca conditiile de la lit. a), se pot amplasa pubele



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

**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..
- Conditii 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 Mesteacanului 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 alipire 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 Tulceas 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 urmasorii parametrii:  $a_g = 0.40$  g  $T_c = 1.60$  sec. Adancimea maxima de inghet este stabilita conform STAS 6054-77 de 0.80m-0.90m.

### **Relief**

Orasul Ramnicu Sarat se afla in partea nord-estica a judetului Buzau, la poalele unor dealuri pe partea stanga a raului cu acelasi nume (Ramnicu Sarat). Altitudinile variaza de la 110m in partea de sud-est pana la 170m in nord-est. Orasul este inclus geografic in cadrul Campiei piemontane a Ramnicului.

Din punct de vedere morfologic, orasul Ramnicu Sarat se afla in "Campia Ramnicului". Suprafata terenului inclina usor de la nord-vest la sud-est.

Principalul emisar al apelor de precipitatii il 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 zăpadă, 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.*

Seismele 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 invelisului, 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 căi 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 îndărăt studiata 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 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. Accesul din strada Mesteacanului se va face ocazional, conform studiului de circulatie si va respecta toate cerintele legislative. Totodata se va lua in calcul "Adresa inregistrata cu Nr. 868 din 13.08.2024", care in momentul dezbaterii publice cu toti vecinii din zona adiacenta terenului generator de P.U.Z. au solicitat ca starea carosabila existenta a strazii Mesteacanului, sa nu fie avariata de utilaje sau camioane de mare tonaj, sau sa nu se creeze zgomot care poate proveni din descarcarea marfurilor.

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.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate este in prezent cea de teren din intravilan, zona ocupata in procent majoritar de terenuri cu functiunea destinata locuirii individuale, iar in procent minoritar se afla terenuri cu functiunea destinata institutiilor publice, servicii de interes general-zone de comert. Din punct de vedere juridic, terenul pentru care s-a emis certificatul de urbanism are urmatoarele caracteristici tehnice si juridice:

- Terenul generator de P.U.Z., este proprietatea privata 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 si servituti. Terenul nu se afla in raza de protectie a vreo unui monument istoric sau sit arheologic.
- Asupra terenului generator de P.U.Z. nu sunt grevate servituti si nu exista interdictii de construire. Terenul este amplasat in afara zonelor protejate.
- Terenul studiat nu se afla in zona de protectie a vreo unui monument istoric, sau a vreo unui sit arheologic.
- Terenul generator de P.U.Z. are o geometrie neregulata, initial fiind 2 loturi de teren, din care unul dintre ele a fost dezmembrat in alte doua loturi, iar in final a fost realizata o alipire, rezultand forma terenului actual din studiu.
- Terenul studiat are deschidere la 3 drumuri invecinate, precum strada Parcului, strada Plantatiei si strada Mesteacanului, din care doar 2 dintre aceste strazi au posibilitatea de amenajare a accesului stradal, respectiv strada Parcului si strada Mesteacanului. Din aceste doua drumuri invecinate se face legatura la drumul national DN2-E85.
- Pe langa acest teren, in cadrul zonei studiate mai exista:
  - a) Terenuri cu functiune de locuire individuala cu regim de inaltime maxim P+1E, aflate in proprietate privata;
  - b) Drumul national 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 studiată și împrejurimile acesteia, nu există riscuri naturale.

Analiza situației existente nu releva disfuncționalități majore pentru zona studiată.

## 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 circulație auto și pietonale de incintă racordate la strada Parcului și la strada Mesteacanului, de unde este propusă realizarea accesului în incintă.

Pentru terenul generator de P.U.Z. se propun soluții centralizată de colectare și dirijare a apelor pluviale din incintă, care vor fi filtrate printr-un separator de hidrocarburi și apoi deversate spre rețeaua centralizată strădală din strada Parcului.

### **b) Alimentarea cu apa potabila**

Pentru noua funcțiune propusă de reglementat, se va realiza bransament la rețeaua adiacentă terenului generator de P.U.Z..

Poziția bransamentului va fi pozată îngropat. Iar aprobarea și executia acestei propuneri se va realiza într-o etapă viitoare de proiectare și va avea la bază avizul detinatorului rețelei. După realizarea bransamentului se va monta un apometre.

### **c) Canalizarea apelor uzate menajere**

Pentru noua funcțiune propusă de reglementat, se va realiza bransament la rețeaua adiacentă terenului generator de P.U.Z..

Poziția bransamentului va fi pozată îngropat. Iar aprobarea și executia acestor propuneri se va realiza într-o etapă viitoare de proiectare și va avea la bază avizul detinatorului rețelei.

### **d) Alimentarea cu gaze naturale**

Pentru noua funcțiune propusă de reglementat, se va realiza extindere de rețea din apropierea stației de carburanți învecinate până în strada Parcului, urmata apoi de realizarea unui bransament strădal.

Poziția extinderii de rețea și a bransamentului vor fi subterane. Iar aprobarea și executia acestor propuneri se va realiza într-o etapă viitoare de proiectare și va avea la bază avizul detinatorului rețelei. După realizarea bransamentului se va monta un contor de gaz. Alimentarea obiectivelor propuse va fi strict pentru încălzirea spațiilor 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 inbunatateste 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 studiată 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 studiată, 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 studiate. 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:**

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



**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%
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>55000.00mp</b>	<b>100.00 %</b>	<b>55000.00mp</b>	<b>100.00 %</b>



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

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROBUS	
	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, parcare 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%
<b>TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.</b>	<b>1631.00mp</b>	<b>100.00 %</b>	<b>1631.00mp</b>	<b>100.00 %</b>

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

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 Vranceoiaia-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*





PRIMARIA MUNICIPIULUI

RM. SĂRAT

Intrare Nr. 45086

Ziua 13 Luna 08 Anul 2024

**S.C. GLOBAL PROJECT 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  
TELEFAX +40 237 232 777

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.Primariernsarat.ro](http://www.Primariernsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
E-mail: [primarie\\_rnsarat@primariernsarat.ro](mailto:primarie_rnsarat@primariernsarat.ro)

Nr. 37515 /08.07.2024

Avizat,  
Primar  
Cîrjan Sorin-Valentin



### Proces-verbal,

privind desfasurarea sedintei de dezbateri publice din data 08.07.2024, ora 14<sup>00</sup> 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,

Inchiciat, astazi, 08.07.2024, ora 14<sup>00</sup> 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;
- 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.primariernsarat.ro](http://www.primariernsarat.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 ficcare zi, ora 14<sup>00</sup>, 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 urmatorii 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.Primariemsarat.ro](http://www.Primariemsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
E-mail: [primarie\\_rmsarat@Primariemsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@Primariemsarat.ro)

Nr. 37518 /08.07.2024

### Report,

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 14<sup>00</sup> 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;
- notificari 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.primariemsarat.ro](http://www.primariemsarat.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 14<sup>00</sup>, 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,  
Cirjan Sorin-Valentin



Intocmit,  
Arhitect Sef,  
Teodorescu Dragos Daniel



# 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 CONSTRUCTIUNI  
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;





- 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:**

Sistematizarea 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 problematicii mediului.

Raportul mediu natural-mediul antropocentric 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 gunoiului, 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 orelor 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 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 400.00m 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, imprejmuirile 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 circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.Z..

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 indinta 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. Accesul din strada Mesteacanului se va face ocazional, conform studiului de circulatie si va respecta toate cerintele legislative. Totodata se va lua in calcul "Adresa inregistrata cu Nr. 868 din 13.08.2024", care in momentul dezbaterii publice cu toti vecinii din zona adiacenta terenului generator de P.U.Z. au solicitat ca starea carosabila existenta a strazii Mesteacanului, sa nu fie avariata de utilaje sau camioane de mare tonaj, sau sa nu se creeze zgomot care poate proveni din descarcat marfuri.

## **2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.**

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitate se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliul local;

Proprietatea asupra retelelor tehnico - edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietate publica a localitatii, sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

## **2.7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI A CONSTRUCTIILOR, CARACTERISTICILE PARCELEI:**

### **2.7.1. Parcelarea**

Autorizarea executarii de parcelari, va fi permisa doar in conditiile respectarii prevederilor din H.G. 525/1996, Anexa 1, Capitolul 3, Sectiunea IV, Articolul 30 care precizeaza:

- (1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.
- (2) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:
  - a) front la strada de minimum 8.00m pentru cladiri insiruite si de minimum 12.00m pentru cladiri izolate sau cuplate;
  - b) suprafata minima a parcelei de 150.00mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minimum 200.00mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
  - c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2).

### **2.7.2. Regim de inaltime**

Regimul de inaltime se stabileste prin documentatiile urbanistice P.U.G. si/sau P.U.Z..





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

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

(2) In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

(3) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltimi mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional - urbanistic etc..

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale etc.

### **2.7.3. Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - conform H.G. 525/1996, Anexa 1, Capitolul 3, Sectiunea IV, Articolul 32:

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.) imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

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

### **2.8.1. Parcaje**

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public.

Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua functiune propusa, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare a noii functiuni urbane propuse de reglementat, va respecta prescriptiile din H.G. 525/1996, anexa nr. 5, pct. 5.3. Constructii comerciale:

- 5.3.1. Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

\* un loc de parcare la 200.00mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400.00mp;

\* un loc de parcare la 100.00mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400.00-600.00mp;

\* un loc de parcare la 50.00mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600.00-2.000.00mp;

\* un loc de parcare la 40.00mp suprafata desfasurata a constructiei 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 puțin 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 puțin 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:**

Funciunea predominanta a zonei este de locuire individuala, urmata de zone de comert si prestari servicii (incadrate in functiunea din P.U.G. de zone de institutii publice si servicii de interes general), la care se propune functiunea de comert si prestari servicii a terenului generator de P.U.Z. care momentan are functiunea partial destinata locuirii individuale si partial functiunea destinata institutii publice si servicii de interes general.

#### **3.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:**

- cai de comunicatie 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 destinata comertului si prestarii de servicii (Com.+Prest.serv.);
- **Funcțiuni 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 imprejmuire definitiva sau provizorie perimetrala a terenului studiat, inclusiv separari intre zonele functionale din aceasi parcela;
  - c) Amenajare de spatii verzi si plantate;
  - d) Amenajare de alei carosabile si spatii de parcare supraterane si subterane;
  - e) Amenajare acces stradal auto si pietonal;
  - f) Amenajare de retele si 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 Mesteacanutului (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:**

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi conform Codul Civil, studii de insorire, normativul de prevenire si stingere a incendiilor P118/1999.

Construciile propuse vor respecta distantele minime obligatorii impuse de Ordinul Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor sanitare nr. 119/2014.

Retragerile impuse prin prezenta documentatie pentru lateralele terenului generator de P.U.Z. vor fi de minim 1.00m pentru laturile de nord-vest si sud-est, dar posibilitatea de construire din viitoarele etape de proiectare vor avea luate in calcul solutii compensatorii, in cazul in care distantele dintre cladirile existente si cladirile propuse nu respecta minimum impus conform normativ P118/1999. Pentru terenul invecinat de la nord-vest ocupat de spatiu comercial (magazin), se propune o retragere a limitei edificabile la o distanta de minim 6.00m fata de cladire existenta.

Limita edificabila are la baza retrageri din punct de vedere al prevenirii si stingerii incendiilor P118/1999 si Codul Civil (iar in urmatoarele faze de proiectare se vor stabili gradul de rezistenta la foc, riscul de incendiu si distantele cu exactitate dintre cladirile existente si cele propuse, inclusiv posibile solutii compensatorii). Aceste date se regasesc si in plansa **U2-Reglementari**.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FATA DE LIMITELE PARCELEI SI A CONSTRUCTIILOR INTRE ELE:**

Distantele intre cladirile de pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.80m latime si 4.20m inaltime) si utilizarea corespunzatoare prin iluminare si ventilare naturala, insorire, salubritate si securitate.

#### **ARTICOLUL 6 - CIRCULATII SI ACCESURI:**

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.

#### **ARTICOLUL 7 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

Stationarea vehiculelor se va face in interiorul terenului studiat, sau in spatiile de parcare special amenajate detinute de catre beneficiar. Se recomanda gruparea parcajelor.

Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.

Pentru noua functiune propuse de reglementat in actuala documentatie de urbanism zonala, se propune normarea numarului de locuri de parcare pentru a deservi viitoarelor investitii. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua functiune propusa, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare ale functiunii urbane propuse de reglementat, va respecta prescriptiile din H.G. 525/1996, anexa nr. 5, pct. 5.3. Constructii comerciale:

- 5.3.1. Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

\* un loc de parcare la 200.00mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400.00mp;

\* un loc de parcare la 100.00mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400.00-600.00mp;

\* un loc de parcare la 50.00mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600.00-2.000.00mp;

\* un loc de parcare la 40.00mp suprafata desfasurata a constructiei 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.

#### **ARTICOLUL 8 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Inaltimea maxima admisibila in cadrul prezentei documentatii de urbanism zonale, este calculata pentru fiecare functiune urbana propusa, dupa cum urmeaza:

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

**H.max. admisibil propus** = 9.00m;

#### **ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

9.1. Aspectul viitoarelor cladiri va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunilor propuse si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii zonale si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei.

9.2. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

9.3. Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

9.4. Se interzic imitatiile stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatiile 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 Mesteacanutului, 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 (jardiniere, 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:

<b>INDICATORI URBANISTICI PROPUSI</b>	
<b>P.O.T. maxim admisibil propus</b>	<b>60.00 %</b>
<b>C.U.T. maxim admisibil propus</b>	<b>0.80</b>



#### **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*

