



ROMÂNIA



CERT SYSTEMS
AMG-O.C.
0930400567-SR EN ISO 9001:2015

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

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

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

Nr. 52229 /17.09.2020

Aprobat,
Primar,
Cîrjan Șorin Valentin



Ca urmare a cererii adresate de S.C. FIERĂRIA RÂMNICEANĂ S.R.L. – reprezentată prin administrator Munteanu Iulian cu domiciliul/sediul în județul Buzău, municipiul/orașul/comuna Râmnicu Sărat, satul _____ sectorul _____, cod poștal 125300 str. _____ bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____ e-mail _____ înregistrată la nr. 50333 din 10.09.2020.

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 09 din 17.09.2020

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE HALA METALICA CU DESTINATIA DE PRODUCTIE UTILAJE PENTRU PRELUCRAREA METALULUI

generat de imobilul extravilan municipiul Râmnicu Sărat -Soseaua Brailei Km 3 - nr. cadastral 36962 (nr. cadastral vechi 2542), judetul Buzău,

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul P.U.Z. este delimitat la nord de: proprietate numar cadastral 2625, la est de: proprietati numere cadastrale 6458 si 2625, la sud de: proprietate numar cadastral 2543, la vest de: drum de exploatare

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Se propune zona functionala: zona unitate industriala Id pe terenul ce a generat PUZ ce va fi trecut in intravilan /pe acesta se propune construirea unei hale industriale, cu respectarea prevederilor Codului Civil si fara a afecta terenurile si proprietatile invecinate /asigurare acces auto si pietonale din drum de exploatare /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 /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 in functie de destinatia cladirilor invecinate /spatii verzi si plantate conform H.G. 525 din 1996 / se vor respecta prevederile Legii 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /racordare la utilitati: minim apa, canalizare sistem propriu si electricitate /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=2,1

P.O.T. propus=33,0 % C.U.T. propus=0,33

Regim de inaltime: P+2

Suprafata teren reglementata in P.U.Z.=7233 mp este situata in extravilanul Municipiului Ramnicu Sarat – nr. cadastral 36962 si cuprinde terenul in suprafata de 2599 mp ce a generat P.U.Z. pe care este edificata constructie C1 in suprafata de 356 mp /Imobilul este proprietatea SC FIERARIA RAMNICEANA SRL conform Contract de Vanzare 1022/27.04.2020 /Reglementarile urbanistice din PUZ nu se vor aplica si celorlalte proprietati vecine ce sunt incluse in zona studiata PUZ

Suprafata teren studiata in P.U.Z. =2599 mp

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

Asigurare accese in artera principala de circulatie drum de exploatare cu legatura in DN 22 si DJ 202 /in incinta beneficiarului se vor amenaja accese carosabile si pietonale /pe drumul de exploatare exista retele de apa si electricitate /asigurare parcaj conform precizari H.G. 525/1996 si prevederi Certificat de Urbanism nr. 67/04.05.2020 /asigurare distante minime stabilite de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119 din 2014 in functie de functiunea cladirilor invecinate /sistemizarea verticala a zonei / asigurare distante minime fata de linia electrica aeriana existenta pe drumul de exploatare

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 drumul de exploatare

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, energie electrica, politia rutiera, Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Consiliului Judetean Buzau, 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. 67 din 04.05.2020, emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat.

Achitat taxa de 106 lei, conform chitanței nr. 012262 din 10.09.2020.

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

Serviciul Urbanism,
Sef Serviciu,
ing. Teodorescu Dragos Daniel





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

MEMORIU GENERAL PLAN URBANISTIC ZONAL



1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

- **Denumirea lucrarii.**
**"CONSTRUIRE HALA METALICA CU DESTINATIA DE PRODUCTIE UTILAJE
PENTRU PRELUCRAREA METALULUI"**
- **Amplasament:**
N.C. 36962, SOS. BRAILEI KM.3, MUN. RAMNICU SARAT, JUD. BUZAU
- **Beneficiari:**
S.C. FIERARIA RAMNICEANA S.R.L.
- **Proiectant de specialitate, urbanism si amenajarea teritoriului:**
**MEGAPLAN S.R.L. prin specialist atestat R.U.R., Master Urbanist Vasile
Milea simboluri D3, DZ0, E.**
- **Data elaborarii:**
SEPTEMBRIE 2020



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

1.2. OBIECTUL LUCRARIII.

Solicitari ale temei program.

La solicitarea beneficiarului se dorește construirea unei hale de producție, pe un teren situat în extravilanul Mun. Ramnicu Sarat, obiectiv ce presupune introducerea terenului în intravilan fiind astfel necesară întocmirea prezentei documentații de urbanism.

Prin P.U.Z. se dorește introducerea în intravilanul Mun. Ramnicu Sarat a terenului proprietate privată având nr. cad. 36962 , cu funcțiunea de producție utilaje pentru prelucrarea metalului.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.

Conform P.U.G. Ramnicu Sarat, terenul beneficiarului este situat în extravilanul Mun. Ramnicu Sarat și nu sunt prevăzute obiective pentru această zonă.

Datorită faptului că în această zonă sunt construite clădiri cu dominantă funcțională de zonă industrială se dorește diversificarea acestor funcțiuni și consolidarea zonei studiate din punct de vedere funcțional, economic și social.

1.3. SURSE DOCUMENTARE.

- Legea 50/1991, - privind autorizarea executării lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare.
- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru – conținut al Planului Urbanistic Zonal din anul 2000, indicativ : (GM 010-2000).
- Ridicare topografică pentru faza P.U.Z.
- Studiul geotehnic aferent investiției propuse.
- Planul Urbanistic General al Mun. Ramnicu Sarat.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI



- Legea 43/1997 - privind regimul juridic al drumurilor.
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Codul civil.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1. EVOLUTIA ZONEI.

In zona studiată sunt prezente funcțiuni de utilitate publică ce asigură contextul economic și social, hale de producție, spații administrative.

Dezvoltarea și diversificarea funcțiilor de interes public este necesară pentru integrarea economică și socială. Valorificarea terenurilor din proximitatea orașului Rm. Sarat asigură un echilibru funcțional și competitivitatea economică la nivel local.

In zonele periferice ale Orașului Ramnicu Sarat nu se pot insera funcțiuni de producție întrucât nu sunt compatibile cu zonele de locuire, însă în această zonă este conturat specificul de zonă de producție și este astfel oportună introducerea în intravilanul Orașului Ramnicu Sarat a terenului ce a generat P.U.Z. în vederea construirii.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE.

Zona studiată în această documentație de urbanism în suprafața de 7233.00mp, cuprinde terenul propus pentru schimbarea funcțiunii în suprafața de 2599.00mp și se află în zona de est a intravilanului Orașului Ramnicu Sarat, pe Sos. Brailei Km.3. Relationarea zonei de interes cu funcțiunile existente învecinate, sub aspectul poziției, accesibilității și cooperării în domeniul economic și social, este facilă.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

La nord : Terenuri proprietate privata persoane fizice sau juridice N.C.2625

La sud : Terenuri proprietate privata persoane fizice sau juridice N.C.2543

La est : Terenuri proprietate privata persoane fizice sau juridice N.C.6458,
N.C. 2625

La vest : Drum N.C.2547

Terenul beneficiarului are urmatoarele vecinatati:

La nord : Terenuri proprietate privata persoane fizice sau juridice N.C.2625

La sud : Terenuri proprietate privata persoane fizice sau juridice N.C.2543

La est : Terenuri proprietate privata persoane fizice sau juridice N.C.6458,
N.C. 2625

La vest : Drum N.C.2547

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Relieful terenului este plat, liber de constructii si nu exista riscuri naturale ce ar putea afecta investitia propusa.

Terenul are stabilitatea locala asigurata, nu este supus la inundatii, viituri din precipitatii sau alunecari de teren.

Clima - este specifica judetului Buzau, respectiv temperat-continentala. Temperaturile maxime sunt pana la 37°C, in timp ce temperaturile minime au fost de pana la -26°C.

Precipitatiile au caracter neuniform, media anuala fiind de 700-1000mm si reprezinta media valorilor inregistrate de-a lungul a 10 ani.

Incarcari date de vant si zapada

Presiunea dinamica a vantului la inaltimea de 10 m deasupra terenului si o viteza medie pe doua minute de 30m/s, are valoarea de: $p_{din.v} = 0,50 \text{ kN/m}^2$.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



Conform CR 1-1-3 – 2015, „Romania – Zonarea valorii caracteristice a incarcarii din zapada de sol, $s_{0,k}$ ”, amplasamentul se incadreaza intr-o zona cu $s_{0,k} = 2,0 \text{ kN/m}^2$.

Adancimea de inghet Conform STAS 6054/1985 „Zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet”, amplasamentul studiat este strabatut de geozoterma de 0°C la adancimea de **0.70-0,80 m**.

Seismicitate

Conform reglementarii tehnice "Cod de proiectare seismica - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru cladiri" indicativ P100/1-2013, zonarea valorii de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare, in zona studiata, pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurenta $\text{IMR} = 225$ ani și 20% probabilitate de depasire în 50 de ani, are o valoare $a_g = 0,30g$.

Perioada de control (colț) T_c a spectrului de raspuns reprezinta granița dintre zona de valori maxime în spectrul de acceleratii absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative.

Pentru zona studiata, perioada de colț are valoarea **$T_c = 1.6 \text{ sec}$** .

2.4. CIRCULATIA.

Accesul pe terenul studiat se realizeaza din Drum – cale de acces in cota indiviza avand N.C.2547 situat la Vest de terenul ce a generat P.U.Z.

In zona studiata nu se regasesc disfunctionalitati in fluenta circulatiei, nu sunt incomodari intre tipurile de circulatii si alte functiuni ale zonei, nu sunt necesitati de realizare a unor artere noi.

Drumul reprezentand cale de acces necesita asfaltare si amenajari pentru colectarea apelor pluviale.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

2.5. OCUPAREA TERENULUI.

Zona studiată se conturează ca o zonă pentru obiective industriale și de producție locală, fiind ocupată de clădiri specifice funcțiilor compatibile.

Nu există disfuncționalități în zona studiată cu privire la incompatibilități între funcțiile existente ci doar oportunități de dezvoltare și valorificare a contextului existent.

Aspecte calitative ale zonei studiate tin de amplasarea în proximitatea intravilanului Mun. Rm. Sarat, de conturarea unui specific de clădiri cu funcțiuni industriale și de producție precum și prezenta utilitatilor pentru desfășurarea activităților.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA – situatia existenta

În zona de interes sunt utilități ce permit racordarea și funcționarea obiectivului propus.

Rețeaua de energie electrică este în imediată vecinătate a terenului pe care beneficiarul dorește construirea obiectivului având funcțiunea de hală de producție.

Alte utilități nu există în zonă.

2.7. PROBLEME DE MEDIU.

Din analiza factorilor de mediu existenți și a cadrului natural rezultă că zona nu este poluată, iar microclimatul este potrivit pentru amplasarea funcțiilor propuse.

Relația cadru natural – cadru construit este corespunzătoare, domeniul public este delimitat de domeniul privat, anexa gospodărească magazie nu este într-o stare structurală bună însă nu prezintă riscuri la nivelul siguranței în exploatare.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

In zona studiata nu exista monumente istorice, arii protejate, situri arheologice care sa necesite masuri de protectie.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI.

Este oportuna realizarea investitiei pe amplasamentul propus de catre investitorul privat, intrucat sunt propuse functiuni ce creaza premisele consolidarii unei zone economice si sociale a unui teren din proximitatea intravilanului Orasului Ramnicu Sarat, optimizand si diversificand astfel numarul spatiilor de productie si alte functiuni de interes public, generand locuri de munca pentru locuitorii Orasului Ramnicu Sarat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.

Din studiul geotehnic rezulta ca terenul are stabilitatea locala asigurata, nu este supus la inundatii, viituri din precipitatii sau alunecari de teren.

In urma analizei existente nu rezulta constrangeri ce ar putea afecta implementarea proiectului propus.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Nu sunt prevederi ale P.U.G. pentru zona studiata.

Datorita faptului ca in aceasta zona sunt obiective si functiuni de utilitate publica apare aceasta nevoie de introducere a terenului in intravilanul orasului Ramnicu





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

Sarat pentru a diversifica si consolida viitoarea zona de productie din punct de vedere functional, economic si social.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.

In faza de elaborare a propunerilor cu privire la introducerea in intravilan a terenului precum si schimbarea functiunii terenului cu N.C. 36962 s-a avut in vedere valorificarea cadrului natural existent, atat prin amenajarea spatiilor verzi in incinta cat si prin impactul redus asupra mediului a implementarii obiectivului propus.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.

Accesul in zona studziata se realizeaza prin drum local in cota indiviza avand N.C.2547,

Daca zona se va contura dominant industriala se recomanda amenajarea drumului local prin asfaltare si amenajare a trotuarelor pentru pietoni si canalizare a apelor pluviale.

Exista amenajat un acces carosabil catre obiectivul propus pe terenul beneficiarului.

Parcarea autoturismelor se va realiza numai in incinta proprietate privata a beneficiarului. Nu se impun masuri de fluidizare a traficului intrucat accesul se realizeaza pe o strada locala fara flux intens de autoturisme.





3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

Impreuna cu propunerea de reintroducere in intravilanul Mun. Ramnicu Sarat a terenului proprietate privata, avand N.C. 36962, se propun urmatoarele functiuni:

ID – ZONE UNITATI INDUSTRIALE

UTILIZARI PERMISE

- Sunt admise constructiile ce adapostesc activitati industriale de productie, depozitare, servicii, comert.
- Activitati productive nepoluante desfasurate in constructii agro-industriale mari, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor.

Acestea cuprind suprafete de parcare pentru angajati, accese auto sigure si spatiu de manevra pentru camioane pentru incarcare/descarcare.

Sunt permise activitatile care necesita spatii mari in jurul cladirilor si care nu genereaza emisii poluante.

- Se admit statii de intretinere auto, comert, depozitare, locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii.

Se pot localiza in aceleasi conditii de diminuare a poluarii urmatoarele functiuni:

1. Activitati productive, servicii si birouri incluzand oricare din urmatoarele utilizari:
 - a) Birouri profesionale sau de afaceri
 - b) Servicii pentru afaceri
 - c) Institutii financiar bancare
 - d) Posta si telecomunicatii





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

- e) Productie manufacturiera
- f) Depozite si complexe vanzari en gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice.
- g) Depozite si complexe de vanzari en detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

UTILIZARI INTERZISE

- Amplasarea locuintelor cu exceptia locuintelor de serviciu.
- Amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste concentratia medie admisibila(C.M.A.).
- Activitati productive poluante.
- Constructii provizorii de orice natura.
- Depozitari materiale re folosibile.
- Platforme precolectare a deseurilor de orice natura.

BILANT TERITORIAL:

| Zone functionale | EXISTENT | | PROPUS | |
|---|--------------|------------|--------------|------------|
| | Suprafata mp | Procent % | Suprafata mp | Procent% |
| ID Zona productie industriala | 0 | 0 | 2599 | 35.93 |
| C Cai de comunicatie rutiera | 500 | 6.91 | 500 | 6.91 |
| TE Terenuri extravilan | 6733 | 93.09 | 4134 | 57.16 |
| TOTAL Suprafata studiata | 7233 | 100 | 7233 | 100 |



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

INDICI URBANISTICI :

C – CAI DE COMUNICATII RUTIERE

Reglementari conform P.U.G. Ramnicu Sarat – raman neschimbate.

ID – ZONA UNITATI INDUSTRIALE

Regim de inaltime maxim admis : P+2 Etaje

P.O.T. : 70%

C.U.T.: 2.1

Retrageri fata de aliniament : Minim 3.00m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de limitele laterale ale proprietatii : intre 1.0m si 2.00m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de limita posterioara : minim 2.00m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice.

Asigurarea accesului auto obligatoriu la drumul public : minim 3.50m

Asigurarea accesului pietonal minim obligatoriu la drumul public : minim 1.00m

Spatii verzi obligatorii : 10% din incinta.

Amenajare minim 9 locuri de parcare in incinta proprietate privata.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

• **Alimentare cu apa.**

Alimentarea cu apa menajera se va realiza prin operatori privati ce vor livra apa ce va fi depozitata intr-un bazin/rezevor amplasat pe parcela proprietate privata.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

Apele pluviale vor fi colectate in rezervor si folosite la instalatiile sanitare sau irigarea spatiilor verzi.

Pentru asigurarea apei potabile se va depozita, ferit de razele soarelui, apa imbuteliata.

- **Canalizare.**

Canalizarea va fi realizata in sistem individual in incinta proprietate privata prin ministatie de epurare dotata cu separator de hidrocarburi si bazin vidanjabil.

- **Alimentare cu energie electrica.**

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racord la retea existenta ce trece prin fata terenului beneficiarului.

- **Telecomunicatii.**

Comunicatiile se vor realiza prin retele mobile de telefonie.

- **Alimentare cu caldura.**

Incalzirea spatiilor necesare se va realiza cu echipamente electrice doar daca va fi cazul.

- **Alimentare cu gaze naturale.**

Obiectivul propus nu necesita racord la retea de gaze.

- **Gospodarie comunală.**

Deseurile menajere si cele din exploatare vor fi colectate selectiv in pubele distinctive ampalsate pe o platforma betonata pentru a asigura sortarea eficienta si pentru a putea fi colectate si reciclate de catre operatori specializati cu care beneficiarul va avea contract obligatoriu.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI.

Zona studiata nu este situata in zona de protectie a monumentelor si nici in zona de protectie a siturilor Natura 2000. Implementarea investitiei nu presupune activitati cu impact semnificativ asupra mediului si nu prezinta risc pentru sanatatea populatiei.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

Obiectivul propus nu va depozita sau prelucra produse toxice sau substante periculoase.

Adancimea de fundare de 0.9m nu afecteaza stratul freatic aflat la o adancime de minim 10m, apele menajere vor fi canalizate in sistemul individual prevazut cu separator de hidrocarburi si bazin vidanjabil.

Toate deseurile rezultate din exploatare vor fi colectate selectiv si preluate de operatori autorizati.

In perioada de constructie si functionare, impactul proiectului asupra factorului de mediu aer consta in generarea de emisii de catre utilajele utilizate. Ca urmare, vor fi luate toate masurile in vederea limitarii generarii de praf, de catre prestatorul lucrarilor de constructii care va avea in vedere ca utilajele folosite sa fie corespunzatoare din punct de vedere tehnic, sa nu aiba scurgeri de ulei si sa nu genereze noxe peste limitele admise.

Nivelul de zgomot se va incadra in limitele impuse de SR 10009/2017. Se vor respecta prevederile Ord. MS nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Dupa terminarea lucrarilor, terenul afectat va fi adus la starea initiala prin amenajarea spatiilor verzi sau plantari de arbusti.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.

Conform P.U.G. Ramnicu Sarat, terenul beneficiarului este situat in extravilanul administrativ al Municipiului Ramnicu Sarat.

Nu exista planuri pentru a dezvolta zona studiata in acest P.U.Z.

Investitorii din zona doresc conturarea unei zone industriale in afara orasului Ramnicu Sarat pentru a consolida si eficientiza mici afaceri locale cu activitati de productie.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE.

Se propune prin Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local Aferent introducerea in intravilanul Mun. Ramnicu Sarat a terenului in suprafata de 2599.00mp avand, N.C.36962 cu destinatia de zona industriala de productie reglementand, detaliind norme si conditii de construire pentru obiectivul propus :

- accesul auto si pietonal pe parcela proprietate privata,
- retragerile fata de aliniament si fata de limitele de proprietate,
- procentul de ocupare asupra terenului,
- coeficientul de utilizare a terenului,
- se propune amenajarea incintei, asigurand locuri de parcare, alei carosabile si pietonale, si spatii verzi in suprafata minima de 10% din suprafata terenului.
- se propune bransarea la utilitatile existente si masuri pentru reseaua de canalizare amenajata in incinta proprietate privata.
- Se vor asigura minim 9 locuri de parcare in incinta proprietate privata.

Este oportuna realizarea investitiei pe amplasamentul propus de catre

S.C. FIERARIA RAMNICEANA S.R.L., intrucat sunt propuse functiuni ce creaza premisele consolidarii economice si sociale a terenului din zona studiata, extinzand astfel zona industriala a Mun. Ramnicu Sarat si generand locuri de munca pentru locuitorii Orasului Ramnicu Sarat.

Specialist cu drept de semnatura in urbanism si amenajarea teritoriului

MASTER URBANIST VASILE MILEA



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL



1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

- **Denumirea lucrarii.**
"CONSTRUIRE HALA METALICA CU DESTINATIA DE PRODUCTIE UTILAJE PENTRU PRELUCRAREA METALULUI"
- **Amplasament:**
N.C. 36962, SOS. BRAILEI KM.3, MUN. RAMNICU SARAT, JUD. BUZAU
- **Beneficiari:**
S.C. FIERARIA RAMNICEANA S.R.L.
- **Proiectant de specialitate, urbanism si amenajarea teritoriului:**
MEGAPLAN S.R.L. prin specialist atestat R.U.R., Master Urbanist Vasile Milea simboluri D3, DZ0, E.
- **Data elaborarii:**
SEPTEMBRIE 2020



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism este un regulament ce detaliaza reglementarile prevazute in Planul Urbanistic Zonal si cuprinde prevederi referitoare la definirea si amplasarea functiunilor ce trebuie sa fie compatibile cu vecinatatile, modul de utilizare a terenurilor si conditii de amplasare a constructiilor.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII.

Acest regulament a fost elaborat in baza Legii 350/2001 a urbanismului si amenajarii teritoriului, a corelarii cu Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a respectarii Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal avand indicativ GM-010-2000 precum si a reglementarilor prevazute in Hotararea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

3. DOMENIU DE APLICARE.

Elementele de regulament ale Planului Urbanistic Zonal se refera exclusiv la terenul amplasat in Sos. Brailei Km.3, situat in extravilanul Mun. Ramnicu Sarat, Judetul Buzau, N.C. 36962, ce se constituie ca **"PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE HALA METALICA CU DESTINATIA DE PRODUCTIE UTILAJE PENTRU PRELUCRAREA METALULUI"**, avand ca beneficiar pe S.C. FIERARIA RAMNICEANA S.R.L. si se aplica subzonei functionale reglementate si delimitate in plansa de reglementari urbanistice si care are limitele si vecinii definiti conform plansei de reglementari urbanistice .



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Toate constructiile se vor proiecta respectand normative, legi si ordine care sa permita pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

In zona studiată nu exista monumente istorice, arii protejate, situri arheologice care sa necesite masuri de protectie.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC.

Constructiile se vor realiza numai dupa obtinerea autorizatiei de construire, cu propunere de racordare la utilitatile existente si asigurarea in sistem individual a celor ce nu se regasesc in zona studiată si respectand Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului P.U.Z., precum si prevederile Legii 50/1996 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii in etapa urmatoare aprobarii P.U.Z.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

ID – ZONA UNITATI INDUSTRIALE

Regim de inaltime maxim admis : P+2 Etaje

P.O.T. : 70%

C.U.T.: 2.1



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

Retrageri fata de aliniament : Minim 3.00m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice aferente P.U.Z.

Retrageri fata de limitele laterale ale proprietatii : intre 1.0m si 2.00m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice aferente P.U.Z.

Retrageri fata de limita posterioara : minim 2.00m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice aferente P.U.Z.

7. REGULI CU PRIVILE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Asigurarea accesului auto obligatoriu la drumul public : minim 3.50m

Asigurarea accesului pietonal minim obligatoriu la drumul public : minim 1.00m

8. REGULI CU PRIVILE LA ECHIPAREA EDILITARA.

Lucrarile de extindere in zona de interes sau de marire a capacitatii acestora retelelor existente sau propuse spre extindere se vor efectua de catre investitori privati sau de catre autoritatile locale in functie de necesitati.

Retelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a Mun. Ramnicu Sarat.

In cazul in care nu exista utilitati publice se vor asigura in sistem individual in functie de nevoile investitorilor privati.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.

Se va mentine parcelarul existent. Forma parcelelor trebuie sa fie regulata, cu deschideri minime de 12.00m la drumul public.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

Suprafata acestora poate varia in functie de obiectivele propuse. Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va face cu respectarea indicatorilor urbanistici prevazuti in prezentul regulament local de urbanism.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI.

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii va dispune obligativitatea mentinerii sau amenajarii unor spatii verzi si plantate insumand o suprafata de minim 10% din suprafata terenului.

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile netencuite la limita cu domeniul public.

Socul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE.

ID – zona unitati industriale – REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

C – cai de comunicatie rutiera – reglementari conform P.U.G. Ramnicu Sarat – raman neschimbate.

TE– zona terenuri agricole extravilan – reglementari conform P.U.G. Ramnicu Sarat – raman neschimbate.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

ID – ZONE UNITATI INDUSTRIALE

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI PERMISE

- Sunt admise constructiile ce adapostesc activitati industriale de productie, depozitare, servicii, comert.
- Activitati productive nepoluante desfasurate in constructii agro-industriale mari, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor.

Acestea cuprind suprafete de parcare pentru angajati, accese auto sigure si spatiu de manevra pentru camioane pentru incarcare/descarcare.

Sunt permise activitatile care necesita spatii mari in jurul cladirilor si care nu genereaza emisii poluante.

- Se admit statii de intretinere auto, comert, depozitare, locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze conditiile existente de exploatare.

Se pot localiza in aceleasi conditii de diminuare a poluarii urmatoarele functiuni:

Activitati productive, servicii si birouri incluzand oricare din urmatoarele utilizari:

Birouri profesionale sau de afaceri

Servicii pentru afaceri

Institutii financiar bancare



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

Posta si telecomunicatii

Productie manufacturiera

Depozite si complexe vanzari en gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice.

Depozite si complexe de vanzari en detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- Amplasarea locuintelor cu exceptia locuintelor de serviciu.
- Amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste concentratia medie admisibila(C.M.A.).
- Activitati productive poluante.
- Constructii provizorii de orice natura.
- Depozitari materiale re folosibile.
- Platforme precolectare a deseurilor de orice natura.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR(SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele vor fi de o forma regulata, in suprafata minima de 2000mp si cu deschideri minime de 20m la drumurile publice.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Prin P.U.Z. sunt precizate retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi in sa obligatoriu mai mari de :

10.00m din axul strazilor de categoria I –a si a II – a.

5.00m din axul strazilor de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retrageri minime fata de limita laterala a proprietatii: intre 1.00m si 2.00 conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice.

Retrageri minime fata de limita posterioara a proprietatii : minim 2.00m conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice.

Cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii sau risc tehnologic).

ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE

Acces auto din drumul public minim 3.50m.

Acces pietonal din drumul public minim 1.0m

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea autoturismelor se va face obligatoriu in incinta proprietate privata.

Amenajarea a minim 9 locuri de parcare pentru functiunea propusa.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : P+2 Etaje, RH.Max=15.00m la cornisa.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va avea in vedere caracterul specific al zonei in care se vor amplasa obiectivele. Se va realiza un caracter unitar in ceea ce priveste volumetria, materialele si paleta de culori folosita.

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile ce vor fi construite in zona vor avea obligativitatea racordarii la retelele publice de utilitati. Costurile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre investitorii privati.

Lucrarile de extindere in zona de interes sau de marire a capacitatii acestor retele publice se vor efectua de catre investitori privati sau de catre autoritatile locale in functie de necesitati.

In cazul in care in zona propusa spre dezvoltare nu exista utilitati urbane se vor folosi sisteme individuale conform cerintelor in vigoare.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperis sau copertina si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem individual de colectare si canalizare a apelor pluviale, fara sa afecteze proprietatile invecinate.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi amenajate sau plantate cu arbusti ori plante ornamentale in suprafata minima de 10%, procent raportat la suprafata terenului.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile netencuite la limita cu domeniul public.

Socul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim admis : 70%

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim admis: 2.10

Specialist cu drept de semnatura in urbanism si amenajarea teritoriului

MASTER URBANIST VASILE MILEA



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI