

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat\*)  
Nr. 54927 din 22 08 2019

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 231 din 22 08 2019.

In scopul: CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE ARTICOLE DIN HARTIE SI CARTON + BIROURI. CONSTRUIRE MAGAZIE. CONSTRUIRE IMPREJMUIRE PARTIALA LA STRADA \*\*)

Ca urmare a Cererii adresate de\*1) S.C. HADRIAN IMPEX S.R.L.  
reprezentata prin asociat unic Harabor Ionel

cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 50586 din 05.08.2019, pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. C.I. Parhon nr. 14B bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin\*3) Plan de situatie / Plan incadrare in zona / Nr. cadastral 35732

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 Hotarirea Consiliului local Rm - Sarat nr. 82/31.03.2011

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:

Terenul este situat in intravilanul municipiului Ramnicu-Sarat  
Terenul este proprietate privata  
Includerea imobilului 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: zona unitatilor agricole, conform prevederi U.T.R. 11 din P.U.G.  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 11 din P.U.G.: Permisuni: se mentine in general situatia existenta / se pot autoriza lucrari de modernizari, reparatii si intretinere a cladirilor din incintele existente / se pot autoriza lucrari de indepartare a unor anexe sau constructii provizorii din propria parcela in scopul extinderii constructiilor mentinute / se pot autoriza lucrari de modernizare a circulatiei carosabile, realizarea de parcaje si dezvoltarea lucrarilor edilitare publice Conditionari si restrictii: nu se vor autoriza lucrari in zona ce pot avea grad ridicat de nocivitate /Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: este cel rezultat din profilul transversal al strazii C.I. Parhon, cu pastrarea regimului de aliniere existent / Imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime max. 2m / Parcaj in incinta /Rampe de acces persoane cu dizabilitati /Retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine: 0,60 ml fata de hotar in cazul in care nu exista gohuri in zid si 2,00 ml daca exista gohuri in zid, conform prevederilor Codului Civil

Inaltimea maxima admisa:(regim de inaltime max.- / $H_{max\ total} = - / H_{max\ la\ cornisa} = - / H_{max\ la\ coama} = - , POT = - CUT = - )$

$S_{teren} = 1367\ mp$  / Echiparea cu utilitati a zonei: apa, canalizare, energie electrica, gaze, telefoane

Asigurare acces auto, pietonal si parcaje aferente - din strada C.I. Parhon /parcaj in afara domeniului public conform HG 525/1996 / prin exceptie utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se pot infiinta cu acordul Consiliului local conform pct. 10 din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG / conform OUG 114/2007 terenul amenajat ca spatiu verde si prevazut ca atare in documentatiile de urbanism nu va fi afectat prin reducerea suprafetei acestuia /spatii verzi si plantate minim 2 mp/locuitor conform RLU aferent PUG si HG 525/1996 anexa 6

Mod de executie: cu o societate autorizata in domeniu / Documentatia tehnica va fi insotita de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania (1 exemplar original) cf. HG 932/2010 si dovada achitarii timbrului arhitecturii in valoare de 0,05 % din valoarea investitiei /in cazul in care amplasarea constructiilor proiectate

evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire care sa confirme respectarea insoririi de minim 1 1/2 ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si a locuintelor invecinate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014, a HG 525/1996

privind aprobarea regulamentului general de urbanism / Documentatia PUZ +RLU va fi intocmita in 3 exemplare color si in format electronic, de specialisti atestati cu drept de semnatura.Dupa aprobare PUZ+RLU se poate intocmi documentatia tehnica de obtinere a autorizatiei de construire

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

**CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE ARTICOLE DIN HARTIE SI CARTON + BIROURI.**

**CONSTRUIRE MAGAZIE. CONSTRUIRE IMPREJMUIRE PARTIALA LA STRADA**

\*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 construite/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. Democratiei, nr. 11, Buzau, 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 - DTAC+DTOE

gaze naturale - DTAC+DTOE

Alte avize/acorduri:

acordul autentificat al vecinilor pentru nerespectare Cod Civil, daca este cazul

canalizare - DTAC+DTOE

telefonizare

acordul autentificat al vecinilor pentru executie cladire cu alta destinatie decat cea a cladirilor invecinate

alimentare cu energie electrica - DTAC+DTOE

salubritate - DTAC+DTOE

alimentare cu energie termica

transport urban

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu

protectia civila

sanatatea populatiei - PUZ, DTAC+DTOE

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

intrucat se solicita derogare de la prescriptiile specifice U.T.R. 11 din P.U.G. 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 OCPI Buzau va fi avizat pentru cerintele: protectia mediului, sanatatea populatiei, politia rutiera si Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat si va fi aprobat de Consiliul Local al Municipiului Ramnicu Sarat, conform 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 conform prevederilor 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 - PUZ si DTAC+DTOE

verificare conform Legii 10/1995 - DTAC+DTOE

Inspectoratul Judetean de Politie - Serviciul Politie Rutiera - PUZ si DTAC+DTOE

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

studiu geotehnic cu verificare cerinta Af - DTAC+DTOE

studiu de circulatie - DTAC+DTOE

studiu de insorire sau acord autentificat al vecinilor in caz de nerespectare a legislatiei privind insorirea - DTAC+DTOE

studiu privind posibilitatea utilizarii unor sisteme alternative de eficienta ridicata, in functie de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic si al mediului inconjurator conform prevederilor art. 9, alin. (1) din Legea nr. 372/2005 - DTAC+DTOE

certificat de performanta energetica a cladirii conform prevederilor art.18, alin. (1), lit. a) din Legea nr. 372/2005 - DTAC+DTOE

plan cu reprezentarea reliefului intocmit in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau pe care se vor reprezenta constructiile existente in vecinatate si constructiile proiectate - PUZ si DTAC+DTOE

plan incadrare in zona a lucrarii emis de OCPI Buzau - PUZ si DTAC+DTOE

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie) - PUZ si DTAC+DTOE

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 de autorizatie 1% lei din valoarea C+M a lucrarii conform H.C.L. 305 /20.12.2018

Taxa formulare 16 lei, conform H.C.L. 305 /20.12.2018

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 Davidoiu Manuela

ARHITECT SEF \*\*\*\*)

(numele, prenumele si semnatura)

ing. Nicolae Gabriela

Achitat taxa de: 18,0 lei, conform chitantei nr. 070931 din 05.08.2019  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 22 08 2019

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

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ pana la data de \_\_\_\_\_.

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

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

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

L.S.

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

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

\*1) Numele și prenumele solicitantului.

\*2) Adresa solicitantului.

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

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

\*) Se completează, după caz:

- Consiliului județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului București;
- Primăria Municipiului .....
- Primăria Orașului .....
- Primăria Comunei .....

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

- \*\*\*\*) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
  - primarul sectorului .... al municipiului București
  - primar.

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



# ROMÂNIA



CERT SYSTEMS  
**AMG-O.C.**  
0930-400567-SR EN ISO 9001:2015

## 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. 17218 /10.03.2020



Ca urmare a cererii adresate de S.C. HADRIAN IMPEX S.R.L. – reprezentata prin administrator Harabor Ionel cu domiciliul/sediul în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal 125300 str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail hadrian2003@yahoo.com înregistrată la nr. 16266 din 05.03.2020,

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

### AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 05 din 10.03.2020.

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE ARTICOLE DIN HARTIE SI CARTON + BIROURI. CONSTRUIRE MAGAZIE. CONSTRUIRE IMPREJMUIRE PARTIALA LA STRADA

generat de imobilul strada C.I. Parhon, nr. 14B - nr. cadastral 35732, municipiul Ramnicu Sarat, judetul 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 zona industrială, la nord-est de zona rezidențială, locuințe cu cladiri P, P+1, P+2 în afara perimetrelor de protecție monumente, la sud-est de zona rezidențială, locuințe cu cladiri P, P+1, P+2 în afara perimetrelor de protecție monumente și strada Dudului, la sud-vest de zona rezidențială, locuințe cu cladiri P, P+1, P+2 în afara perimetrelor de protecție monumente și strada C.I. Parhon

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Se propun zonele funcționale: zona unitati industriale si depozitare pe terenul ce a generat PUZ pe care se se propune construirea unei hale de productie articole de hartie si carton cu birouri, a unei constructii magazie si a unei imprejmuiri partiale la str. C.I. Parhon, cu respectarea prevederilor Codului Civil si fara a afecta terenurile si proprietatile invecinate / asigurare accese auto si pietonale din str. C.I. Parhon /parcajul va fi facut in afara domeniului public conform H.G. 525/1996 / autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public, conform H.G. 525/1996 republicata / pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia,

dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se va stabili tinand seama si de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcajele aferente constructiilor in cauza, amplasate in interiorul parcelei pe care se realizeaza constructiile, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale / necesarul de locuri de parcare se stabileste in functie de specificul functional al constructiilor deservite conform HG 525/1996 / prin exceptie utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se poate face cu acordul Consiliului local conform pct. 10 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G/ retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine vor fi de 0,60 m fata de hotar in cazul in care nu exista goluri in zid si 2,0 m daca exista goluri in zid conform prevederi Cod Civil /reglementari privind dimensionarea, functionalitatea, accesibilitatea si aspectul arhitectural al constructiilor /amenajare platforma colectare gunoi menajer /asigurare respectare prevederi Ordin Ministerul Sanatatii nr. 119/2014 si HG 525 din 1996 / spatii verzi si plantate conform Regulament Local de Urbanism aferent P.U.G. si a H.G. 525 din 1996 / se vor respecta prevederile Legii 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor / asigurare circulatii si accese persoane cu dizabilitati /eficienta utilizare a terenurilor / racordata la utilitatile existente pe str. C.I. Parhon; apa, canalizare, gaze, telecomunicatii si electricitate / dupa caz, se vor asigura obligatoriu distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu

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

Pentru zona in studiu se propun:

P.O.T.max=70,0% C.U.T. max=1,4

P.O.T. propus=44,0 % C.U.T. propus=0,50

Regim de inaltime: P+1

Suprafata teren reglementata in P.U.Z.=15000 mp este situata in intravilanul Municipiului Ramnicu Sarat si cuprinde terenul in suprafata de 1367 mp ce a generat P.U.Z. / Imobilul teren este proprietatea SC HADRIAN IMPEX SRL conform Contract de Vanzare 2159/05.12.2018 / Pentru celelalte proprietati ce sunt incluse in zona studiata PUZ, se vor mentine prevederile PUG+RLU – U.T.R. 5 si U.T.R. 11 al Municipiului Rm. Sarat  
Suprafata teren studiata in P.U.Z. =1367 mp

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

Asigurare accese in artera principala de circulatie str. C.I. Parhon cu legatura in B-dul Eroilor /circulatia pietonala este asigurata pe trotuare adiacente arterei carosabile /in incinta beneficiarului se vor amenaja accese carosabile si pietonale /asigurarea de accese pietonale pentru persoane cu dizabilitati /pe str. C.I. Parhon exista retele de apa, canalizare, gaze, electricitate si telecomunicatii /asigurare parcaj conform precizari conditii pct. 2 si prevederi Certificat de Urbanism nr. 231/22.08.2019 /asigurare distante minime stabilite de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119 din 2014 /sistemizarea verticala a zonei

### 5. Capacitățile de transport admise:

Realizarea investitiei nu implica circulatie carosabila suplimentara care sa aduca disfunctionalitati circulatiei carosabile din zona / accesul la terenul reglementat prin PUZ se va amenaja din domeniul public al strazii C.I. Parhon

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

P.U.Z. elaborat pe suport topografic in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau va fi avizat/aprobat de: protectia mediului, sanatatea populatiei, securitatea la incendiu, politia rutiera, 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. 231 din 22.08.2019, emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat.

Achitat taxa de 106 lei, conform chitanței nr. 010629 din 05.03.2020.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de \_\_\_\_\_.

Serviciul Urbanism,  
Sef Serviciu,  
ing. Teodorescu Dragos Daniel



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
arh. NICOLETA TOMESCU aut.98/2006

PROIECT NR. 2/2020

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALA  
PRODUCTIE ARTICOLE DIN HARTIE SI CARTON +  
BIROURI, CONSTRUIRE MAGAZIE, CONSTRUIRE  
IMPREJMUIRE LA STRADA, Str. C.I. PARHON,  
MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

FAZA :

**P.U.Z.- PLAN URBANISTIC ZONAL**

BENEFICIAR:

**S.C. HADRIAN IMPEX S.R.L.**

PROIECTANT:

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
arh. TOMESCU NICOLETA aut.98/2006**

PIESE:

**SCRISE + DESENATE ex 2**

DATA :

**2020**



**PROIECT NR. 2/2020**

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE ARTICOLE  
DIN HARTIE SI CARTON + BIROURI, CONSTRUIRE MAGAZIE, CONSTRUIRE  
IMPREJMUIRE LA STRADA, Str. C.I. PARHON, MUN. RAMNICU SARAT,  
JUDETUL BUZAU**

FAZA:

**P.U.Z.- PLAN URBANISTIC ZONAL**

---

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

- Foaie de capat
- Borderou
- Certificatul de urbanism emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat
- Memoriu general P.U.Z.
- Regulament local de urbanism P.U.Z.

### **PIESE DESENATE**

- PI.A1 - Plan incadrare in teritoriu
- PI.A2 - Plan situatie existenta si disfunctionalitati
- PI.A3 - Plan reglementari si servicii
- PI.A4 – Obiective de utilitate publica, tipuri de proprietate
- PI.A5 - Plan propunere mobilare urbanistica
- PI.EE1 – Plan echipare edilitara



**PROIECT NR. 2/2020**

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE ARTICOLE  
DIN HARTIE SI CARTON + BIROURI, CONSTRUIRE MAGAZIE, CONSTRUIRE  
IMPREJMUIRE LA STRADA, Str. C.I. PARHON, MUN. RAMNICU SARAT,  
JUDETUL BUZAU**

FAZA:

**P.U.Z.- PLAN URBANISTIC ZONAL**

---

## **MEMORIU GENERAL P.U.Z.**

### **I. INTRODUCERE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

**- DENUMIREA:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALA  
PRODUCTIE ARTICOLE DIN HARTIE SI CARTON + BIROURI,  
CONSTRUIRE MAGAZIE, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA  
STRADA, Str. C.I. PARHON, MUN. RAMNICU SARAT,  
JUDETUL BUZAU**

**- BENEFICIAR:**

**S.C. HADRIAN IMPEX S.R.L.**

Reg. Com. J 10/ 223/2003, CUI RO 15302023,

Cu sediul social in, strada Toamnei, bloc 3D, etaj 2, apartament  
6, Municipiul Ramnicu Sarat judetul Buzau, reprezentata prin  
asociat unic Harabor Ionel

## - PROIECTANT

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**arh. TOMESCU NICOLETA aut.98/2006**

### 1.2. OBIECTIVUL LUCRARIII

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului **S.C. HADRIAN IMPEX S.R.L.** care doreste sa construiasca o hala de productie pentru articole din hartie si carton cu birouri, o constructie pentru magazie si sa realizeze o noua imprejmuire la strada C.I. Parhon.

Terenul pe care realizeaza investitia este situat in strada C.I. Parhon, nr. 14B din municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau.

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei este in suprafata de 1367,00 mp - teren Nr. cadastral 35732 , C. F. 35732 si a fost dobandit de beneficiar prin Contract de Vanzare nr 2159, din 05.12.2018.

Terenul este situat un U.T.R 11 din P.U.G. -ul aprobat pentru Municipiul Ramnicu Sarat avand zona functionala – Zona Unitati Agricole.

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificat de urbanism nr. 231 din 22.08.2019.** emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat.

S-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care include terenul beneficiarului ce a generat P.U.Z. in suprafata de 1367,00 mp pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a zonei studiate in corelarea cu tendinta de dezvoltare urbanistica a zonei astfel incat beneficiarul sa isi poata implementa investitia propusa.

Terenul ce a generat prezentul P.U.Z. are folosinta de teren curti constructii si zona functionala- Zona Unitati Agricole. Pentru realizarea investitiei propuse de beneficiar este necesara schimbarea zonei functionale in Zona Unitati Industriale si Depozitare.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc urmatoarele:

#### ➤ **Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti**

- Stabilirea zonelor functionale pentru terenurile cuprinse in P.U.Z.;
- Construirea unor cladiri ( o hala de productie pentru articole din hartie si carton cu birouri, o constructie pentru magazie si construire imprejmuire la strada C.I. Parhon) pe terenul ce a generat P.U.Z. cu respectarea prevederilor Codului Civil si Ordinului 119 din 2014 emis de Ministerul Sanatatii fara a afecta terenurile invecinate ;

- Retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine vor fi de 0,60 m fata de hotar in cazul in care nu exista goluri in zid si 2,00 m daca exista goluri in zid conform prevederile Codului Civil;
- Reglementari privind regimul de aliene a terenului si constructiilor fata de drumul public adiacent amplasamentului, rezultat din profilul transversal al stazii C.I. Parhon cu pastrarea regimului de aliene existent;
- Reglementari privind dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei, elemente privind volumetria sau aspectul general al cladirilor in raport cu inaltimele vecine realizandu-se cladiri cu aspect arhitectural deosebit care sa se incadreze in echilibrul arhitectural al zonei.
- Integrarea armonioasa a noii constructii cu cele existente;
- Circulatia juridica a terenurilor.

➤ **Reglementari cu privire la :**

- Regimul de inaltime ;
- Procentul de ocupare al terenului P.O.T., in conformitate cu prevederile HGR nr. 525/1996;
- Coeficient de utilizare al terenului C.U.T. ;
- Stabilirea indicatorilor urbanistici pentru zona unitati industriale si depozitare, zona propusa si pentru terenul ce a generat P.U.Z.
- Echiparea tehnico edilitara, asigurarea utilitatilor conform posibilitatilor existente pe teren cu respectarea prevederilor specifice din avizelor organismelor interesate.

➤ **Reglementari privind asigurarea acceselor, parcajelor , utilitatilor:**

- Accesese auto si pietonale;
- Amenajare locuri de parcare in incinta pentru birouri, amenajare platforma colectare deseuri;
- Reglementarile si recomandarile prevazute in avize - acordurile autoritatilor pentru utilitatile din zona pozate la strada C.I.Parhon.

➤ **Consecintele economice si sociale ale realizarii investiei:**

- Categoriile de costuri suportate de investitorul privat si categoriile de costuri in sarcina autoritatilor locale.

P.U.Z.-ul stabileste obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente in corelare cu tendintele de dezvoltare urbanistica a zonei, cu propunerile Planului Urbanistic General al municipiului Ramnicu Sarat,.

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

Elaborarea PUZ-ului s-a facut cu respectarea Metodologiei de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal coroborata cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Ramnicu Sarat si Regulamentul Local de Urbanism.

- Legea 50/1991
- Ghidul de aplicare al R. G.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000
- Propunere de dezvoltare la nivelul localitatii - P.U.G. aprobat pentru Municipiul Ramnicu Sarat
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 215/2001 privind Administratia Publica Locala
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
- Ordonanat de urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului
- HGR nr. 101 din 1997 privind normele speciale si marimea zonelor de protectie sanitara
- Legea nr. 7/1996 privind cadastru si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.80/N/18-11-1996
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N10-04-2000
- HGR nr. 525 din 1996 pentru aprobarea R.G.U.
- Codul Civil
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ghidul pentru elaborararea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

### **2.1. RELATII IN TERITORIU**

Zona propusa ce va fi studiata P.U.Z. se afla in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, judetul Buzau U.T.R. 11 din P.U.G. -ul aprobat pentru Municipiul Ramnicu Sarat.

Prin prezenta documentatie P.U.Z. se va reglementa zona functionala pentru terenul ce a generat P.U.Z. spre ai permite beneficiarului sa realizeze investitia propusa, in corelare cu directiile de dezvoltare urbanistica a zonei, cu respectarea dreptului de proprietate si a interesului public.

Se propune o zona studiata P.U.Z. in suprafata de 15000,00 mp ce cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 1367,00 mp, zona care este delimitata grafic astfel:

- la nord -vest – zona industriala;
- la nord - est - zona rezidentiala, locuinte cu cladiri P, P+1, P+2 in afara perimetrelor de protectie, monumente;
- la sud – est - zona rezidentiala, locuinte cu cladiri P, P+1, P+2 in afara perimetrelor de protectie, monumente si strada Dudului;
- la nord- vest - zona rezidentiala, locuinte cu cladiri P, P+1, P+2 in afara perimetrelor de protectie, monumente, zona unitati agricole, strada C.I.Parhon, zona unitati industriale.

Zona are legaturile functionale asigurate de artera principala de circulatie Strada C.I.Parhon ce debuseaza in zona de sud – vest in Bulevardul Eroilor si asigura legaturile functionale cu celelalte zone ale municipiului Ramnicu Sarat.

## 2.2. SITUATIA EXISTENTA

In zona studiata P.U.Z.- ponderea suprafetelor o ocupa zona de locuinte rezidentiale cu cladiri cu regim de inaltime P,P+1,P+2 niveluri ,

Constructiile sunt in stare buna si mediocra cu structura durabila si semidurabila, iar finisajele in masura in care vor fi reabilitate vor asigura un coeficient termic bun pentru locuinte si vor imbunatati aspectul architectural al zonei.

Teritoriul cuprins in P.U.Z. are urmatoarele zone functionale:

- **Zona rezidentiala** cu cladiri P, P+1, P+2 situate in afara perimetrelor de protectie a monumentelor
- **Zona Unitati Industriale si Depozitare**
- **Zona Unitati Agricole**
- **Zona spatii verzi de aliniament** ( adiacenta circulatiei carosabile si pietonale)
- **Zona circulatie carosabila si pietonala**

Disfunctionalitati:

- Circulatie carosabila si pietonala cu imbracaminte degradata, trotuare neamenajate;
- Cadru construit pentru zona unitatilor industriale in curs de definire ;
- Constructii in stare buna si mediocra, constructii anexe cu caracter parazitara.

## BILANT TERITORIAL EXISTENT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	Existent	
	mp	%
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1,P+2	7108,78	47,40
ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	3358,00	22,39
ZONA UNITATI AGRICOLE	2281,00	15,20
ZONA SPATII VERZI ALINIAMENT	191,00	1,27
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA	2061,22	13,74
<b>SUPRAFATA TOTALA</b>	<b>15000,00</b>	<b>100,00</b>

### 2.3. PROBLEME DE MEDIU

Analiza si evaluarea problemelor existente de mediu a scos in evidenta urmatoarele:

- Cadrul construit pentru realizarea zonei de servicii, prestari servicii in curs de definire;
- Studiul nu a evidentiat existenta unor riscuri naturale sau antropice;
- In zona studiata sunt toate utilitatile ce asigura buna functionare a investitiilor.

In zona studiata nu sunt probleme ce afecteaza mediul inconjurator.

Nu sunt factori poluanti, iar spatiul verde existent din incinte daca este amenajat si bine intretinut poate micsora poluarea sonora rezultata din traficul arterelor de circulatie.

### 2.4. REGIMUL JURIDIC, TIPURI DE PROPRIETATE

Terenul pe care realizeaza investitia este situat in strada C.I. Parhon, nr. 14B din municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau.

Terenul beneficiarului este in suprafata de 1367,00 mp - teren Nr. cadastral 35732 , C. F. 35732 si a fost dobandit de beneficiar prin Contract de Vanzare nr 2159, din 05.12.2018.



## **Sarcini climatice si seismice**

- ✓ sarcina data de vant  $Q_{ref} = 0,5\text{KPa}$  conform CR 1-1-4-2012
- ✓ sarcina data de zapada  $G_v = 2,00\text{ KN/mp}$  – conform CR 1-1-3-2012
- ✓ Adancimea de inghet este de 0,8-0,9 m conform conform CR 1-1-3-2012

Din punct de vedere seismic perimetrul se caracterizeaza prin:

- ✓ acceleratia terenului  $a_g = 0,35\text{ g}$ , pentru IMR = 225 ani
- ✓ perioada de colt  $T_c = 1,6\text{ sec}$  conf. Normativ P100-1-2013
- ✓ Nivelul hidrostatic se afla situat in jurul adancimii de 15 – 25 m.

## **2.6. CAI DE COMUNICATIE**

Circulatia auto si pietonala a zonei studiate P.U.Z. se desfasoara pe strada C.I.Parhon artera principala de circulatie ce debuseaza in zona de sud – vest in Bulevardul Eroilor.

Accesul la amplasamentul studiat sa se realizeze din strada C.I Parhon fara a afecta circulatia majora a acesteia.

## **2.7. ECHIPAREA EDILITARA SITUATIA EXISTENTA**

In zona sunt toate utilitatile necesare bunei functionari a investitiei.

Prin racord la retele stradale pozate la strada C.I Parhon se va realiza :

- alimentarea cu apa
- alimentarea cu energie electrica
- alimentarea cu gaze naturale
- canalizare pentru evacuare apelor uzate

## **3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL – URBANISTICA,CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI**

### **3.1. DESCRIEREA SOLUTIEI, PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

Solicitarea beneficiarului S.C. HADRIAN IMPEX S.R.L. se refera la dorinta de a construi o hala de productie pentru articole din hartie si carton cu birouri, o constructie pentru magazie si sa realizeze o noua imprejmuire la strada C.I. Parhon.



Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificat de urbanism** emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat

Terenul i ce a generat prezentul P.U.Z. este situat la strada C.I.Parhon, nr.14 B , are folosinta de teren curti constructii si zona functionala- Zona Unitati Agricole. Pentru realizarea investitiei propuse de beneficiar este necesara schimbarea zonei functionale in Zona Unitati Industriale si Depozitare.

Pentru fiecare zona functionala se vor defini reglementarile si conditiile ce se impun pentru realizarea obiectivelor investitiei propuse cu respectarea stricta a Codului Civil Actualizat si a Ordinului 119 din 2014 emis de Ministerul Sanatatii si HG 525 din 1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

### **3.2. FUNCTIUNI PROPUSE**

In cadrul P.U.G.- ului aprobat pentru municipiul Ramnicu Sarat s-au stabilit directiile de dezvoltare urbanistica in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public.

Teritoriul cuprins in P.U.Z. are urmatoarele zone functionale:

- **Zona rezidentiala** cu cladiri P, P+1, P+2 situate in afara perimetrelor de protectie a monumentelor
- **Zona Unitati Industriale si Depozitare**
- **Zona Unitati Agricole**
- **Zona spatii verzi de aliniament** ( adiacenta circulatiei carosabile si pietonale)
- **Zona circulatie carosabila si pietonala**

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune schimbarea zonei functionale a terenului ce a generat P.U.Z. cu suprafata de 1367,00 mp , Nr. Cadastral 35732 din Zona Unitati Agricole in Zona Unitati Industriale si Depozitare .

Pentru restul terenurilor cuprinse in Zona studiata P.U.Z. se pastreaza zonele functionale din U.T.R. 11 din PUG-ul aprobat. pentru Municipiul Ramnicul Sarat.

#### **➤ ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE – propusa pe terenul ce a generat P.U.Z.**

Terenul beneficiarului este situat in strada C.I. Parhon, nr. 14 B din municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau si a fost dobandit de beneficiar prin Contract de Vanzare nr. 2159, din 05.12.2018

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este în suprafața de 1367,00 mp - teren Nr. cadastral 35732 și are următoarele dimensiuni și vecinătăți:

- La nord – vest – pe 54,46 m strada C.I.Parhon;
- La nord - est – pe 11,48 m + 13,94 m teren proprietate privată Nr. Cadastral 31370
- La sud- est - pe 1,54 m + 13,60 m teren proprietate privată Burlacu Stefana;  
-pe 13,30 m teren proprietate privată Nr. Cadastral 35586;  
-pe 13,07 m teren proprietate privată Stanga Aurelia  
-pe 11,91 m teren proprietate privată Ionel Georgeta
  
- La nord - vest – pe 25,71 m teren proprietate teren proprietate privată Nr. cadastral 6716.

Terenul beneficiarului în suprafața de  $S= 1367,00$  mp este liber de sarcini, neconstruit.

Pe terenul în suprafața de 1367,00 mp se propune să se construiască o hală de producție pentru articole din hârtie și carton cu birouri, o construcție pentru magazie și să realizeze o nouă împrejmuire la strada C.I. Parhon.

Terenul beneficiarului este liber de sarcini, neconstruit.

Construcțiile propuse sunt:

- hală de producție pentru articole din hârtie și carton cu regim de înălțime parter înalt cu suprafața construită  $S= 420,00$  mp.  
Pe o suprafața de 72,00 mp din suprafața halei (420,00 mp ) se va realiza etaj pentru birouri .
- Construcție magazie cu regim de înălțime parter cu o suprafața de 28,00 mp

În etapa a doua de dezvoltare a investiției se va realiza încă o hală de producție în suprafața de 150,00 mp.

Structura de rezistență a clădirilor va fi din cadre din profile metalice, cu închideri din panouri termoizolante tip sandwich, acoperis sarpanta metalică cu învelitoare din tablă cutată. Fundațiile din beton armat, continue și izolate sub stalpi.

Se propune o împrejmuire la strada C.I. Parhon pe o lungime de 54,46 m cu soclu de beton armat, stalpi metalici între care se vor monta panouri din fier forjat și se vor realiza porți de intrare metalice pentru accesul carosabil și pietonal. Înălțimea împrejuririi va fi de 2,00 m.

#### ➤ **Circulații și accese**

La amplasament accesul carosabil și pietonal se realizează din strada C.I. Parhon fără afectarea circulației majora a acesteia.

În incintă se amenajează zona carosabilă și pietonală, zona parcare, platforma gospodăreasca.

### ➤ **Alinierea cladirilor**

Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil fara a afecta terenurile invecinate;

Retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine vor fi de 0,60 m`fata de hotar in cazul in care nu exista goluri in zid si 2,00 m daca exista goluri in zid conform prevederile Codului Civil.

Regimul de aliere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente rezultat din profilul transversal al stazii C.I.Parhon, pastrandu-se pe cat posibil regimului de aliere existent.

### ➤ **Inaltime maxima admisa a cladirilor**

Se propune un regim de inaltime parter inalt pentru hala de productie articole din hartie si carton si regim de inaltime P+1 pentru zona de birouri, caldirea avand in total H maxim= 6 m.

Constructi pentru magazie are regim de inaltime parter cu H maxim 3,50 m.

### ➤ **Aspectul exterior al cladirilor**

Cladirile vor avea aspect specific functiunii, urmarindu-se in acelasi timp incadrarea lor in echilibrul arhitectural al zonei.

Finisajele vor fi adecvate functiunii.

### ➤ **Conditii de echipare ediliatara**

La teren sunt asigurate toate utilitatile necesare functionarii buneii investitii.

Prin racord la retele stradale pozate la strada C.I. Parhon se va realiza :

- ✓ alimentarea cu apa;
- ✓ alimentarea cu energie electrica;
- ✓ alimentarea cu gaze naturale;
- ✓ canalizare pentru evacuare apelor uzate ;

### ➤ **Spatii libere si spatii plantate**

In incinta se vor amenaja spatiile verzi in procent de minim 20% din totalul suprafetei de 1367,00 mp.

## **3.4. ORGANIZAREA CIRCULATIEI, REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR**

Circulatia auto si pietonala a zonei studiate P.U.Z. se desfasoara pe strada C.I.Parhon artera principala de circulatie ce debuseaza in zona de sud – vest in Bulevardul Eroilor.

Accesul la amplasamentul studiat sa se realizeze din strada C.I Parhon fara a afecta circulatia majora a acesteia.

In incinta se propune:

- ✓ zona de circulatie carosabila si pietonala
- ✓ zona parcare
- ✓ spatii verzi
- ✓ platforma gospodareasca.

### 3.5. BILANT TERITORIAL

In urma propunerilor din P.U.Z. se obtin urmatoarele zone functionale:

- **Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2** situate in afara perimetrelor de protectie a monumentelor
- **Zona Unitati Industriale si Depozitare**
- **Zona Unitati Agricole**
- **Zona spatii verzi de aliniament** ( adiacenta circulatiei carosabile si pietonale)
- **Zona circulatie carosabila si pietonala**

In urma realizarii investitiei se obtine urmatorul bilant teritorial.

#### BILANT TERITORIAL – ZONA STUDIATA P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1,P+2	7108,78	47,40	7108,78	47,40
ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	3358,00	22,39	4725,00	31,50
ZONA UNITATI AGRICOLE	2281,00	15,20	914,00	6,09
ZONA SPATII VERZI ALINIAMENT	191,00	1,27	191,00	1,27
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA	2061,22	13,74	2061,22	13,74
<b>SUPRAFATA TOTALA</b>	<b>15000,00</b>	<b>100,00</b>	<b>15000,00</b>	<b>100,00</b>

## BILANT TERITORIAL PE TERENUL CE A GENERAT P.U.Z.

ZONA FUNCTIONALA ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE	Propus	
	mp	%
1. Hala productie + birouri	420,00	30,72
2. Magazie	28,00	2,05
3. Hala productie ( etapa a II-a)	150,00	10,97
4. Platforma gospodareasca	3,00	0,22
5. Circulatii incinta carosabile si pietonale	492,00	36,00
6. Spatiu verde amenajat incinta	274,00	20,04
<b>SUPRAFATA TOTALA</b>	<b>1367,00</b>	<b>100,00</b>

### • INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII

#### Procent de ocupare a terenului

Procentul de ocupare al terenului P.O.T. pentru zona studiata P.U.Z. va fi conform cu prevederile H.G..R nr 525/1996.

Pentru Zona Unitati Industriale si Depozitare , zona ce cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. P.O.T. maxim = 70%.

#### Coeficient de utilizare a terenului

Coeficientul de utilizare a terenului s-a stabilit in functie de suprafata construita desfasurata si amenajarile ce urmeaza a fi realizate.

Pentru Zona Unitati Industriale si Depozitare , zona ce cuprinde terenul ce a generat P.U.Z C.U.T.maxim = 1,4.

Pe terenul ce a generat P.U.Z. teren cu Nr. cadastral 35732 , C. F. 35732 conform Plansei de Mobilare Urbanistica se propun urmatoorii indicatorii

- **Suprafata teren S = 1367,00 mp**
- **Arie construita totala propusa S= 598,00 mp ( hala de productie pentru hartie si carton + birouri S= 420,00 mp + magazie S= 28,00 mp+ hala productie S= 150,00 mp)**
- **Arie construita desfasurata totala propusa S= 670,00mp (hala de productie pentru hartie si carton + birouri S= 492,00 mp + magazie S= 28,00 mp+ hala productie S= 150,00 mp)**

**P.O.T. existent = 0,00 %**  
**C.U.T. existent = 0,00**

**P.O.T. propus = 44,00 %**  
**C.U.T. propus = 0,50**

Beneficiarul poate dezvolta ulterior investitia respectand indicatorii maximi propusi pentru zona functionala respectiv P.O.T. maxim = 70% si C.U.T. maxim= 1,4.

Pentru celelalte zone functionale din zona studiata PUZ respectiv : Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 situate in afara perimetrelor de protectie a monumentelor si Zona Unitati Agricole se vor respecta indicatorii urbanistici aprobati prin PUG -ul Municipiului Ramnicu Sarat

Mentionam ca terenul beneficiarului care a generat P.U.Z.-ul nu este in zona de protectie a monumentelor istorice sau zona protejata Natura 2000.

Prin propunerile urbanistice nu se modifica tipurile de proprietate a terenurilor pastrandu-se situatia existenta.

### **3.4. REGULAMENTUL DE URBANISM**

Prin Regulamentul de Urbanism Local aferent prezentului P.U.Z se reglementeaza regimul de inaltime, P.O.T., C.U.T., echipare edilitara, asigurarea acceselor carosabile si pietonale, infatisarea constructiilor (structura de rezistenta , finisaje, plastica arhitecturala), aliniamente fronturi construite noi.

Nu exista zone cu valoare istorica sau monumente ale naturii in zona studiata P.U.Z..De asemenea in zona studiata nu sunt zone protejate Natura 2000.

Orice constructie va fi conceputa ca un element care sa participe la compozitia arhitecturala a zonei.

Cladirile vor fi amplasate respectand obligatoriu prevederile Codul Civil si a Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si Sanatate publica.

In proiectare,executia si functionare a constructiei\*se vor respecta cerintele obligatorii de calitate conform Legii 10/1995-1998 privind:

- siguranta in exploatare;
- siguranta la foc;
- igiena , sanatatea oamenilor si protectia mediului;
- masuri de protectie a muncii si protejarea mediului inconjurator.

### **4. ECHIPARE EDILITARA, UTILITATI**

In zona sunt toate utilitatile necesare bunei functionari a investitiei.

Prin racord la retele stradale pozate la strada C.I Parhon se va realiza :

- alimentarea cu apa
- alimentarea cu energie electrica
- alimentarea cu gaze naturale
- canalizare pentru evacuare apelor uzate

## 5. TIPUL DE PROPRIETATE

Terenul pe care realizeaza investitia este situat in strada C.I. Parhon, nr. 14B din municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau.

Terenul beneficiarului este in suprafata de 1367,00 mp - teren Nr. cadastral 35732 , C. F. 35732 si a fost dobandit de beneficiar prin Contract de Vanzare nr 2159, din 05.12.2018.

In zona studiata P.U.Z. distingem urmatoarele categorii de proprietate:

- domeniu public al statului ;
- proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice;

Prin propunerile urbanistice nu se modifica tipurile de proprietate a terenurilor pastrandu-se situatia existenta.

## 6. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII, CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIEI

### 6.1. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile pentru realizarea investitiei propuse pe terenul ce a generat P.U.Z. vor fi suportate de investitorul privat **S.C. HADRIAN IMPEX S.R.L.**

Acesta va suporta costurile pentru:

- construire hala productie articole din hartie si carton + birouri
- construire magazie
- construire imprejmuire la strada C.I.Parhon
- amenajare zona carsoabila si pietonala in incinta
- amenajare acces din strada C.I. Parhon in incinta
- amenajare platforma gospodareasca
- amenajare zona parcare
- executare racord la retelele edilitare existente.

### 6.2.CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Executarea investitiei propuse nu necesita costuri in sarcina Autoritatii Publice Locale.

### 6.3. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII

In cadrul procesului de dezvoltare urbana a oraselor se urmareste si imbunatașirea calitatii de servicii catre populatie si realizarea unor noi locuri de munca.

Propunerile din prezentul studiu urmareste sa rezolve intentiile si dorintele investitorilor, incadrând noile investitii in tendintele de dezvoltare ale zonei studiate P.U.Z. prin dezvoltarea zonei functionale– Zona Unitati Industriale si Depozitare.

In concluzie investitia propusa de beneficiar se incadreaza in tendintele de dezvoltareurbanistica a zonei.

Regulametul local de urbanism, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal pe care il insoteste cuprinde norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatului de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zona;
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. aprobat;
- alte operatiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local (instrainari, concesionare, reparcelari)



**INTOCMIT,**  
**arh. NICOLETA TOMESCU**





**PROIECT NR. 2/2020**

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE ARTICOLE  
DIN HARTIE SI CARTON + BIROURI, CONSTRUIRE MAGAZIE, CONSTRUIRE  
IMPREJMUIRE LA STRADA, Str. C.I. PARHON, MUN. RAMNICU SARAT,  
JUDETUL BUZAU**

FAZA:

**P.U.Z.- PLAN URBANISTIC ZONAL**

---

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. Rolul Regulamentului local de urbanism**

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a investitiilor noi, cu functiuni compatibile propunerilor din P.U.Z.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului studiat P.U.Z.

1.2. Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse in studiu incadrandu-se in prevederile regulamentului din P.U.G.-ul Municipiul Rm. Sarat si U.T.R.11.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se va aproba impreuna cu Planul Urbanistic zonal, in conformitate cu prevederile Legii 50/1991, republicata in 1997.

#### **2. Baza legala**

Regulamentul aferent P.U.Z. respecta prevederile din PUG Municipiul Rm. Sarat cu un nivel mai mare de detaliere U.T.R. 11. La baza elaborarii regulamentului local a stat Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor. De asemenea a fost avut in vedere "Ghidul cuprinzand precizarii, detaliarii si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Regulamentului local de urbanism aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.80/N/18.11.1996.

### 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism, împreună cu Planul urbanistic zonal pe care îl însoțește cuprinde norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatului de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zonă;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. aprobat;
- alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local (înstrăinări, concesiuni, reparcelări).

### 3.2.

Pentru realizarea investiției propuse beneficiarul a obținut **Certificat de urbanism nr. 231 din 22.08.2019** emis de Primăria Municipiului Ramnicu Sarat prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care include terenul beneficiarului ce a generat P.U.Z.

Terenul pe care realizează investiția este situat în strada C.I. Parhon, nr. 14B din municipiul Ramnicu Sarat, județul Buzău.

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este în suprafața de 1367,00 mp - teren Nr. cadastral 35732, C. F. 35732 și a fost dobândit de beneficiar prin Contract de Vânzare nr 2159, din 05.12.2018.

Terenul este situat un U.T.R 11 din P.U.G. -ul aprobat pentru Municipiul Ramnicu Sarat având zona funcțională – Zona Unități Agricole.

Terenul ce a generat prezentul P.U.Z. are folosința de teren curți construcții și zona funcțională- Zona Unități Agricole. Pentru realizarea investiției propuse de beneficiar este necesară schimbarea zonei funcționale în Zona Unități Industriale și Depozitare.

Orice clădire va fi concepută ca un element care să participe la compoziția arhitecturală a zonei.

Zona are legăturile funcționale asigurate de artera principală de circulație Strada C.I.Parhon ce debusează în zona de sud – vest în Bulevardul Eroilor și asigură legăturile funcționale cu celelalte zone ale municipiului Ramnicu Sarat.

3.3. Suprafața pentru care s-a elaborat P.U.Z. este delimitată în partea desenată.

3.4. Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor s-au prezentat în planșe zonele funcționale, reglementări și restricții.

## II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Propunerile din prezentul Plan Urbanistic Zonal pastreaza zonele functionale existente proponand numai pentru terenul ce a generat P.U.Z. S = 1367,00 m.p. Nr. cadastral 35732 schimbarea zonei functionale din Zona Unitati Agricole in Zona Unitati Industriale si Depozitare

### ZONE FUNCTIONALE

- **ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE – propusa pe terenul ce a generat P.U.Z.**

Terenul beneficiarului este situat in strada C.I. Parhon, nr. 14 B din municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau si a fost dobandit de beneficiar prin Contract de Vanzare nr. 2159, din 05.12.2018

Terenul beneficiarului in suprafata de S= 1367,00 mp este liber de sarcini, neconstruit.

Pe terenul in suprafata de 1367,00 mp se propune sa se construiasca o hala de productie pentru articole din hartie si carton cu birouri, o constructie pentru magazie si sa realizeze o noua imprejmuire la strada C.I. Parhon.

Terenul beneficiarului este liber de sarcini, neconstruit.

Constructiile propuse sunt:

- hala de productie pentru articole din hartie si carton cu regim de inaltime parter inalt cu suprafata construita S= 420,00 mp.  
Pe o suprafata de 72,00 mp din suprafata halei (420,00 mp ) se va realiza etaj pentru birouri .
- Constructie magazie cu regim de inaltime parter cu o suprafata de 28,00 mp

In etapa a doua de dezvoltare a investitiei se va realiza inca o hala de productie in suprafata de 150,00 mp.

Se propune o imprejmuire la strada C.I. Parhon pe o lungime de 54,46 m cu soclu de beton armat, stalpi metalici intre care se vor monta panouri din fier forjat si se vor realiza porti de intrare metalice pentru accesul carosabil si pietonal. Inaltimea imprejmuirii va fi de 2,00 m.

## **CIRCULATII SI ACCESE**

- La amplasament accesul carosabil si pietonal se realizeaza din strada C.I. Parhon fara afectarea circulatiei majore a acesteia.
- In incinta se amenajeaza zona carosabila si pietonala, zona parcare, platforma gospodareasca.

## **ALINIAREA CLADIRILOR**

- Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil fara a afecta terenurile invecinate;
- Retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine vor fi de 0,60 m fata de hotar in cazul in care nu exista goluri in zid si 2,00 m daca exista goluri in zid conform prevederile Codului Civil.
- Regimul de aliere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente rezultat din profilul transversal al staziei C.I.Parhon, pastrandu-se pe cat posibil regimului de aliere existent.

## **INALTIME MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

- Se propune un regim de inaltime parter inalt pentru hala de productie articole din hartie si carton si regim de inaltime P+1 pentru zona de birouri, caldiera avand in total H maxim= 6 m.
- Constructii pentru magazine are regim de inaltime parter cu H maxim 3,50 m.

## **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Cladirile vor avea aspect specific functiunii, urmarindu-se in acelasi timp incadrarea lor in echilibrul arhitectural al zonei.
- Structura de rezistenta a cladirilor va fi din cadre din profile metalice, cu inchideri din panouri termoizolante tip sandwich, acoperis sarpanta metalica cu invelitoare din tabla cutata. Fundatiile din beton armat, continue si izolate sub stalpi.
- Finisajele vor fi adecvate functiunii.

## **CONDITII DE ECHIPARE EDILIATARA**

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- La terenul beneficiarului prin racord la retele stradale pozate la strada C.I.Parhon se va realiza: alimentarea cu apa, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaze naturale, evacuarea apelor uzate

## SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- In incinta se vor amenaja spatiile verzi in procent de minim 20% din totalul suprafetei de 1367,00 mp.

## PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare al terenului P.O.T. pentru zona studiata P.U.Z. va fi conform cu prevederile H.G.R. nr 525/1996.
- Pentru Zona Unitati Industriale si Depozitare , zona ce cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. P.O.T. maxim = 70%.

## COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului s-a stabilit in functie de suprafata construita desfasurata si amenajarile ce urmeaza a fi realizate.
- Pentru Zona Unitati Industriale si Depozitare , zona ce cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. C.U.T. maxim = 1,4 (P+1)

Indicatorii obtinuti pe terenul ce a generat P.U.Z. conform Planului de mobilare urbanistica sunt P.O.T. propus = 44 % , C.U.T. propus = 1,4. Beneficiarul poate dezvolta ulterior investitia respectand indicatorii maximi propusi pentru noua zona functionala Zona Unitati Industriale si Depozitare propusa pe terenul ce a generat P.U.Z. respectiv P.O.T. maxim = 70% si C.U.T. maxim = 1,4.

- **ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P,P+1,P+2** - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie

Se pastreaza Regulamentul de urbanism aprobat pentru U.T.R. 11 PUG Ramnicu Sarat.

- **ZONA UNITATI AGRICOLE**

Se pastreaza Regulamentul de urbanism aprobat pentru U.T.R. 11 PUG Ramnicu Sarat

## ➤ CAI RUTIERE

### UTILIZARI ADMISE

- se mentin traseele existente ( carosabile si pietonale)
- se pot autoriza lucrari de intretinere a strazilor existente si a trotuarelor

### UTILIZARI INTERZISE

Orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare, impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurul public sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

## III Protectia mediului

### 1.Reguli cu privire la pastrarea integritati mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

In zona nu se vor amplasa functiuni care ar putea polua factorii de mediu: apa, aer, sol.

Constructiile existente si cele propuse vor fi obligatoriu racordate la retelele edilitare.

Deseurile menajere se vor depozita numai in locul special amenajat si dotat si ridicat de serviciul de salubritate.

### 2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Constructiile realizate in zona vor fi de buna calitate, cu structuri care sa prezinte siguranta in exploatare si prin aspect si functionalitate sa corespunda cerintelor estetice si functionale cu respectarea normelor sanitare, P.S. si de protectia mediului.



INTOCMIT,  
arh. NICOLETA TOMESCU





# URBANISTIC ZONAL





RE HALA PRODUCTIE ARTICOLE DIN HARTIE SI CARTON + BIROURI,  
RE MAGAZIE, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA, Str. C.I. PARHON  
MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU

EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI SC. 1 : 1000

## LEGENDA

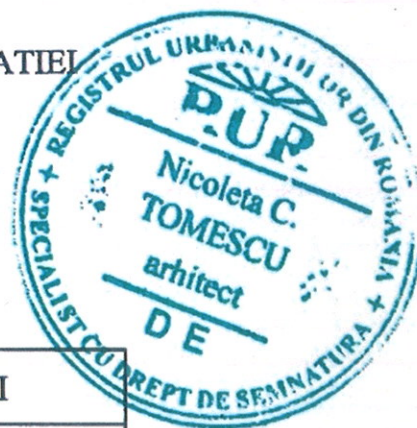
-  LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z. S = 15 000,00  
 LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z. S = 1 367,00mp

## ZONIFICARE

-  ZONA REZIDENTIALA, LOCUINTE CU CLADIRI P, P+1, P+2  
In afara perimetrelor de protectie monumente;
-  ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
-  ZONA UNITATI AGRICOLE
-  SPATII VERZI ADIACENTE CIRCULATIEI

## CIRCULATII

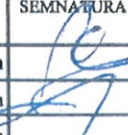
-  CIRCULATIE CAROSABILA
-  ZONA CIRCULATIE PIETONALA



## DISFUNCTIONALITATI

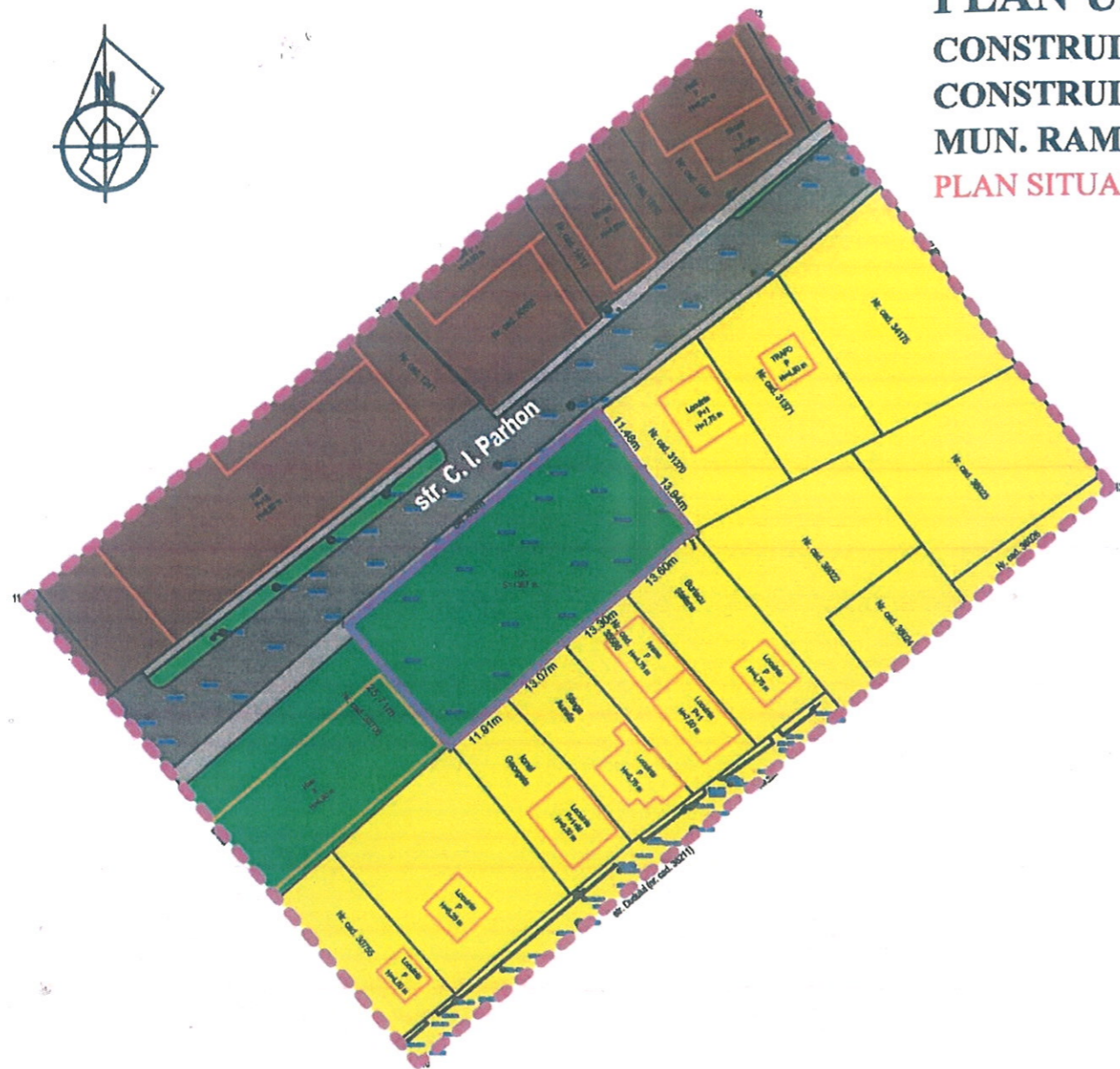
DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII	Circulatie carosabila si pietonala cu imbracaminte degradata. Trotuare neamenajate.	Propuneri de reabilitare a circulatiei pietonale si carosabile
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Cadru construit in curs de definire, constructii in stare buna si mediocra, constructii anexe cu caracter parazitari. Existenta unor unitati agricole dezafectate, cu aspect parazitari.	Propuneri pentru dezvoltarea zonei de unitati industriale si depozitare, fara impact asupra zonei de locuit pe terenul unitatii agricole dezafectate.
PROBLEME DE MEDIU	Studiul nu a evidentiat existenta unor riscuri naturale sau antropice.	Investitiile realizate nu vor influenta calitatea factorilor de mediu.
UTILITATI	In zona studiata sunt utilitatile necesare bunei functionari a investitiei propuse: alimentare cu apa si canalizare, energie electrica, gaze	Asigurarea utilitatilor la amplasament, prin racord la retelele stradale existente.



PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006			BENEFICIAR: S.C. HADRIAN IMPEX S.R.L.		PR. NR. 02/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 1000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE ARTICOLE DIN HARTIE SI CARTON + BIROURI, CONSTRUIRE MAGAZIE, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA, Str. C.I. PARHON MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2020	TITLU PLANSA: PLAN SITUATIE EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI	PL. NR. A2
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu				
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu				



20-13



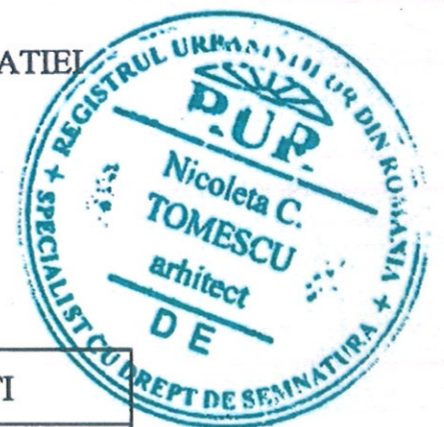
# PLAN URBANISTIC ZONAL

## CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE ARTICOLE DIN HARTIE SI CARTON + BIROURI, CONSTRUIRE MAGAZIE, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA, Str. C.I. PARHON MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU

PLAN SITUATIE EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI SC. 1 : 1000

### LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z. S = 15 000,00
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z. S = 1 367,00mp
- ZONIFICARE**
- ZONA REZIDENTIALA, LOCUINTE CU CLADIRI P, P+1, P+2  
In afara perimetrelor de protectie monumente;
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
- ZONA UNITATI AGRICOLE
- SPATII VERZI ADIACENTE CIRCULATIEI
- CIRCULATII**
- CIRCULATIE CAROSABILA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA



### BILANT TERITORIAL EXISTENT ZONA STUDIATA P.U.Z

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
	mp	%
-ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2	7 108,78	47,40
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	3 358,00	22,39
- ZONA UNITATI AGRICOLE	2 281,00	15,20
- ZONA SPATII VERZI ALINIAMENT	191,00	1,27
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA	2 061,22	13,74
<b>TOTAL</b>	<b>15 000,00</b>	<b>100,00</b>

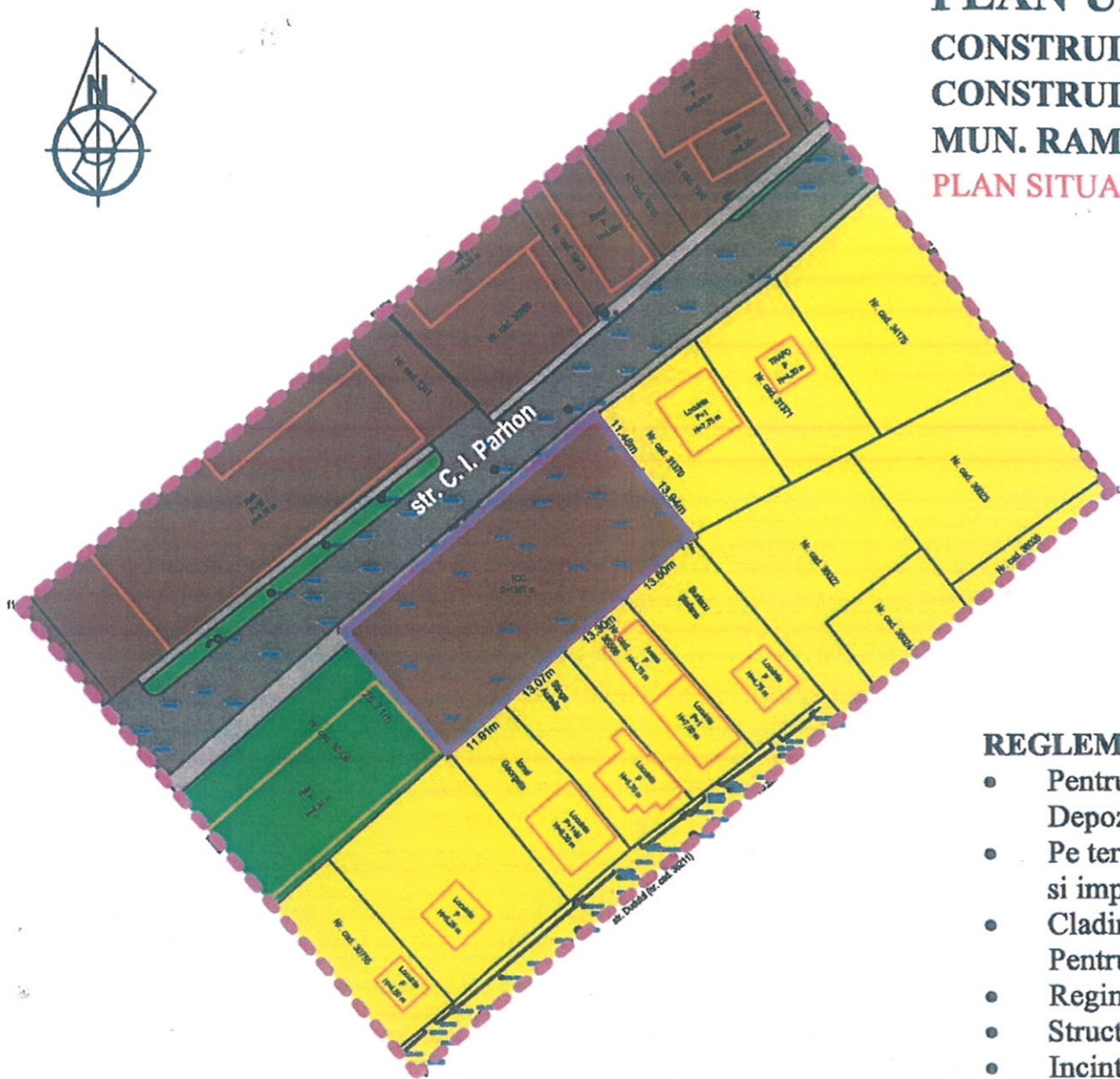
### DISFUNCTIONALITATI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII	Circulatie carosabila si pietonala cu imbracaminte degradata. Trotuare neamenajate.	Propuneri de reabilitare a circulatie pietonale si carosabile
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Cadru construit in curs de definire, constructii in stare buna si mediocra, constructii anexe cu caracter parazitari. Existenta unor unitati agricole dezafectate, cu aspect parazitari.	Propuneri pentru dezvoltarea zonei de unitati industriale si depozitare, fara impact asupra zonei de locuit pe terenul unitatii agricole dezafectata.
PROBLEME DE MEDIU	Studiul nu a evidentiat existenta unor riscuri naturale sau antropice.	Investitiile realizate nu vor influenta calitatea factorilor de mediu.
UTILITATI	In zona studiata sunt utilitatile necesare bunei functionari a investitiei propuse: alimentare cu apa si canalizare, energie electrica, gaze	Asigurarea utilitatilor la amplasament, prin racord la retelele stradale existente.



**NOTA:**  
Terenul ce a generat PUZ, S = 1367,00mp, are Nr. Cad. 35732, CF. 35732 este proprietate a beneficiarului, S.C. HADRIAN IMPEX S.R.L. fiind incadrat in zona functionala: Zona Unitati Agricole prin documentatia PUG aprobat pentru Mun. Rm. Sarat.

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006			BENEFICIAR: S.C. HADRIAN IMPEX S.R.L.		PR. NR. 02/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA 1: 1000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE ARTICOLE DIN HARTIE SI CARTON + BIROURI, CONSTRUIRE MAGAZIE, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA, Str. C.I. PARHON MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU	
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu			FAZA P.U.Z.	
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2020	PL. NR. A2	
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu			TITLU PLANSA: PLAN SITUATIE EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI	



## PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE ARTICOLE DIN HARTIE SI CARTON + BIROURI,  
CONSTRUIRE MAGAZIE, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA, Str. C.I. PARHON  
MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU

PLAN SITUATIE PROPUSA SI REGLEMENTARI SC. 1 : 1000

### LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z. S = 15 000,00
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z. S = 1 367,00mp

### ZONIFICARE

- ZONA REZIDENTIALA, LOCUINTE CU CLADIRI P, P+1, B+2  
In afara perimetrelor de protectie monumente;
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
- ZONA UNITATI AGRICOLE
- SPATII VERZI ADIACENTE CIRCULATIEI

### CIRCULATII

- CIRCULATIE CAROSABILA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA



### REGLEMENTARI:

- Pentru terenul ce a generat PUZ Nr. Cad. 35732, zona functionala propusa, este zona Unitati Industriale si Depozitare.
- Pe terenul nr. cad. 35732, se propune construire hala productie articole din hartie si carton + birouri, magazine si imprejmuire teren spre str. C. I. Parhon.
- Cladirile propuse prin noua investitie vor fi amplasate cu respectarea Codului Civil si a Ord. 119/2014 Pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica.
- Regim de inaltime propus: P - P+1.
- Structura de rezistenta va fi durabila, cu finisaje adecvate functiunii.
- Incinta va fi amenajata pentru circulatie carosabila si pietonala, parcari, platforma gospodareasca si spatii verzi minim 20% din suprafata terenului.
- Utilitatile vor fi asigurate prin racordare la retelele stradale existente.

### INDICATORI URBANISTICI:

- Pentru zona functionala Unitati Industriale si depozitare, se propun urmasorii indicatori  
POT maxim propus=70% , CUT maxim propus = 1,4
- Pe terenul ce a generat PUZ, conform plansei de mobilare urbanistica, se propun urmasorii indicatori  
POT propus=44%, CUT propus = 0,50

Beneficiarul poate dezvolta ulterior investitia pana la inidacatorii maximi propusi pentru zona functionala.

- Pentru zona Rezidentiala, locuinte cu cladiri P, P+1, P+2 si zona Unitati Agricole, se vor pastra indicatorii urbanistici aprobati in PUG municipiului Rm. Sarat.

### BILANT TERITORIAL PROPUS ZONA STUDIATA P.U.Z

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
-ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2	7 108,78	47,40	7 108,78	47,40
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	3 358,00	22,39	4 725,00	31,50
- ZONA UNITATI AGRICOLE	2 281,00	15,20	914,00	6,09
- ZONA SPATII VERZI ALINIAMENT	191,00	1,27	191,00	1,27
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA	2 061,22	13,74	2 061,22	13,74
<b>TOTAL</b>	<b>15 000,00</b>	<b>100,00</b>	<b>15 000,00</b>	<b>100,00</b>

### NOTA:

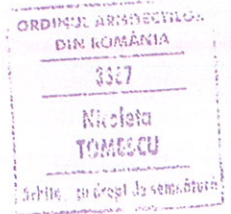
Terenul ce a generat PUZ, S = 1367,00mp, are Nr. Cad. 35732, CF. 35732 este proprietate a beneficiarului, S.C. HADRIAN IMPEX S.R.L. Pentru acesta se propune schimbarea zonei functionale din Zona Unitati Agricole in Zona Unitati Industriale si Depozitare, permitand astfel realizarea investitiei propuse: HALA PRODUCTIE ARTICOLE DIN HARTIE SI CARTON + BIROURI, MAGAZIE si IMPREJMUIRE

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: S.C. HADRIAN IMPEX S.R.L.	PR. NR. 02/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 1000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE ARTICOLE DIN HARTIE SI CARTON + BIROURI, CONSTRUIRE MAGAZIE, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA, Str. C.I. PARHON MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2020		PL. NR. A 3
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu				
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu			TITLU PLANSA: PLAN SITUATIE PROPUSA SI REGLEMENTARI	

# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE ARTICOLE DIN HARTIE SI CARTON + BIROURI,  
CONSTRUIRE MAGAZIE, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA, Str. C.I. PARHON  
MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU

PLAN UTILITATE PUBLICA - TIPURI DE PROPRIETATI SC. 1 : 1000



**NOTA:**

Terenul ce a generat PUZ,  
S = 1367,00mp, are Nr. Cad.  
35732, CF. 35732 este proprietate  
a beneficiarului, S.C. HADRIAN  
IMPEX S.R.L.

**LEGENDA**

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z. S = 15 000,00
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z. S = 1 367,00mp
- TIPURI DE PROPRIETATI**
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA  
A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TEREN PROPRIETATE PUBLICA

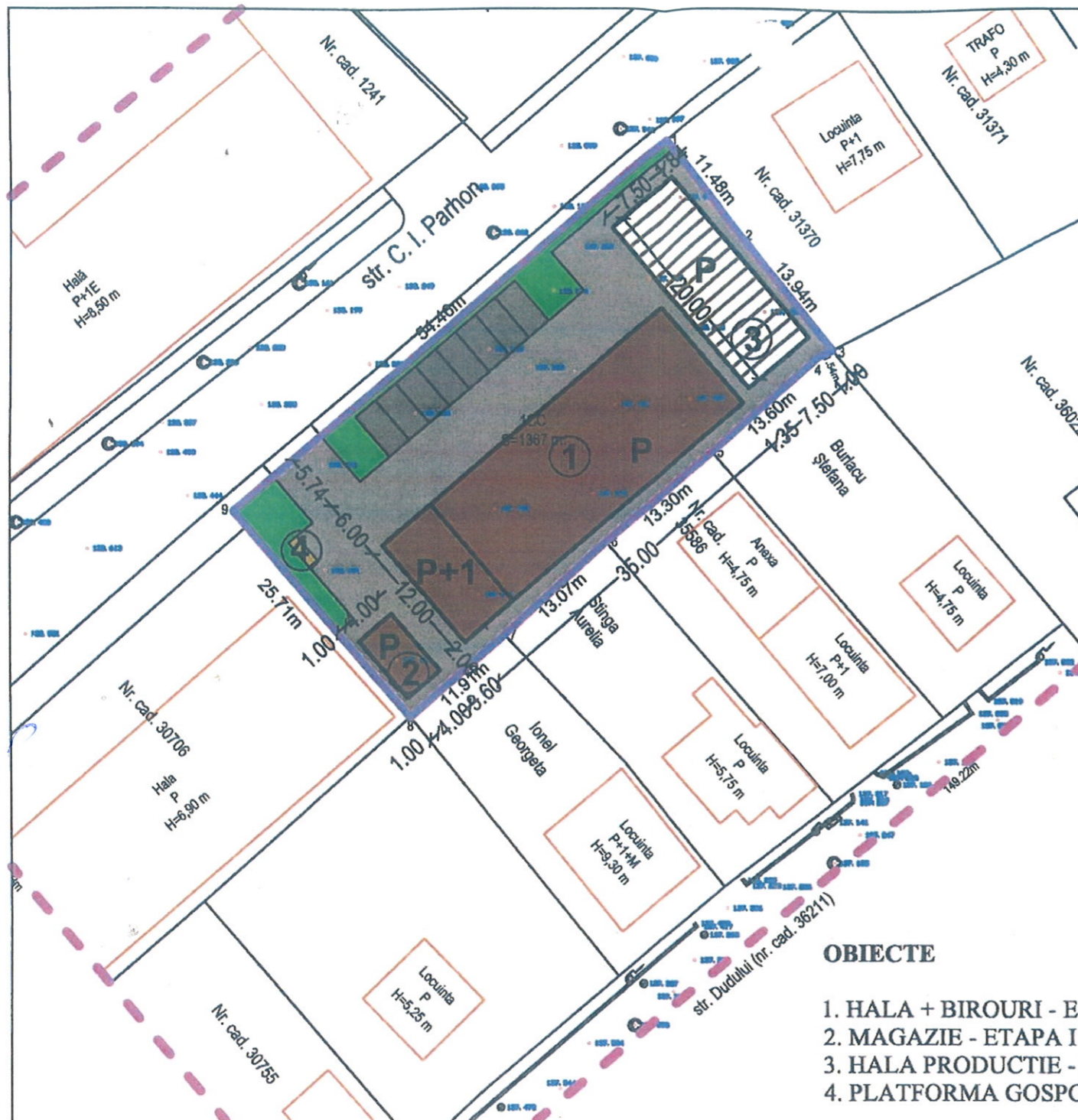
PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: S.C. HADRIAN IMPEX S.R.L.		PR. NR. 02/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 1000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE ARTICOLE DIN HARTIE SI CARTON + BIROURI, CONSTRUIRE MAGAZIE, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA, Str. C.I. PARHON MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU		FAZA
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu					P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu					PL. NR.
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu					A 4
				TITLU PLANSA: PLAN UTILITATE PUBLCA - TIPURI DE PROPRIETATI		



# PLAN URBANISTIC ZONAL

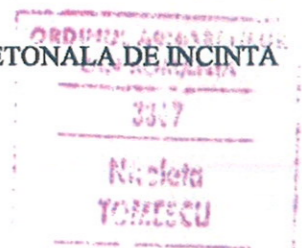
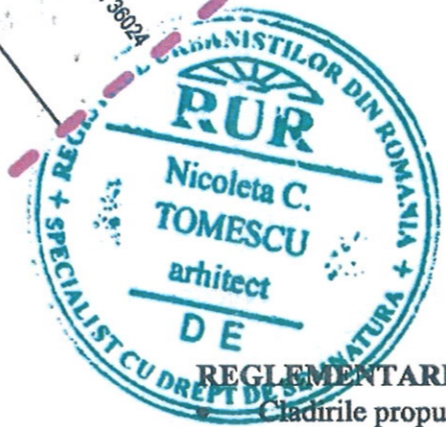
CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE ARTICOLE DIN HARTIE SI CARTON + BIROURI,  
CONSTRUIRE MAGAZIE, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA, Str. C.I. PARHON  
MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU

PLAN MOBILARE URBANISTICA PROPUSA SC. 1 : 500



## LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z. S = 15 000,00
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z. S - 1 367,00mp
- MOBILARE**
- CLADIRI PROPUSE ETAPA I - HALA + BIROURI, MAGAZIE
- CLADIRI PROPUSE ETAPA II - HALA PRODUCTIE
- SPATIU VERDE AMENAJAT INCINTA
- PLATFORMA GOSPODAREASCA
- CIRCULATII DE INCINTA**
- CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA DE INCINTA
- PARCARE



## REGLEMENTARI:

- Cladirile propuse prin noua investitie vor fi amplasate cu respectarea Codului Civil si a Ord. 119/2014 Pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica.
- Regim de inaltime propus: P - P+1.
- Structura de rezistenta va fi durabila, cu finisaje adecvate functiunii.
- Incinta va fi amenajata pentru circulatie carosabila si pietonala, parcuri, platforma gospodareasca si spatii verzi minim 20% din suprafata terenului.
- Utilitatile vor fi asigurate prin racordare la retelele stradale existente.

## INDICATORI URBANISTICI

- Pentru zona functionala Unitati Industriale si depozitare, se propun urmasorii indicatori  
**POT maxim propus=70% , CUT maxim propus = 1,4**
- Pe terenul ce a generat PUZ, conform plansei de mobilare urbanistica, se propun urmasorii indicatori:  
S teren ce a generat PUZ = 1 367,00mp  
Suprafata Construita propusa = 598,00mp;  
Suprafata Construita Desfasurata = 670,00mp.  
**POT propus=44%, CUT propus = 0,50**
- Beneficiarul poate dezvolta ulterior investitia pana la inidicatorii maximi propusi pentru zona functionala.

## OBIECTE

1. HALA + BIROURI - ETAPA I
2. MAGAZIE - ETAPA I
3. HALA PRODUCTIE - ETAPA II
4. PLATFORMA GOSPODAREASCA

## BILANT TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z

ZONA FUNCTIONALA: ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE	PROPOS	
	mp	%
1. Hala productie + birouri	420,00	30,72
2. Magazie	28,00	2,05
3. Hala productie (etapa a II -a)	150,00	10,97
4. Platforma gospodareasca	3,00	0,22
5. Circulatii incinta carosabile si pietonale	492,00	36,00
6. Spatiu verde amenajat incinta	274,00	20,04
<b>TOTAL</b>	<b>1 367,00</b>	<b>100,00</b>

**NOTA:**  
Terenul ce a generat PUZ, S = 1367,00mp, are Nr. Cad. 35732, CF. 35732 este proprietate a beneficiarului, S.C. HADRIAN IMPEX S.R.L. Pentru acesta se propune schimbarea zonei functionale din Zona Unitati Agricole in Zona Unitati Industriale si Depozitare, permitand astfel realizarea investitiei propuse: HALA PRODUCTIE ARTICOLE DIN HARTIE SI CARTON + BIROURI, MAGAZIE si IMPREJMUIRE

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: S.C. HADRIAN IMPEX S.R.L.	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE ARTICOLE DIN HARTIE SI CARTON + BIROURI, CONSTRUIRE MAGAZIE, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA, Str. C.I. PARHON MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU	PR. NR. 02/2020
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		1: 500	FAZA	P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA	TITLU PLANSA: PLAN MOBILARE URBANISTICA PROPUSA	PL. NR. A 5
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu		2020		

# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE ARTICOLE DIN HARTIE SI CARTON + BIROURI,  
CONSTRUIRE MAGAZIE, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA, Str. C.I. PARHON  
MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU

PLAN ECHIPARE EDILITARA SC. 1 : 1000



## LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z. S = 10 737,00
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

### ZONIFICARE

- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE ETAPA I
- CONSTRUCTII PROPUSE ETAPA II

## OBIECTE

1. HALA + BIROURI - ETAPA I
2. MAGAZIE - ETAPA I
3. HALA PRODUCTIE - ETAPA II
4. PLATFORMA GOSPODAREASCA

## ECHIPARE EDILITARA

- RETEA ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- RETEA ALIMENTARE APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA ALIMENTARE GAZE NATURALE
- PLATFORMA GOSPODAREASCA

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: S.C. HADRIAN IMPEX S.R.L.		PR. NR. 02/2020	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 1000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE ARTICOLE DIN HARTIE SI CARTON + BIROURI, CONSTRUIRE MAGAZIE, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA, Str. C.I. PARHON MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU			FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2020	TITLU PLANSA: PLAN ECHIPARE EDILITARA			PL. NR. EE 1
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu						
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu						