

## MEMORIU DE PREZENTARE

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

- Denumirea lucrării : Studiu de oportunitate în vederea elaborării P.U.Z. – Constituire zonă mixtă intravilan mun. Râmnicu Sărat, str. Horia, nr. 1C, județul Buzău- Construire spațiu comercial și construire împrejmuire pe trei laturi( N, E, S)
- Beneficiar : MANEA ADRIAN - FLORIN ȘI MANEA GINA
- Proiectantul general : S.C. ACTIV – SERVICE S.R.L., aut. J10 / 2575 / 1994, B.dul N. Titulescu nr. 51, Buzău
- Data elaborării : OCTOMBRIE 2020

#### **1.2. Obiectul P.U.Z.**

- Solicitări ale temei – program

Beneficiarii au inițiat elaborarea planului urbanistic zonal pe terenul situat în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat. Zona studiată deține posibilități multiple de dezvoltare socio – economică oferite de poziția în cadrul municipiului Rm. Sărat.

**Obiectul lucrării este reglementarea suprafeței de teren situate în intravilanul municipiului Rm. Sărat,** în vederea stabilirii condițiilor pentru a se realiza un spațiu comercial și împrejmuirea terenului pe trei laturi (N, E, S), precum și condițiile de asigurare a utilităților necesare bunei funcționări a acestei investiții.

Prezenta documentație se întocmește în baza certificatului de urbanism nr. 324 din 23.10.2019, eliberat de către Primăria Municipiului Râmnicu Sărat.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată  
Nu este cazul

#### **1.3. Surse documentare**

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior
  - Planul urbanistic general
  - Ridicare topo
  - Studiu geotehnic
  - Documentații tehnice în domeniu
- Date statistice
  - Nu este cazul
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei
  - Construire spațiu comercial și construire împrejmuire pe trei laturi (N, E, S)

### **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

#### **2.1. Evoluția zonei**

- Date privind evoluția zonei

Zona nu a fost niciodată construită. Scopul acestui P.U.Z. este de a se studia amplasarea în această locație a unor noi funcțiuni noi precum cea de spațiu comercial prin constituirea unei zone mixte de servicii, comerț, industrie și depozitare.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Folosința actuală a terenului nu a presupus relații cu evoluția localității, aceasta are în prezent categoria de folosință curți- construcții și se află în zona căi de comunicație și construcții aferente, subzona căi de comunicație feroviară.

- Potențial de dezvoltare

În cadrul procesului de dezvoltare urbană a orașelor se urmărește și îmbunătățirea calității serviciilor către populație. Realizarea investiției propusă de beneficiari, definirea unei zone pentru servicii, industrie, depozitare și comerț, contribuie la dezvoltarea urbanistică a zonei.

Zona se dezvoltă cu prioritate având în vedere amplasamentul față de zona centrală a municipiului Râmnicu Sărat, cât și situarea terenului într-o zonă frecvent circulată. Zona studiată face parte din unitatea teritorială de referință – UTR 13, conform Planului Urbanistic General al municipiului Râmnicu Sărat, zonă cu mari perspective de dezvoltare prin inițiative private.

Inițiativa realizării unui spațiu comercial face parte dintr-o strategie mai largă ce are ca scop dezvoltarea serviciilor comerciale către populație. Suprafața învecinată se poate dezvolta cu prioritate având în vedere și amplasamentul în apropierea zonei de locuințe, permițând atât deplasarea rapidă a eventualilor clienți, cât și deplasarea rapidă a populației către locul de muncă.

Zona are potențial de dezvoltare datorită :

- amplasării terenului față de zona de locuințe;
- amplasării terenului față de strada Horia;
- existenței în apropiere a rețelelor centralizate de utilități (alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze natural, telefonizare, ș.a.)

## **2.2. Încadrarea în localitate**

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Suprafața totală de teren reglementată prin P.U.Z., terenul cu numărul cadastral 36563 este de 763,00 mp, și este situat în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat. Terenul care face obiectul prezentului proiect are categoria de folosință curți construcții. Terenul are următoarele vecinătăți :

- la nord și est – teren număr cadastral 37057 (CNCF “CFR-SA”)
- la sud – teren proprietate privată număr cadastral 34782
- la vest – strada Horia

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul utilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Dezvoltarea zonei presupune, în primă etapă, construirea unui spațiu comercial și construirea întreprinderii pe trei laturi, urmând ca în etape ulterioare să fie edificate construcții cu funcțiunea de prestare de servicii, comerț, industrie și depozitare. Pentru oricare dintre funcțiunile propuse este necesară cooperarea cu localitatea la principalele dotări și instituții de interes general (platformă de gunoi, biserică, comerț, alimentație publică). De asemenea, forța de muncă va fi angajată din zonă.

În baza P.U.Z. se urmărește parcurgerea procedurii legale de schimbare a destinației de folosință a terenurilor, întocmirea documentațiilor pe specialități pentru executarea utilităților, etc.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale



Amplasamentul studiat se află situat în zona estică a Mun. Rm. Sărat Terenul prospectat este orizontal, stabil și nu este construit.

Geomorfologic – perimetrul studiat face parte din Câmpia Română (Câmpia Râmnicului), iar litologic este constituit din depozite de terasă și eoliene, fine la partea superioară (prafuri argiloase, nisipuri prăfoase, argile prăfoase macroporice) cu grosimi variabile de la 1,50 m – 7,00 m, care stau orizontal și stabil pe orizontul aluvionar grosier constituit din pietriș cu nisip grosier și bolovănis.

Litologic - geneza teritoriului este simplă, iar din punct de vedere geologic este de data recentă - cuaternar. El reprezintă terasele pe care râul Rm. Sărat și le-a format în cursul lui spre lacul Pliocen. Pe măsura ce lacul pliocen se retragea spre S-SE, râul Rm. Sărat își sapă albia prin sedimentele rămase după retragerea lacului.

Peste aceste sedimente s-au depus depozite aluvionare sub formă de terase și lunci. La partea superioară a acestora se află depozite eoliene (loess) care imprimă zonei o notă caracteristică.

#### Încărcări date de vânt și zăpadă

Conform, CR 1-1-3 – 2012 „Valori caracteristice ale presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 minute, având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire)”, amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă unde presiunea dinamică de baza stabilizată, la înălțimea de 10 m deasupra terenului, este  $p_{din,v} = 0,60 \text{ kN/m}^2$ . Conform CR 1-1-4 – 2012, „România – Zonarea valorii caracteristice a încărcării din zăpadă de sol,  $s_{0,k}$ ”, amplasamentul se încadrează într-o zonă cu  $s_{0,k} = 2,0 \text{ kN/m}^2$ .

#### Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054-77 „Zonarea teritoriului României după adâncimea maximă de îngheț”, amplasamentul studiat este străbătut de geozotermă de 0°C la adâncimea de **0,90 m**.

#### Seismicitate

Conform reglementării tehnice "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P100/1-2013, zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zonă studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență  $IMR = 225$  ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, are o valoare  $a_g = 0,40g$ .

Perioada de control (colț)  $T_c$  a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative. Pentru zona studiată, perioada de colț are valoarea  **$T_c = 1.6 \text{ sec}$** .

Hidrologic - nivelul apei subterane nu a fost întâlnit în forajul executat până la adâncimea de 6,00m de la TN, din informații el se află la adâncimi mai mari, cantonat în depunerile aluvionare grosiere ale râului Râmnic.

## **2.4. Circulația**

▪ Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare

Terenurile din zona studiată în planul urbanistic zonal, amplasată în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat, sunt amplasate la strada Horia, conform planurilor anexate. Accesele pe terenul reglementat prin P.U.Z. se vor face de pe str. Horia.

▪ Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, necesități de modernizare a traseelor existente căi de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități - Nu este cazul.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

### ▪ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul ce a generat prezenta documentație are funcțiunea actuală de teren curți construcții, aflat în zona de protecție a infrastructurii feroviare. Destinația stabilită prin documentația de urbanism P.U.G. este de zonă căi de comunicație, subzonă căi de comunicație feroviară, conform U.T.R. 13 și conform Regulament Local de Urbanism al Planului Urbanistic General Rm. Sărat.

Restul terenurilor ce intră în incidența zonei studiate P.U.Z., au ca destinație stabilită prin P.U.G. Rm. Sărat: zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare, zonă locuințe colective și funcțiuni complementare, zonă căi de comunicație auto și pietonală și subzonă căi de comunicație feroviară.

### ▪ Relaționări între funcțiuni

În zona studiată, funcțiunile preponderente sunt cea de locuințe și cea de căi de comunicație auto, pietonală sau feroviară. În zona studiată PUZ direcția de dezvoltare urbanistică conduce la realizarea unei zone mixte de servicii, comerț, industrie și depozitare, care să deservească zonele învecinate.

### ▪ Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Zona pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare cuprinsă în zona studiată PUZ este constituită. Restul zonelor nu sunt construite, fiind preponderent destinate căilor de comunicație feroviară.

### ▪ Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

### ▪ Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona ce se dorește a fi reglementată în prezenta documentație va completa activitatea existentă.

### ▪ Asigurarea cu spații verzi

În incinta reglementată se va asigura un procent minim de 20% spații verzi, conform Regulamentului General de Urbanism pentru această zonă funcțională.

### ▪ Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

### ▪ Principalele disfuncționalități

- Utilizarea necorespunzătoare a terenului;
- Amplasamentul în apropierea zonei căilor ferate;
- Construcții de slabă calitate ce afectează imaginea zonei;
- Terenuri libere în incinte neamenajate;
- Terenul este nefructificat urbanistic.

## **2.6. Echipare edilitară**

▪ Stadiul echipării edilitare al zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale

În apropierea zonei studiate, pe strada Horia, există rețele de utilități: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și telefonizare.

### ▪ Principale disfuncționalități

Nu este cazul.

## **2.7. Probleme de mediu**

### ▪ Relația cadru natural – cadru construit

Nu este cazul. Fondul construit propus nu prezintă factori care ar putea polua sau influența calitatea factorilor de mediu, sol, aer, apă, vegetație.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu există riscuri naturale în zona studiată inventariate și catalogate ca atare de către Consiliul Județean Buzău și documentația PUG a municipiului Rm. Sărat.

În prezent terenul analizat în P.U.Z. este neamenajat și liber de construcții. Faptul că terenul are un aspect plan orizontal, nu induce posibilitatea alunecărilor de teren sau al inundațiilor care nu pot apărea aflându-ne în absența unui curs de apă major.

Singurii factori potențiali de poluare a zonei sunt depozitarea ilegală a deșeurilor și circulația rutieră, aceasta neaflându-se în regim de rezervație naturală sau patrimoniu și neavând nici potențial balnear sau turistic.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu există riscuri naturale în zona studiată inventariate și catalogate ca atare de către Consiliul Județean Buzău și documentația PUG a municipiului Rm. Sărat.

În prezent terenul analizat în P.U.Z. este neamenajat și liber de construcții. Faptul că terenul are un aspect plan orizontal, nu induce posibilitatea alunecărilor de teren sau al inundațiilor care nu pot apărea aflându-ne în absența unui curs de apă major.

Singurii factori potențiali de poluare a zonei sunt depozitarea ilegală a deșeurilor și circulația rutieră, aceasta neaflându-se în regim de rezervație naturală sau patrimoniu și neavând nici potențial balnear sau turistic.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul

- Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Beneficiarul a inițiat elaborarea planului urbanistic zonal în vederea realizării unui spațiu comercial și împrejmuirea terenului pe trei laturi. Zona studiată deține posibilități multiple de dezvoltare socio – economică oferite de poziția în cadrul municipiului Rm. Sărat. Din analiza situației existente, ținând cont de tendințele de dezvoltare a zonei, se propune **constituirea unei zone mixte: servicii, comerț, industrie și depozitare.**

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Amplasamentul studiat, se afla situat în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat, aliniat la strada Horia. Terenul se prezintă orizontal, stabil și nu este construit.

Din punct de vedere al **stabilitatii**, precizăm că terenul se prezintă în condiții de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat în prezent de fenomene de alunecare, eroziune sau alte fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat.

Având în vedere caracteristicile terenului de fundare (umpluturi cu grosimi mari, praf argilos nisipos macroporic) și al construcțiilor, se recomandă întocmirea unui studiu geotehnic de detaliu, pentru a stabili cele mai bune măsuri de proiectare a fundațiilor în vederea menținerii stabilității construcției și terenului.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Zona care face obiectul prezentului PUG este situată în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat, și este încadrată în unitatea teritorială de referință a Planului Urbanistic General Rm. Sărat, în U.T.R. 13.

**Pentru zona situată în UTR 13**, conform Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General Rm. Sărat terenul reglementat prin PUZ, face parte în prezent din zona de căi ferate.

● **Permisuni:**

- se mențin traseele existente;
- se pot autoriza lucrări de modernizare, reparații, întreținere în limita zonei cadastrale CF

- se pot amplasa cu avizul Ministerului Transporturilor: construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată/ construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor și a mijloacelor de de restabilire a circulației

- instalații fixe pentru tracțiune electrică, instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linii automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcții aferente acestora, traversări de căi ferate de către drumuri prin pasaje la nivel sau denivelate, subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere tehnologice și canale libere;

● **Se interzice:**

- amplasarea oricăror construcții, depozite de material sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau semnalelor feroviare

- efectuarea oricăror lucrări care prin natura lor ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane

- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror material care ar putea provoca incendii sau explozii

● **Condiționări și restricții:**

- construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan, se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR-SA", Ministerul Transporturilor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului;

- în zona de siguranță a infrastructurii feroviare de 20 ml. situată de o parte și de alta a axei căii ferate este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare se pot amplasa instalații de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului;

- regimul de aliniere a terenului și a construcțiilor față de drumurile publice adiacente este cel rezultat din profilul transversal al străzii Horia, cu păstrarea regimului de aliniere existent;

- la amplasarea clădirilor se vor respecta retragerile minime obligatorii conform prevederilor Codului Civil;

- înălțimea maximă admisă pentru împrejurimi este de 2 m.;

- se vor asigura accese auto, pietonale, parcaje și spații verzi cu respectarea inclusiv a HG525/1996 și a RLU aferent PUG Mun. Rm. Sărat;

- la amplasarea construcțiilor se vor respecta distanțele minime stabilite prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014;

Conform documentației P.U.Z. terenul reglementat va trece în zona mixtă: servicii, comerț, industrie și depozitare.

La emiterea autorizației de construcție se va respecta Regulamentul Local de Urbanism avizat la faza P.U.Z..

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Destinația propusă respectă configurația terenului. Profilul orizontal al terenului favorizează implementarea unor funcțiuni, cum ar fi cele cerute prin temă, acestea având posibilitatea unei funcționalizări optime.

În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura organizarea eficientă a teritoriului cu prevederea unui procent minim de 20% spații verzi, prevăzut în regulamentul general de urbanism, pentru categoria de funcțiuni prevăzute pentru această zonă.

### **3.4. Modernizarea circulației**

#### **▪ Organizarea circulației și a transportului în comun**

Circulația auto în zona studiată prin PUZ se va desfășura prin arterele de circulație existente care se mențin. Accesurile la terenul reglementat în prezenta documentație se va face din str. Horia.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

#### **▪ Organizarea circulației feroviare**

Se vor respecta zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare, cu respectare legislației în vigoare. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel se va face după obținerea avizului CNCF “CFR-SA”, a Ministerului Transporturilor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

#### **▪ Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru handicapați)**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Terenului reglementat prin prezenta documentație va face parte din zona mixtă, pentru servicii, comerț, industrie și depozitare. Pentru terenul cu nr. cad. 34782 există o documentație de urbanism inițiată în vederea constituirii tot a unei zone mixte. Pentru ceilalți proprietari, ai căror terenuri sunt incluse în zona studiată PUZ, se vor menține prevederile planului urbanistic general. Planul urbanistic zonal s-a elaborat având în vedere zonificarea funcțională a parcelelor având ca scop creșterea eficienței prin folosirea intensivă a terenului.

Proiectul se va realiza în multe etape. Într-o primă etapă se propune amplasarea unei construcții pentru servicii și comerț – spațiu comercial, cu toate instalațiile de apă, canalizare, gaz, electricitate, necesare bunei funcționării și realizarea împrejmuirii terenului reglementat. Terenul din jurul construcției se va sistematiza pentru îndepărtarea apelor pluviale din jurul său. În cadrul incintei se va realiza o platformă gospodărească.

#### **Funcțiuni admise în afara zonei reglementate PUZ:**

Zona studiată face parte din unitatea teritorială UTR 13 (conform PUG prezent), care permite enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament. Astfel se mențin reglementările PUG pentru terenurile aflate în zona studiată, aparținând altor proprietari.

### **Condiționări și restricții pentru terenul reglementat P.U.Z.**

- se va respecta zona de protecție a infrastructurii feroviare, de 100 ml. situați de o parte și de alta a axei căii ferate, conform O.U.G. 12 din 1998. Terenurile cuprinse în zona de protecție a infrastructurii feroviare vor respecta prevederile legislației în vigoare.
- se va respecta zona de siguranță a infrastructurii feroviare, de 20 ml. situați de o parte și de alta a axei căii ferate. Terenurile cuprinse în zona de siguranță a infrastructurii feroviare vor respecta prevederile legislației în vigoare, cât și prevederile Regulamentului Local de urbanism aferent P.U.G. Rm. Sărat.
- se va respecta regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente, ținându-se cont de profilul străzii Horia;
- se va menține aliniamentul existent al construcțiilor cu respectarea retragerilor conform legislației în vigoare;
- se vor respecta retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine, conform prevederilor Codului Civil;
- se vor respecta regulile privind însorirea clădirilor în raport cu clădirile învecinate, în funcție de destinația acestora;
- unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m. de ferestrele locuințelor, distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective; pentru unitățile mai sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare. (conform Ordin 119/ 2014); **Conform ridicării topografice, această normă de igienă referitoare la zonele de locuit se respectă deoarece distanța minimă între perimetrul unității și construcțiile de locuințe este de 19,65 m.**
- înălțimea maximă a împrejuririlor realizate va fi de 2 m.;
- se va respecta procentul minim de spații verzi de 20%, prevăzut în Regulamentul General de Urbanism pentru categoria de funcțiuni propuse;

#### Indicatori urbanistici maximali:

P.O.T.max. = 60 %

C.U.T.max. = 1,80

Regimul de înălțime propus pentru această zonă va fi de de maximum P+2.

### **BILANȚ TERITORIAL EXISTENT**

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIASTE P.U.Z. DIN CARE SUMA TERITORIILOR AFERENTE PENTRU:	5.500,00	100,00
TSR	TEREN CĂI DE COMUNICAȚIE AUTO ȘI PIETONALE - DRUMURI, TROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	919,65	16,72
TCL	ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	207,85	3,78
TCL	ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	486,75	8,85
TSF	ZONĂ CĂI FERATE	3.885,75	70,65

## BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIATE P.U.Z. DIN CARE SUMA TERITORIILOR AFERENTE PENTRU:	5.500,00	100,00
TSR	TEREN CĂI DE COMUNICAȚIE AUTO ȘI PIETONALE - DRUMURI, TROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	919,65	16,72
TCL	ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	207,85	3,78
TCL	ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	486,75	8,85
TCC	ZONĂ MIXTĂ: SERVICII, COMERȚ, INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE	763,00	13,87
TSF	ZONĂ CĂI FERATE	3.122,75	56,78

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

### - ETAPA 1

TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
	MP	%
SUPRAFAȚA DE TEREN AFERENTĂ INVESTIȚIEI DIN CARE:	763,00	100,00
SUPRAFAȚA DESTINATĂ CONSTRUIRII (SPAȚIU COMERCIAL)	300,00	39,32
CIRCULAȚII CAROSABILE / PIETONALE (DRUMURI, PLATFORME)	310,40	40,68
SPAȚII VERZI	152,60	20,00

### - ETAPE ULTERIOARE

TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
	MP	%
SUPRAFAȚA DE TEREN AFERENTĂ INVESTIȚIEI DIN CARE:	763,00	100,00
SUPRAFAȚA DESTINATĂ CONSTRUIRII (SPAȚIU COMERCIAL)	457,80	60,00
CIRCULAȚII CAROSABILE / PIETONALE (DRUMURI, PLATFORME)	152,60	20,00
SPAȚII VERZI	152,60	20,00

Notă: Întreaga zonă studiată PUZ se află în zona de protecție a infrastructurii feroviare

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### • Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivelor din zona studiată se va face din rețeaua existentă pe strada Horia.

#### • Canalizare

Racord la rețeaua centralizată de canalizare existentă pe str. Horia.

#### • Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor din zona studiată se va face din rețeaua existentă pe strada Horia.

#### • Telecomunicații

Sistemele de comunicații se vor dezvolta în primul rând pe structură GSM și internet. Obiectivele din zona studiată PUZ vor putea fi racordate la sistemele de telecomunicații, existente în zonă.

#### • Alimentare cu căldură

Obiectivele propuse a se realiza vor avea posibilitatea de încălzire prin intermediul centralelor termice care vor funcționa cu diverse tipuri de combustibil. Încălzirea se va realiza în funcție de destinație și capacitate, cu respectarea legislației în vigoare.

#### • Alimentare cu gaze naturale

Rețeaua de distribuție a gazelor naturale se află pe str. Horia, cu posibilitate de racordare, conform legislației în vigoare.

- Gospodărie comunală

Municipiul Râmnicu Sărat dispune de rampă de gunoi. Deșeurile menajere ce vor rezulta din incintele din zona studiată PUZ, vor fi preluate și eliminate de firme autorizate, pe bază de contract.

- **3.7. Protecția mediului**

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare - Nu este cazul.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prin sistematizarea verticală a terenului, prin executarea rigolelor de scurgere pentru apele pluviale și prin ridicarea cotei zero a construcțiilor se va evita stagnarea apelor pluviale pe amplasament prevenindu-se astfel inundarea zonei.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Conform legislației în vigoare.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere rezultate pe amplasament, din zona studiată PUZ vor fi depozitate în pubele și apoi evacuate la rampa de gunoi a localității.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

După terminarea lucrărilor de construire se va realiza o sistematizare verticală a zonei, se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții, refacerea stratului vegetal și se va amenaja zona verde prin înierbare. Conform Regulamentului Local de Urbanism și a Regulamentului General de Urbanism, pe terenul reglementat prin P.U.Z. se va asigura un procent minim de 20% spații verzi.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

- Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Executarea zonelor și a spațiilor verzi va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern.

- Monitorizarea factorilor de mediu

În zona studiată nu sunt probleme ce afectează mediul înconjurător. Nu sunt factori poluanți, iar spațiile verzi existente în incinte dacă este bine întreținut poate micșora poluarea sonoră rezultată din traficul arterelor de circulație.

- **3.8. Obiective de utilitate publică**

- Listarea obiectivelor de utilitate publică

Nu este cazul

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă

- terenuri proprietate publică

Terenul aferent drumurilor și a căilor de comunicație pietonală.

- terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local)

Terenurile aferente căilor ferate sunt în proprietatea privată a statului sau a unităților teritorial- administrative.

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Terenul propus spre construire și terenurile învecinate, cu excepția celor menționate mai sus, sunt în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

- Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse - Nu este cazul.

- terenuri aflate în proprietate privată destinate concesiunii - Nu este cazul.

- terenuri aflate în proprietate privată destinate schimbului - Nu este cazul.



#### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

▪ Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Zona studiată este cuprinsă în P.U.G, terenul studiat fiind situat în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat.

▪ Categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

- Obținerea acordurilor și avizelor legale și aprobarea P.U.Z.;
- Obținerea autorizației de construire pentru obiectivul propus;

▪ Priorități de intervenție

- aprobarea P.U.Z.
- executarea acceselor auto, pietonale, precum și a parcajelor aferente corelate cu capacitatea obiectivului și cu importanța amplasamentului;
- obținerea avizelor și autorizației de construire;
- schimbarea folosinței terenului pentru realizarea obiectivelor de investiții;
- echiparea cu utilitățile necesare bunei funcționări;

▪ Aprecierea elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Propunerile avansate vor conduce la dezvoltarea economică a zonei prin schimbarea funcțiunilor pentru terenul reglementat și modificarea indicatorilor urbanistici, cât și a celorlalte obiective ce fac obiectul zonei studiate PUZ. Nu se vor autoriza în zonă lucrări ce pot avea un grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice. Propunerile avansate vor conduce la crearea unui ansamblu nou, modern și în primul rând va întregi urbanistic zona studiată. Se vor respecta restricțiile enunțate în piesa scrisă și evidențiate în piesa desenată.

▪ Lucrări de elaborat în perioada următoare

- adăncirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin P.U.D.-uri)

Nu este cazul

- proiecte prioritare de investiții care să asigure realizarea obiectivelor în special în domeniul interesului general

Realizarea obiectivului.

- montaje ale etapelor viitoare (actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții)

Pentru a pregăti corespunzător investiții viitoare este necesară disponibilizarea de teren în vederea construirii.

**Suprafața terenului reglementat PUZ este de 763,00 mp. și este proprietatea privată a beneficiarilor: Manea Adrian- Florin și Manea Gina.**

**Suprafața de teren studiată P.U.Z.: S = 5.500,00 mp.**

Întocmit,  
arh. Militaru Monica



*Mtt*



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

### **I. Dispozitii generale**

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

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulile de urbanism cuprinse în prezentul regulament constituie un ansamblu de principii urbanistice, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Prin aplicarea regulilor de urbanism trebuie să se asigure concilierea interesului cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

#### **2. Baza legală a elaborării**

În temeiul H.G. nr. 456/1994 republicată, privind organizarea și funcționarea MLPAT și în conformitate cu Hotărârea Parlamentului nr. 57/21.12.1999 și a Decretului nr. 433/22.12.1999, MLPAT a aprobat “Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM – 007 – 2000, care stă la baza elaborării prezentului regulament local de urbanism.

Reglementarea tehnică a fost aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

#### **3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor și stabilește condițiile de autorizare a executării construcțiilor, prin aplicarea directă și corelată a regulilor generale de urbanism de către autoritățile abilitate, în condițiile legii.

### **II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

#### **1. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Se interzice depozitarea gunoiului menajer în afara incintelor sau în interiorul acestora fără a fi introduse în tomberoane. Evacuarea acestora la platforma de gunoi se va face săptămânal sau de câte ori este nevoie.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Ținându-se cont de aspectul unitar ce se va crea prin realizarea cu aceleași materiale de finisaj a clădirilor propuse, se va obține un ansamblu coerent, unitar și cu aspect corespunzător destinației și exigențelor moderne privind calitatea construcțiilor.

Construcțiile vor avea structura de rezistență corespunzătoare zonei seismice și clasei de importanță a construcțiilor, vor fi din materiale durabile și cu finisaje superioare. Executarea zonelor și a spațiilor verzi va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern.

## 2. Reguli privind spațiile verzi și împrejuririle:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, stabilită conform Regulamentul General de Urbanism. Se vor amenaja spații înierbate precum și plantații de aliniament. Pentru zona funcțională propusă prin documentația P.U.Z., zonă mixtă - servicii, comerț, industrie și depozitare, procentul minim de spații verzi este de 20% din suprafața terenului.

Împrejuririle în aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite regulamente ale Administrației Publice Locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar ele sunt de interes public datorită calității participante la crearea peisajului urban.

Împrejuririle amplasate pe laturile laterale și posterioară ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății private pentru evitarea intruziunilor precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

Împrejuririle vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialului de construcție cât și a esențelor vegetale cât și calitatea execuției.

Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace sau realizate prin plantarea de gard viu.

Înălțimea maximă admisă pentru împrejuriri este de 2,00 m cu posibilitatea realizării unui soclu plin de maxim 50 cm.

## 3. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire eliberate în conformitate cu Legea 50/1991 modificată privind autorizarea executării construcțiilor. Construcțiile se vor executa din materiale durabile, cu respectarea legislației în vigoare, potrivit zonei seismice și clasei de importanță a construcțiilor. Construcțiile nou propuse, se vor amplasa la distanțe corespunzătoare, potrivit normelor P.S.I.

Clădirile vor avea acoperiș tip șarpantă sau terasă, cu pante corespunzătoare tipului de învelitoare, pentru scurgerea apelor provenite din precipitații. Spațiile vor fi prevăzute a avea finisaje netede, lavabile și imputrescibile sau panouri tip sandwich. Panourile tristrat tip sandwich, ce au suprafețe netede, impermeabile, sunt imputrescibile și vor fi vopsite în câmp continuu.

Pentru punerea în aplicare a acestui plan urbanistic zonal, beneficiarul va trebui să realizeze următoarele etape: trasarea parcelelor, sistematizarea verticală a zonei, plantarea zonelor verzi.

Zona de teren reglementată prin prezenta documentație este caracterizată de următorii indici urbanistici :

P.O.T.max. = 60%

C.U.T. max. = 1,8

Clădirile vor avea regim de înălțime maxim P+2.

## 4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Analiza condițiilor de amplasare a construcțiilor în cadrul terenului va ține seama și de prevederi ale Codului Civil cum ar fi :

- Servitutea privind picătura streșinilor (obligația proprietarului de a împiedeca scurgerea apei de ploaie de pe acoperișul său pe terenul vecinului, poate conduce la retragerea construcției față de limita proprietății în cazul unor anumite conformări ale acoperișului).

- Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine:

- orice construcții se pot face de către proprietarul fondului vecin numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm. față de linia de hotar
- cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin, și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

- Aliniamentul construcțiilor față de domeniul public va fi conform legislației în vigoare, menținându-se aliniamentul caracteristic zonei. Astfel aliniamentul construcțiilor va fi la 3ml. față de limita de proprietate spre strada Horia.

Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m. de ferestrele locuințelor.

Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare (conform Ordin 119 din 2014).

Autorizarea construcțiilor se va face în urma examinării tuturor acestor probleme.

#### 5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Situarea terenurilor în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat, la strada Horia, oferă acces facil la viitorul amplasament al diferitelor imobile ce vor fi realizate pe acest amplasament, pentru urmărirea comportării în timp, întreținere și posibile intervenții necesare. Accesul în incinte se va asigura din strada Horia, cu respectarea condițiilor impuse de administratorul drumului și de legislația în vigoare.

#### 6. Reguli cu privire la echiparea edilitară

##### Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivelor din zona studiată se va face din rețeaua existentă pe strada Horia, cu respectarea condițiile impuse de organele competente.

##### Canalizare

Rețelele de canalizare interioară terenurilor studiate vor fi racordate la rețeaua centralizată de canalizare existentă pe str. Horia, cu respectarea legislației în vigoare. Apele uzate menajere se vor evacua separat de apele rezultate din activitățile de producție.

##### Alimentarea cu căldură

Obiectivele propuse a se realiza vor avea posibilitatea de încălzire prin intermediul centralelor termice care vor funcționa cu diverse tipuri de combustibil. Încălzirea se va realiza în funcție de destinație și capacitate, cu respectarea legislației în vigoare.

##### Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori se va face prin racord la rețelele existente în zonă. Alimentarea cu energie electrică se va face conform soluției de alimentare ce va fi elaborată de către firmele specializate.

### Telecomunicații

Sistemele de comunicații se vor dezvolta în primul rând pe structură GSM și internet. Obiectivele din zona studiată PUZ vor putea fi racordate la sistemele de telecomunicații, existente în zonă.

### Alimentare cu gaze naturale

Rețeaua de distribuție a gazelor naturale se află pe str. Horia, cu posibilitate de racordare, conform legislației în vigoare.

### Gospodărie comunală

Municipiul Râmnicu Sărat dispune de rampă de gunoi. Deșeurile menajere ce vor rezulta din incintele din zona studiată PUZ, vor fi preluate și eliminate de firme autorizate, pe bază de contract.

### Prescripții generale

Se va urmări diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a solului și aerului, specifice perioadei de execuție, în care accidental, sunt posibile scurgeri de carburant de la utilaje (sau pe parcursul exploatarei de la mașinile de intervenție) și limitarea extinderii prafului prin montarea panourilor perimetrare șantierului. Această poluare este ne semnificativă și poate fi înlăturată fără urmări.

După terminarea lucrărilor de infrastructură și de construire se va realiza o sistematizare verticală a zonei, se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții, refacerea stratului vegetal, se va amenaja zona verde cu suprafața minimă de 20% din suprafața totală a terenului. Construcțiile nou propuse, se vor amplasa la distanțe corespunzătoare, potrivit normelor P.S.I. și Codului Civil.

### 7. Reguli cu privire la dimensiunea terenurilor pentru construcții

Terenul generator PUZ are suprafață de 763 mp..

## **III. Zonificarea funcțională**

### 1. Unități și subunități funcționale

Destinația suprafețelor sunt conform celor evidențiate în planșa reglementări urbanistice anexată

## **IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

### **Pentru subunitatea funcțională:**

Prevederile specifice sunt cele detaliate anterior.

1. Se vor amplasa construcțiile pentru servicii, comerț, industriale și depozitare, cu respectarea distanțelor prevăzute în Codul Civil.

2. Accesul la terenul reglementat în prezenta documentație se va face din str. Horia. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

3. La executarea fundațiilor se va ține cont de adâncimea de îngheț și de studiul geotehnic.

4. În jurul clădirilor se vor prevedea și executa trotuare etanșe.

5. Construcțiile se vor realiza din materiale durabile.

6. Regimul de înălțime maxim va fi de parter și două etaje.

7. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

8. Alimentarea cu apă se va face din rețeaua centralizată a municipiului.

9. Deșeurile menajere vor fi depozitate temporar în containere speciale și preluate de firme specializate. Apele uzate menajere vor fi colectate în rețeaua de canalizare de incintă și sunt transferate în rețeaua centralizată a localității.

10. Alimentarea cu energie electrică se va face din rețelele existente în zonă, cu respectarea legislației în vigoare.

11. Executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire și a avizelor și acordurile prelabile.

12. Se va realiza un sistem de preluare a apelor din precipitații pentru a evita pătrunderea acestora la fundații și pierderea stabilității construcțiilor și a terenului.

13. Amplasarea construcțiilor se va face în baza unor lucrări de sistematizare verticală a terenului.

14. Construcțiile vor avea structura de rezistență și finisajele prevăzute în proiectul tehnic și aprobate prin autorizația de construire.

15. P.O.T. max = 60,00 %;

C.U.T. max. 1,80

16. Terenul rămas liber se va înierba și planta.

17. Construcțiile se vor realiza cu respectarea prevederilor din proiectul de execuție.

18. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

19. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

**Pentru celelalte obiective ce se vor construi în zona studiată** se mențin funcțiunile din planul urbanistic general.

**Măsurile pentru protecția factorilor de mediu:** Obiectul lucrării este reglementarea suprafețelor de teren, proprietatea beneficiarilor, situat în intravilanul municipiului Rm. Sărat, în vederea stabilirii condițiilor pentru a se realiza un spațiu comercial și racordarea acestuia la utilitățile necesare bunei funcționări.

Realizarea investiției propusă de beneficiar, definirea unei zone pentru servicii, comerț, industrie și depozitare, contribuie la dezvoltarea urbanistică a zonei.

- Se va urmări diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a solului și aerului, specifice perioadei de execuție.

- Zonificarea funcțională a parcelei are ca scop creșterea eficienței prin folosirea intensivă a terenului.

- Se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții.

- După terminarea lucrărilor de infrastructură și de construire se va realiza o sistematizare verticală a zonei.

- Se va refacere stratul vegetal și se va amenaja zona verde prin înierbare.

- Se vor amenaja drumurile de acces, alei și platforme între construcții.

- Organizarea eficientă a teritoriului cu prevederea unui procent de 20 % spații verzi;

- Vor realizate împrejmui, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății private.

- Incinta se va echipa cu utilități necesare bunei funcționări.

- Colectarea selectivă a deșeurilor proprii reciclabile și depozitarea acestora în pubele și apoi valorificarea prin operatori autorizați.

- Se vor realiza racordurile la utilități necesare bunei funcționări.

- Se va respecta zona de protecție a infrastructurii feroviare.

- Se va respecta zona de siguranță a infrastructurii feroviare.

**Interdicții :**

a. Intervențiile nu sunt permise decât pe baza unor documentații de specialitate de detaliu privind amplasamentele, traseele și necesarul de utilități, profilele transversale, etc.

b. nu se va autoriza construirea de altfel de clădiri în afara celor prevăzute prin zonificare ;

c. Prin lege (OG 12/1998 art. 29 al.(2)) este instituită o zonă de siguranță a infrastructurii feroviare publice care cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. **Se va respecta zonă de siguranță a infrastructurii feroviare publice.**

d. În zona de siguranță, indiferent de proprietarul terenului, ESTE INTERZISĂ amplasarea oricărei alte construcții, rețele edilitare, cale de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare. În cazurile în care în limitele zonei de siguranță sunt cuprinse terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publică, în condițiile legii.

e. Prin lege (v. OG 12/1998 art. 29 al.(4)) este instituită o **zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice care cuprinde** terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m. de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea funcționării acesteia.

f. În zona de protecție a infrastructurii feroviare **se interzice** (OG 12/1998 art. 30):

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbena, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

#### **Permisuni:**

a. În zona de protecție a infrastructurii feroviare se permite:

- executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii (v. OG 12/1998 art.29 al.(5) și OMT 158/1996 anexa1).
- Executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii (v. HG 525/1996 republicată art. 20 al.(7)).
- Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii (v. HG 525/1996 republicată art. 20 al.(8)).

b. În zona de protecție a infrastructurii feroviare, CFR S.A. este în drept să amplaseze temporar (v. OG 12/1998 art. 31 și 32):

- materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;

- parazăpezi pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor.

#### **Condiționări și restricții :**

a. **La faza de proiect pentru autorizarea construirii**, se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- rețele de canalizare și fosa septică pentru apele uzate menajere dimensionate corespunzător;
- platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoii menajere;
- zone verzi de folosință generală în incintă
- se va respecta zona de protecție a infrastructurii feroviare, de 100 ml. situați de o parte și de alta a axei căii ferate, conform O.U.G. 12 din 1998. Terenurile cuprinse în zona de protecție a infrastructurii feroviare vor respecta prevederile legislației în vigoare.
- se va respecta zona de siguranță a infrastructurii feroviare, de 20 ml. situați de o parte și de alta a axei căii ferate. Terenurile cuprinse în zona de siguranță a infrastructurii feroviare vor respecta prevederile legislației în vigoare, cât și prevederile Regulamentului Local de urbanism aferent P.U.G. Rm. Sărat.
- se va respecta regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente, ținându-se cont de profilul străzii Horia;
- se va menține aliniamentul existent al construcțiilor cu respectarea retragerilor conform legislației în vigoare;
- se vor respecta retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine, conform prevederilor Codului Civil;
- se vor respecta regulile privind însorirea clădirilor în raport cu clădirile învecinate, în funcție de destinația acestora;
- unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m. de ferestrele locuințelor, distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective; pentru unitățile mai sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare. (conform Ordin 119/ 2014);
- înălțimea maximă a împrejmirilor realizate va fi de 2 m.;
- se va respecta procentul minim de spații verzi de 20%, prevăzut în Regulamentul General de Urbanism pentru categoria de funcțiuni propuse;

#### **Condiționări și restricții conform aviz C.F.R.:**

- Conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 12/1998 cu modificările și completările ulterioare, se atrage atenția că în limita a 20,00 m. măsuțați de o parte și de alta a axului liniei căii ferate publice este constituită zona de siguranță a infrastructurii feroviare;
- C.N.C.F. S.A. nu recomandă amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate (fășie de 100m. la stânga și la dreapta căii ferate). Prin specificul activității, calea ferată poate afecta amplasamentul prin emisii fonice și vibrații produse de circulația trenurilor, motiv pentru care C.F.R. - S.A. nu își asumă răspunderea pentru eventualele degradări ale clădirii, determinate de vibrațiile traficului feroviar și nici de poluarea fonică, pe toată durata existenței construcției;



- Se vor respecta condițiile și prevederile din documentul de avizare nr. 411/31.12.2019 al CTE – Sucursala Regională CF Galați și prin Procesul verbal nr. 730/ON/978/3.12.2019 al comisiei întrunită la fața locului –Stația CF Rm. Sărat.
- Lucrările de execuție vor începe după obținerea autorizației CFR pentru începerea lucrărilor emisă de SNCF Galați, în baza unei documentații tehnice D.T.A.C. și a unei autorizații de construire emisă de autoritățile locale.

**Condiționări și restricții conform aviz Distrigaz SUD Rețele:**

- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice în vigoare, conform avizului de principiu PUZ nr. 315.913.62/06.01.2021
- Construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta / amplasa la o distanță de siguranță minimă, conform Tabel 1 anexat la avizul de principiu PUZ nr. 315.913.62/06.01.2021.
- În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare, se vor respecta distanțele minime admise, conform Tabel 2 anexat la avizul de principiu PUZ nr. 315.913.62/06.01.2021.
- În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze natural.

**Condiționări și restricții conform aviz Compania de Apă Buzău:**

- Se vor respecta obligatoriu distanțele, stabilite prin legislație, între rețelele de apă- canal și lucrările propuse.
- La începerea lucrărilor se va solicita participarea reprezentatului Centrului Zonal Râmnicu Sărat, pentru identificarea rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare, a bransamentelor de apă și a racordurilor de canalizare.
- Apele uzate evacuate la canalizare vor avea indiciatorii de calitate cu limitele impuse prin NTPA-002.
- Se va evita amplasarea construcțiilor pe căminul de bransament la rețeaua de alimentare cu apă, pe bransamentul de apă sau pe racordul de canalizare, pentru a permite accesul la acestea;
- Dacă există subsol, acesta nu va fi racordat la rețeaua public de canalizare, pentru a evita inundarea acestuia la ploi torențiale.
- Eventualele deteriorări ale bransamentelor de apă și a racordurilor de canalizare din zonă și pagubele sau pierderile de apă/ apă uzată ce pot apărea în timpul execuției lucrării propuse, provocate din vina constructorului, vor fi remediate și suportate de către acesta.

**Condiționări și restricții conform avizului Ministerului Afacerilor Interne – Inspectoratul General al Poliției Române, Inspectoratul de Poliție Județean Buzău-Serviciul Rutier:**

- Racordarea accesului obiectivului la str. Horia se va face cu respectarea tuturor normativelor și reglementărilor tehnice în vigoare cu privire la proiectarea și amplasarea obiectivelor în zona drumurilor;
- Mijloacele de semnalizare rutieră propuse a fi amplasate în zona obiectivului se vor realiza cu respectarea normativelor tehnice în vigoare;
- Înaintea emiterii autorizației de construire este necesară adresarea la I.P.J. – Buzău, Serviciul Rutier cu documentația pentru amenajarea accesului/amplasarea construcțiilor în zona drumului public.

b. **La faza de construire :**

- decopertarea stratului fertil de pământ înaintea amplasării construcțiilor și

căilor de circulație interioare;

- utilizarea pământului decopertat la sistematizarea verticală a terenului

c. **În timpul funcționării** :

- automonitorizarea factorilor de mediu

La modificarea profilului de activitate se va solicita și punctul de vedere al Primăriei municipiului Râmnicu Sărat. Pentru prevenirea deteriorării eventualelor rețele subterane existente (apă, electrice, etc.) săpătura se va executa numai manual în prezența beneficiarilor de rețele.

Se vor efectua în prealabil unele sondaje executate manual pentru depistarea poziției exacte a eventualelor rețele, în vederea respectării distanțelor normate și impuse prin avizele obținute

Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

**V. Unități teritoriale de referință**

Nu este cazul.

Întocmit  
arh. Militaru Monica



*Mt*





**Agenția pentru Protecția Mediului Buzău**

**DECIZIE FINALĂ –DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE**

**Nr. 10 din data de 24.02.2021**

Ca urmare a cererii adresate de **MANEA ADRIAN FLORIN și MANEA GINA**, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, județul Buzău, înregistrată la APM Buzău cu nr. 992 din 18.01.2021, în baza:

HG nr.43/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor și a Ordonanței de urgență nr. 68/2019 privind stabilirea unor măsuri la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea unor acte normative;

- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,

A.P.M. Buzău decide, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 09.02.2021 etapa de încadrare, că:

**Planul Urbanistic Zonal – „Construire spațiu comercial și construire împrejmuire pe trei laturi (N, E, S) amplasat în municipiul Rm Sărat, strada Horia, nr.1C, nr.cad.36563, județul Buzău nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

**Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele:**

- în conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale prevăzute în Anexa 1 a aceluiași act normativ, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonei;

- zona studiată în cadrul planului menționat nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată până acum, conform legislației în vigoare;

- planul integrează condițiile de mediu, problemele de mediu relevante pentru plan sunt analizate și planul nu poate avea un impact semnificativ asupra factorilor de mediu;

- suprafața luată în studiu a planului este de 5500 mp din care 763 mp (teren intravilan curți construcții) suprafață totală deținută de beneficiar și care face obiectul prezentului PUZ; planul propune schimbarea destinației terenului din zonă de căi de comunicație și construcții aferente-subzona căi de comunicație feroviare în zonă mixtă de servicii, comerț, industrie și depozitare;







## Agenția pentru Protecția Mediului Buzău

- planul creează cadrul pentru realizarea unui spațiu comercial, alei carosabile și pietonale etc., care nu poate avea un impact semnificativ asupra zonei;
- probabilitatea de apariție a efectelor negative asupra mediului este mică;
- nu sunt efecte cumulative ale planului cu alte planuri;
- planul nu prezintă riscuri asupra sănătății populației sau pentru mediu conform avizelor impuse prin certificatul de urbanism;

### Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

APM Buzău a asigurat accesul liber al publicului la informație prin:

- Anunțuri privind depunerea notificării în vederea emiterii avizului de mediu apărute în ziarul "Viața Buzăului" din data de 16-22.01.2021 și ziarul "Viața Buzăului" din data de 23-29.01.2021;
- Anunțul privind decizia etapei de încadrare a apărut în ziarul "Viața Buzăului" din data de 13-19.02.2021. Până la data emiterii deciziei finale nu au fost înregistrate opinii/observații din partea publicului.

### Mențiuni despre procedura de contestare administrativă și contencios administrativ

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe și ale Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Orice persoană care face parte din publicul interesat și care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a ataca, din punct de vedere procedural sau substanțial, actele, deciziile sau omisiunile autorității publice competente pentru protecția mediului, care fac obiectul participării publicului în procedura de evaluare a impactului asupra mediului, prevăzute de HG 445/2009, cu respectarea prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Actele sau omisiunile autorității publice competente pentru protecția mediului, care fac obiectul participării publicului în procedura de evaluare a impactului asupra mediului, se atacă odată cu decizia etapei de încadrare.

Se pot adresa instanței de contencios administrativ competente și organizațiile neguvernamentale care promovează protecția mediului și îndeplinesc condițiile cerute de legislația în vigoare, considerându-se că acestea sunt vătămate într-un drept al lor sau într-un interes legitim.

Soluționarea cererii se face potrivit dispozițiilor Legii nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.







**Agenția pentru Protecția Mediului Buzău**

Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, persoanele care fac parte din publicul interesat și care se consideră vătămate într-un drept ori într-un interes legitim, trebuie să solicite autorității publice emitente, în termen de 30 de zile de la data aducerii la cunoștința publicului a deciziei etapei de încadrare revocarea respectivei decizii.

Autoritatea publică emitentă are obligația de a răspunde la plângerea prealabilă în termen de 30 de zile de la data înregistrării acesteia la acea autoritate.

Procedura administrativă prealabilă este gratuită.

Cu respect,

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**Florin DIACONU**



**Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații,**  
**biolog Mirela MARIN**

**Întocmit,**  
**geograf Mădălina Elena ION**







Operator date cu caracter personal 8192

Nr. 22654/22.12.2020

Către: **MANEA ADRIAN FLORIN SI MANEA GINA**

În atenția: Primăria municipiului Ramnicu Sarat

Referitor la: **Eliberare Autorizatie construire**

AVIZ nr 02 / 04 01 2021

Pe baza examinării cererii dvs. înregistrată la COMPANIA DE APA S.A. Buzău, la nr. 22654/22.12.2020, prin care solicitați AVIZ DE CONSTRUIRE / ~~DESFĂȘINȚARE~~, în baza Legii 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare, a normelor metodologice de aplicare a legii aprobate prin Ordinul MDRL nr. 839/2009, cu modificările și completările ulterioare și a „Regulamentului de organizare și funcționare a serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din ariile administrativ – teritoriale ale localităților membre ADI 2008” aprobat prin Hotărârea nr. 12/2009, va facem cunoscut **avizul favorabil - privind executia lucrării :**

**-Denumire lucrare : CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI CONSTRUIRE IMPREJMUIRE PE 3 LATURI (N,E,S)(PUZ, DTAC+DIOE)**

**-Amplasament lucrare: RAMNICU SARAT , Str. HORIA, Nr. 1C jud. BUZAU**

**-Beneficiar lucrare : MANEA ADRIAN FLORIN SI MANEA GINA**

cu următoarele precizări și condiții :

**Baza legala:**

- Legea 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare precum și a normelor metodologice de aplicare a Legii aprobate prin Ordinul MLPTL nr. 1943/2001 privind autorizarea lucrărilor de construcții
- Ordinul 839/2009 al MDRL, cu modificările și completările ulterioare - pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- SR 8591/1997 privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură (distanțe minime față de elementele de construcție, în plan vertical și în plan orizontal).
- Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă privind starea de sănătate a populației
- Normativul P7/2000 privind proiectarea, executarea și exploatarea construcțiilor fundate pe pământuri sensibile la umezire.
- HG 930/2005 – Norme speciale-zone de protecție sanitară;
- Legea 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul 88/2007 al ANRSC – pentru aprobarea Regulamentului cadru de organizare și funcționare a serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare;
- Legea 241/2006 – a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, cu modificările și completările ulterioare
- H.G. 188/2002 modificată cu HG nr.352/2005, privind aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate;
- Regulamentul Serviciului de alimentare cu apă și canalizare pe întreaga arie a delegării serviciului;
- HG nr. 351/2005, modificată cu HG 783/2006, privind regimul substanțelor prioritare periculoase



## II. CONDITII SI RESTRICTII SPECIFICE INVESTITIEI, IMPUSE DE AVIZATOR

- Pe amplasamentul lucrării propuse, nu există rețele publice de alimentare cu apă și de canalizare
- Situația rețelelor publice de alimentare cu apă și de canalizare corespunde trasajului.
- **OBLIGATORIU** se vor respecta distanțele, stabilite prin legislația în materie, respectiv SR8591 – 1997, între rețelele de apă - canal și lucrările propuse. Aceste distanțe vor asigura posibilități de intervenții în caz de avarii, revizii și eventuale zone de protecție.
- La începerea lucrărilor, se va solicita participarea reprezentantului Centrului Zonal Ramnicu Sarat, pentru identificarea în teren a rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare, a bransamentelor de apă și a racordurilor de canalizare.
- Se va evita amplasarea construcțiilor pe căminul de bransament la rețeaua de alimentare cu apă, pe bransamentul de apă sau pe racordul de canalizare, pentru a permite accesul la acestea.
- Apele uzate evacuate în rețeaua de canalizare vor avea indicatorii de calitate cu limitele impuse prin NTPA- 002.
- **Dacă există subsol, acesta nu va fi conectat la rețeaua publică de canalizare, pentru a evita inundarea acestuia la ploi torențiale.**
- Eventualele deteriorări ale bransamentelor de apă și a racordurilor de canalizare din zonă și eventualele pagube sau pierderi de apă/apă uzată ce pot apărea în timpul executiei lucrării propuse, provocate din vina constructorului, vor fi remediate și suportate de către acesta.
- Alăturat va înainta planul de încadrare în zonă, pe care s-au trasat rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare din zonă.
- Avizul se emite pentru lucrarea propusă prin Certificatul de urbanism nr. 324/23.10.2020, emis de Primăria municipiului Ramnicu Sarat.
- Pentru gestionarea deșeurilor de orice tip (solide, lichide, materiale recuperabile, nămol, slam, etc.) sau alte tipuri de deșuri, beneficiarul va respecta legislația în materie.

Prezentul aviz este eliberat pentru obținerea Autorizației de construire de la Primărie și **este valabil 12 luni de la data emiterii**. În cazul depășirii acestei perioade, veți solicita COMPANIEI DE APA BUZAU prelungirea valabilității sau reactualizarea avizului, după caz.

*Se vor adopta soluții de amplasare a construcțiilor astfel încât să se asigure condițiile necesare realizării lucrărilor de exploatare, întreținere, intervenții la avarii sau înlocuiri de rețele de apă și de canalizare, în vederea menținerii în stare de funcționare a acestora.*

MANAGER DEPARTAMENT TEHNIC,  
Margarit Constantin



SPECIALIST AVIZE,  
Varzaru Simona

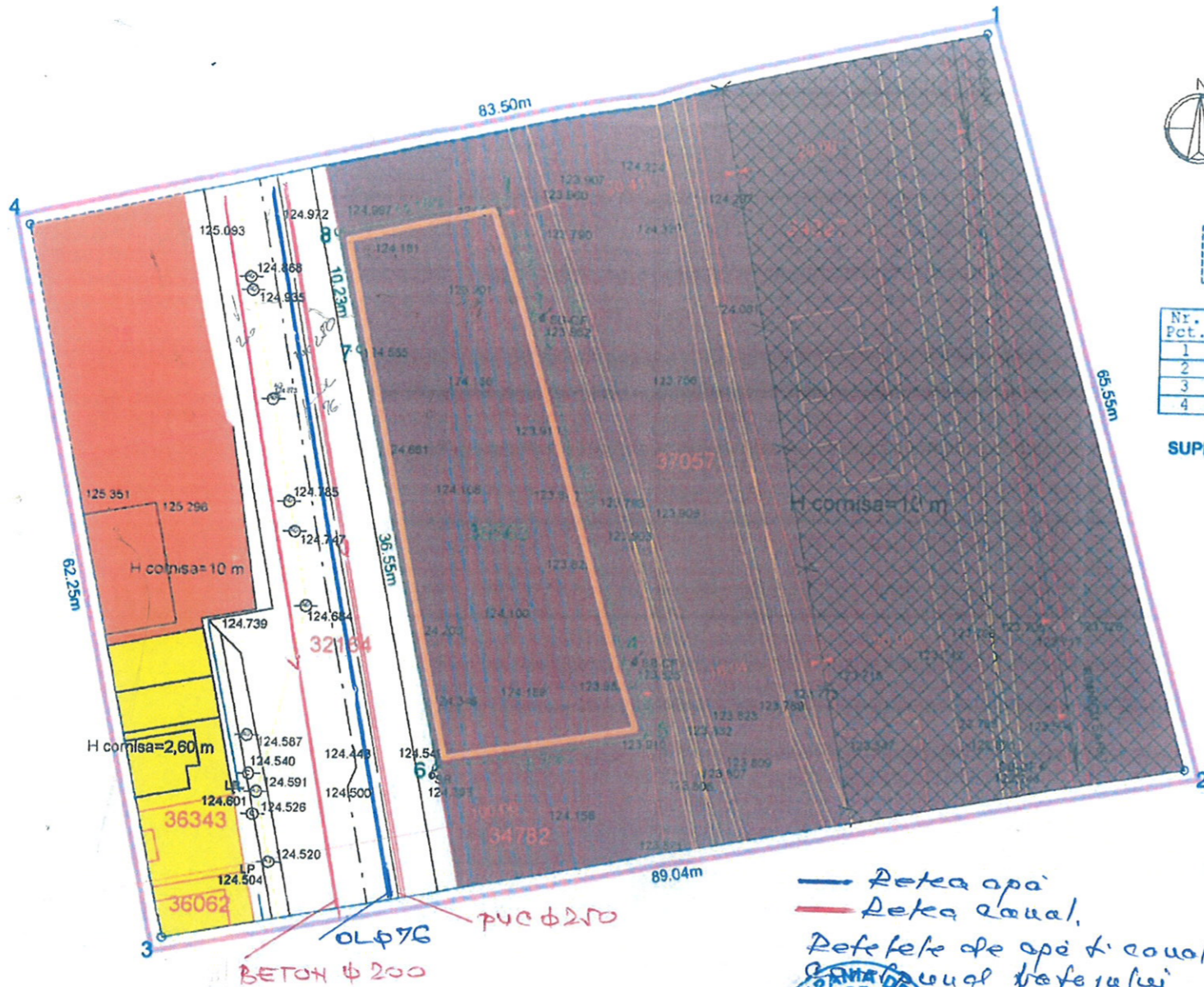
A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name 'Varzaru Simona' listed next to it.



**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTITUIRE ZONĂ MIXTĂ**  
**INTRAVILAN MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, STR. HORIA, NR. 1C, MUN. RÂMNICU SĂRAT, JUDEȚUL BUZĂU -**  
**"CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE ÎMPREJMUIRE PE TREI LATURI (N, E, S)"**

**LEGENDĂ**

- LIMITE
  - LIMITA ZONEI STUDIATE P.U.Z.
  - LIMITĂ TEREN REGLEMENTAT PRIN P.U.Z., PROPRIETATEA: MANEA ADRIAN - FLORIN ȘI MANEA GINA - NR. CAD. 36563
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
  - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
  - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
  - SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ
  - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
  - ZONĂ DE SIGURANȚĂ A INFRASTRUCTURII FERROVIARE
- CIRCULAȚII
  - DRUMURI LOCALE, TROTUARE, ALEI, PLATFORME
- UTILITĂȚI
  - ZONA STUDIATĂ DISPUNE DE REȚELE DE UTILITĂȚI CENTRALIZATE (ALIMENTARE CU APĂ, CANALIZARE, GAZE, ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ, TELEFONIZARE), DISPUSE ÎN LUNGUL STRĂZII
- DISFUNCȚIONALITĂȚI
  - UTILIZAREA NECORESPUNZĂTOARE A TERENULUI
  - AMPLASAMENTUL ESTE SITUAT ÎN APROPIEREA ZONEI CĂILOR FERATE
  - CONSTRUCȚII DE SLABĂ CALITATE, CE AFECTEAZĂ IMAGINEA ZONEI
  - TERENURI LIBERE, ÎN INCINTE NEAMENAJATE
  - TERENURI NEFRUCTIFICATE URBANISTIC
- PRIORITĂȚI
  - SCHIMBAREA DESTINAȚIEI TERENULUI ÎN TEREN PENTRU SERVICII, COMERȚ, INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE (ZONĂ MIXTĂ)
  - REGLEMENTAREA INDICATORILOR URBANISTICI MAXIMALI: P.O.T., C.U.T., REGIM DE ÎNĂLȚIME
  - RESPECTAREA ALINIAMENTELOR ȘI RETRAGERILOR FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE
  - ECHIPAREA CU UTILITĂȚI NECESARE BUNEI FUNCȚIONĂRI
  - REALIZAREA ACCESELOR CORESPUNZĂTOARE ÎN INCINTE
  - RESPECTAREA ZONEI DE SIGURANȚĂ A INFRASTRUCTURII FERROVIARE
  - RESPECTAREA ZONEI DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE
  - MĂSURI PENTRU FOLOSIREA EFICIENTĂ A TERENULUI PRIN CONSTRUIREA PE TERENURI LIBERE, SITUATE ÎN AFARA ZONEI DE SIGURANȚĂ A INFRASTRUCTURII FERROVIARE
  - TERENUL REGLEMENTAT PRIN P.U.Z. ESTE:
    - TERENUL CU NUMĂRUL CADASTRAL 36563
    - PROPRIETATE: MANEA ADRIAN-FLORIN ȘI MANEA GINA
    - ÎN SUPRAFAȚĂ DE: S = 763,00 MP.
    - CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ: CURȚI-CONSTRUCȚII
    - SITUAT ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT



ZONA STUDIATA

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	433495.890	661213.701
2	433432.986	661232.122
3	433417.313	661144.474
4	433478.319	661132.070

SUPRAFAȚA ZONEI STUDIATE  
**S = 5500 mp**



— Rețea apă  
 — Rețea canal.  
 Rețelele de apă și canal.  
 Compania de apă și canal.  
 Iași

S.C. COMPANIA OPERAȚII S.A.  
 CENTRUL OPERAȚIONAL  
 Nr. 7

REDUCĂ ÎN SCALA PENTRU P.U.Z.  
 NR CAD 36563-GENERATOR P.U.Z.

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	433481.024	661172.245
2	433471.221	661175.289
3	433471.050	661175.342
4	433441.280	661183.658
5	433435.065	661185.705
6	433432.207	661167.726
7	433468.035	661160.444
8	433478.045	661159.406

Legenda :

	Linie de inalta tensiune		Linie CF dezafectata
	Pom		Fantana
	Stalp retea electrica		Sant sus
	Stalp lemn		Sant jos
	Borna rutiera		Margine drum
	Camion apa		Ax drum
	Borna		Zona studiata
	Camion canalizare		Gard
	Aerisire gaze		Statie topografica
			Contur -numere cadastrale
			Rețea gaze
			Rețea canalizare
			Rețea apă
			Ax drum
			Construcții CF din cadastru
			Linie CF activa(functionala)

**PLAN SITUAȚIA EXISTENTĂ SC. 1: 500**





# ROMÂNIA



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

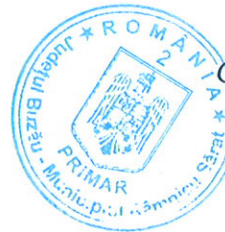
## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,  
Web: [www.primariermsarat.ro](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. 71007 /02.12.2020

Aprobat,  
Primar,  
Cîrjan Sorin Valentin



Ca urmare a cererii adresate de MANEA ADRIAN FLORIN si MANEA GINA cu domiciliul/sediul în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal \_\_\_\_\_ str. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. 65117 din 03.11.2020,

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

### AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 10 din 02.12.2020.

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI CONSTRUIRE IMPREJMUIRE PE TREI LATURI (N,E,S)

generat de imobilul strada Horia, nr. 1C, (nr. cadastral 36563) 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-est de: proprietate numar cadastral 37057 (CNCF CFR SA), la sud de: proprietate numar cadastral 34782, la vest de: strada Horia

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Se propune zona functionala: zona mixta pentru servicii, comert, industrie si depozitare pe terenul ce a generat PUZ /pe acesta se propune construirea unui spatiu comercial si a unei imprejmuiiri pe trei laturi, cu respectarea prevederilor Codului Civil, a O.U.G. 12/1998 si fara a afecta terenurile si proprietatile invecinate /asigurare accese auto si pietonale inclusiv pentru persoane cu dizabilitati din strada Horia /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 / asigurare respectare prevederi O.U.G. 12/1998 /se vor respecta prevederile Legii 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /racordare la utilitati: minim apa, canalizare, gaze 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=60,0%      C.U.T. max=1,8

Regim de inaltime: P+2

Suprafata teren reglementata in P.U.Z.=763 mp este situata in intravilanul Municipiului Ramnicu Sarat, strada Horia, nr. 1C – nr. cadastral 36563 si cuprinde terenul in suprafata de 763 mp aflat in zona de protectie a infrastructurii feroviare, proprietate Manea Adrian Florin si Manea Gina conform Contract de Vanzare 981/19.05.2017 si Act de Alipire nr. 912/05.06.2019 /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. =5500 mp

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

Asigurare accese in artera principala de circulatie strada Horia /in incinta beneficiarului se pot amenaja accese carosabile si pietonale /pe strada Horia exista retele de apa, canalizare, gaze, telefoane si electricitate /asigurare parcaj conform precizari H.G. 525/1996 si prevederi Certificat de Urbanism nr. 324/23.10.2019 /asigurare distante minime stabilite de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119 din 2014 in functie de functiunea cladirilor invecinate /sistematizarea verticala a zonei / asigurare distante minime fata de vecinatati

5. Capacitățile de transport admise:

Realizarea investitiei nu implica circulatie carosabila suplimentara care sa aduca disfunctionalitati circulatiei carosabile si pietonale din zona /accesul la terenul reglementat prin PUZ se va amenaja din strada Horia

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, SNCFR-SA si Ministerul Transporturilor, Ministerul Dezvoltarii Regionale, Administratiei Publice si Fondurilor Europene, energie electrica, gaze, telefoane, apa, canalizare, sanatatea populatiei, politia rutiera, Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a 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 Rapoartele informarii si consultarii populatiei intocmite pentru propunerea de documentatie de urbanism cat si pentru varianta finala si avizarea PUZ solicitata prin certificatul de urbanism, in conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010 al M.D.R.T., impreuna cu 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. 324 din 23.10.2019, emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat.  
Achitat taxa de 106 lei, conform chitanței nr. 013029 din 03.11.2020.  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de \_\_\_\_\_.

Serviciul Urbanism,  
Sef Serviciu,  
ing. Teodorescu Dragos Daniel





GIS R

**Directia Operationala**  
**Departament Mentenanta Specializata**  
**B-dul. Marasesti, nr. 4-6**  
**Sect. 4, Bucuresti**  
**Cod postal: 040254**  
**Contact online: [www.distrigazsud-retele.ro](http://www.distrigazsud-retele.ro)**  
Interlocutor: Ioan Statescu  
Nr./ data : 315.913.625 / 06.01.2021

**MANEA ADRIAN FLORIN si**  
**MANEA GINA**

Referitor la solicitarea dumneavoastra inregistrata cu nr. **315.913.625** din **04.01.2021** , privind eliberarea avizului de principiu pentru **intocmire si elaborare plan urbanistic zonal PUZ pentru construire spatiu comercial si construire imprejmuire pe trei laturi ( N, E, S) - in mun. Ramnicu Sarat, str. Horia, nr. 1 C, nr. cadastral 36563, jud. Buzau**, in urma analizei documentelor, va restituim planul de situatie scara **1:500** vizat de societatea noastra, proiect nr. **PUZ- 1530/2020** elaborat de **ACTIVE SERVICE SRL**, completat cu datele solicitate si va comunicam urmatoarele:

Pe planul de situatie s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate în exploatarea societății noastre. (**A se studia si planurile GIS DGSR-anexat**)

Distrigaz Sud Rețele are in derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune in toate sistemele de distributie gaze naturale, drept pentru care, constructiile si/sau instalatiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de presiune medie.

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

Zonele de protectie si de siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificarile si completarile ulterioare si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

Lucrarile viitoare propuse prin **PUZ pot afecta** structura sistemului de distributie gaze naturale alcatuit din conducte, racorduri, statii/posturi de reglare, rasflatori, casete protectie GN si camine vana precum si din elemente subterane/ supraterane ce compun instalatiile de protectie catodica aferente conductelor de otel (in functie de situatia din teren).

In urma analizării documentației depuse se emite:

### **AVIZ DE PRINCIPIU PUZ**

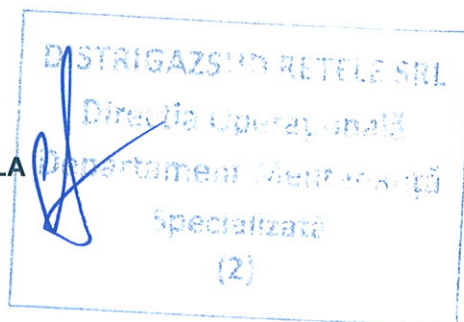
Cu mentiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obtinerea Autorizatiei de Construire si reprezinta o informare asupra retelelor de gaze naturale existente in zona studiata in vederea elaborarii documentatiei PUZ.
2. Dezvoltarea retelei de distributie gaze naturale se va face in regim de medie presiune, in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale aprobat prin 178/2020 publicat in M.O.942/2020, cu modificarile ulterioare, cu Ordinul ANRE nr. 97/2018, publicat in M.O. 447/29.05.2018, Ordinul ANRE nr. 165/2018, publicat in M.O. 769/6.10.2018.



3. Amplasarea de obiective noi, constructii noi și/sau lucrări de orice natură în proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform tabel 1 și 2), prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.
4. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". **Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.** În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare, se vor respecta distanțele minime admise, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
5. În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
6. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul societății noastre.
7. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru elaborare PUZ.**
8. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului 47/ 2003 al Ministerului Economiei și Comerțului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. nr. 324 din 23.10.2019 eliberat de Primăria Municipiului Ramnicui Sarat.

1  
**Adrian DOBREA**  
Sef Departament,  
DIRECTIA OPERATIONALA

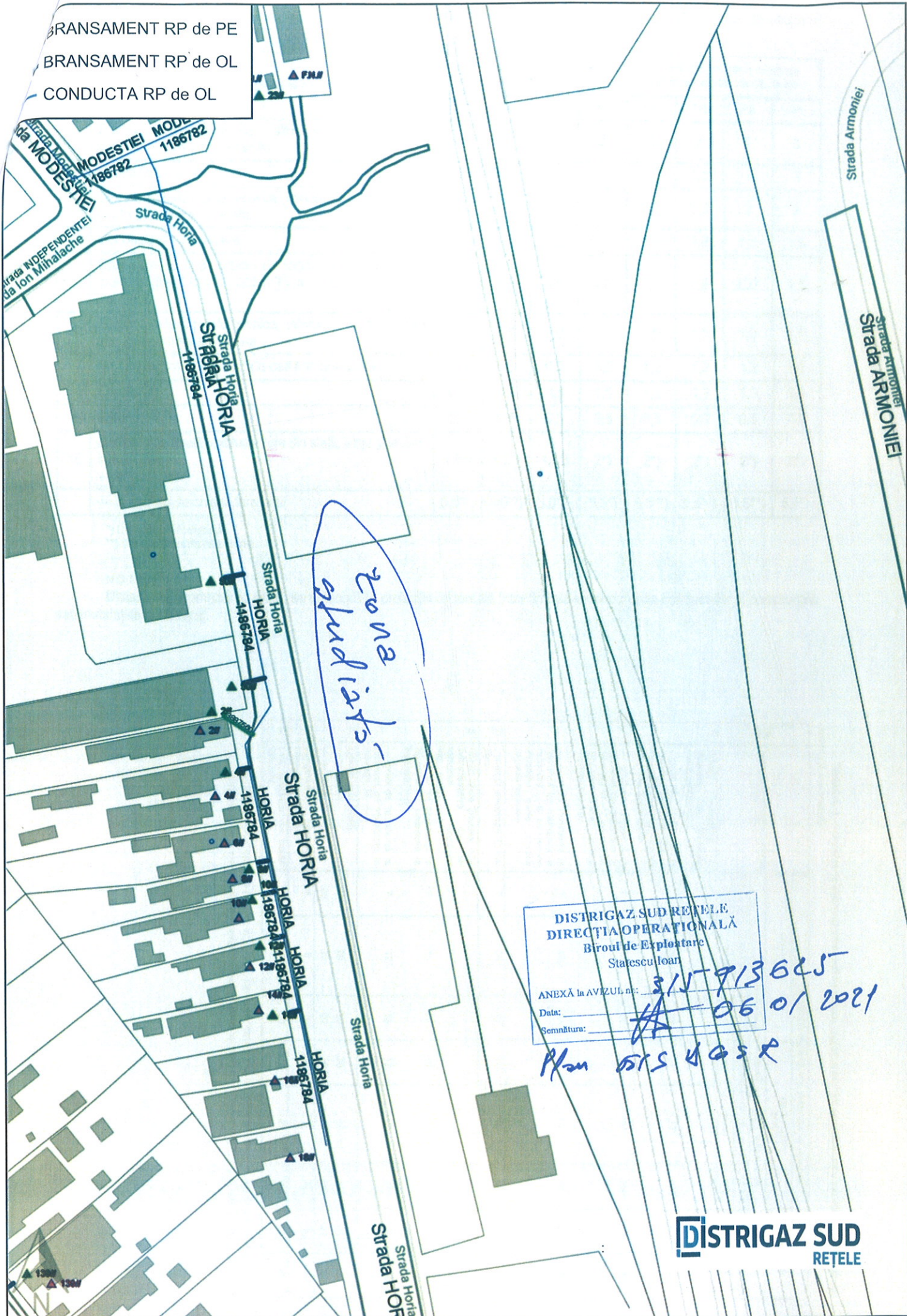


**Ioan Stănescu**  
Operator Căerere Informații

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente: plan de situație sc. 1:500; plan GIS DGSR, Achitat cu chitanță/ordin de plată nr. /data 04.01.2021, factura nr. ATP 1904634461



BRANSAMENT RP de PE  
BRANSAMENT RP de OL  
CONDUCTA RP de OL



zona studiata

DISTRIGAZ SUD REȚELE  
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ  
Biroul de Exploatare  
Starescu Ioan  
ANEXĂ la AVIZUL nr. 315-913625  
Data: 06 01 2021  
Semnătura: [Signature]

Plan STS 405 R

**DISTRIGAZ SUD**  
REȚELE



Tabelul nr. 1 — Distanțe de siguranță între conductele (conductele de distribuție/racordurile/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din PE, în m:				Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din OL, în m:			
		PJ	PR	PM	PI	PJ	PR	PM	PI
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	3	2	2	3	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	3	1,5	1,5	2	3
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	2	1,5	1,5	2	2
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,5	1,0	1,0	1,5	1,5
5	Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	1,5	0,6	0,6	0,6	1,5
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5
7	Linii de tramvai până la șina cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,5	1,2	1,2	1,2	1,5
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: — în rambleu	1,5*)	1,5*)	1,5*)	2*)	2*)	2*)	2*)	2*)
	— în debleu, la nivelul terenului	3,0**)	3,0**)	3,0**)	5,5*)	5,5**)	5,5**)	5,5**)	5,5*)

\*) De la piciorul taluzului.

\*\*) Din axul liniei de cale ferată.

NOTĂ:

Distanțele, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

Tabelul nr. 2 — Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturate și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Descrierea construcțiilor / instalațiilor	Distanța de siguranță în m. pentru stații de capacitate											
		10000, în m <sup>3</sup> /h		30000, în m <sup>3</sup> /h		100000, în m <sup>3</sup> /h		300000, în m <sup>3</sup> /h		1000000, în m <sup>3</sup> /h			
		P < 2 · 10 <sup>4</sup>	2 · 10 <sup>4</sup> < P < 6 · 10 <sup>4</sup>	P > 6 · 10 <sup>4</sup>	P < 2 · 10 <sup>4</sup>	2 · 10 <sup>4</sup> < P < 6 · 10 <sup>4</sup>	P > 6 · 10 <sup>4</sup>	P < 2 · 10 <sup>4</sup>	2 · 10 <sup>4</sup> < P < 6 · 10 <sup>4</sup>	P > 6 · 10 <sup>4</sup>	P < 2 · 10 <sup>4</sup>	2 · 10 <sup>4</sup> < P < 6 · 10 <sup>4</sup>	P > 6 · 10 <sup>4</sup>
1.	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile cu: — grad de rezistență la focul unei stabilizate la incendiul III—II, cu risc de incendiu foarte mare — grad de rezistență la focul unei stabilizate la incendiul III—V, cu risc de incendiu mare /mediu/ mijlociu sau mic — grad de rezistență la focul unei stabilizate la incendiul III—II, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic	7	10	12	11	13	10	12	15	18	22	27	30
2.	Instalații industriale în aer liber	7	10	13	11	13	13	18	18	18	27	27	27
3.	Clădiri civile /finclisur/ cele administrative de pe teritoriul unităților industriale) — grad de rezistență la focul unei stabilizate la incendiul III—II — grad de rezistență la focul unei stabilizate la incendiul III—V	7	10	12	10	12	15	12	15	20	25	25	30
4.	Linii de cale ferată: — suranle — de garaj	20	20	20	20	20	20	20	20	20	25	30	30
5.	Marginea drumurilor carosabile	4	5	8	4	6	10	6	6	10	10	10	10
6.	Linii electrice de înaltă tensiune	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	40

\* Stațiile sau posturile de reglare-măsurare de capacitate până la 100m<sup>3</sup>/h se pot alipi de un perete al clădirii învecinate cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să aibă goluri (ferestre și usi)



# PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTITUIRE ZONĂ MIXTĂ INTRAVILAN MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, STR. HORIA, NR. 1C, MUN. RÂMNICU SĂRAT, JUDEȚUL BUZĂU - "CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE ÎMPREJMUIRE PE TREI LAȚURI (N, E, S)"

## LEGENDĂ

### LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE P.U.Z.
- LIMITA TEREN REGLEMENTAT P.U.Z.

### ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ZONĂ MIXTĂ PENTRU SERVICII, COMERȚ, INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE
- ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE - SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ
- ZONĂ DE SIGURANȚĂ A INFRASTRUCTURII FERROVIARE
- LIMITA ZONEI DE SIGURANȚĂ A INFRASTRUCTURII FERROVIARE
- LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE, STABILITĂ CONFORM O.U.G. 12/1998
- ALINIAMENTUL CONSTRUCȚIILOR
- ACCESUL ÎN INCINTĂ

### CIRCULAȚII

- ZONĂ CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE: DRUMURI LOCALE, TROTUARE, ALEI, PLATFORME

### UTILITĂȚI

- STĂLP REȚEA ELECTRICĂ LEA
- CĂMIN GAZE NATURALE
- CĂMIN APĂ
- CĂMIN CANALIZARE
- REȚEA ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
- REȚEA ALIMENTARE CU APĂ
- REȚEA CANALIZARE

### CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII

- SE VA RESPECTA ZONA DE SIGURANȚĂ A INFRASTRUCTURII FERROVIARE DE 20 ML. SITUATE DE O PARTE ȘI DE ALTA A AXEI CĂII FERATE;
- SE VA RESPECTA ZONA DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE, DE 100 ML. DE O PARTE ȘI DE ALTA A AXEI CĂII FERATE, STABILITE CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE: HG 525/1996 ȘI O.U.G. 12/1998;
- SE VA RESPECTA REGIMUL DE ALINIERE A TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE ADJACENTE;
- SE VA MENȚINE ALINIAMENTUL EXISTENT AL CONSTRUCȚIILOR CU RESPECTAREA RETRAGERILOR CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE; ALINIAMENTUL LA STRADA HORIA SE STABILEȘTE LA 3M. DE LA LIMITA DOMENIULUI PUBLIC;
- SE VOR RESPECTA RETRAGERILE ȘI DISTANȚELE OBLIGATORII LA AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PROPRIETĂȚILE VECINE, CONFORM PREVEDERILOR CODULUI CIVIL;
- SE VOR RESPECTA REGULILE PRIVIND ÎNSORIREA CLĂDIRILOR ÎN RAPORT CU CLĂDIRILE ÎNEVICINATE, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA;
- UNITĂȚILE CU CAPACITATE MICĂ DE PRODUȚIE, COMERCIALE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII, PRECUM SPĂLĂTORII AUTO, ATELIERE MECANICE, TINCHIGERII, ATELIERE DE TÂMPLĂRIE ETC., CARE POT CREA RISCURI PENTRU SĂNĂȚATE SAU DISCONFORT PENTRU POPULAȚIE PRIN PRODUCEREA DE ZGOMOT, VIBRAȚII, MIROSURI, PRAF, FUM, GAZE TOXICE SAU IRIȚANTE ETC., SE AMPLASEAZĂ ÎN CLĂDIRI SEPARATE, LA DISTANȚĂ DE MINIMUM 15 M. DE FERESTRELE LOCUINȚELOR, DISTANȚA SE MĂSOARĂ ÎNTRE FAȚADA LOCUINȚEI ȘI PERIMETRUL UNITĂȚII, REPREZENTÂND LIMITA SUPRAFETEI UNITĂȚII RESPECTIVE. PENTRU UNITĂȚILE MAI SUS-MENȚIONATE SE ASIGURĂ MIJLOACELE ADECVATE DE LIMITARE A NOCIVITĂȚILOR, ASTFEL ÎNCĂȚ SĂ SE ÎNCADREZE ÎN NORMELE DIN STANDARDELE ÎN VIGOARE. (CONFORM ORDIN 119/2014);
- SE VA RESPECTA PROCENTUL MINIM DE SPAȚII VERZI DE 20%, PREVĂZUT ÎN REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM PENTRU CATEGORIA DE FUNCȚIUNI PROPUSE;
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A ÎMPREJMUIRILOR REALIZATE VA FI DE 2 M.;

- NOTĂ: SE VOR EFECTUA ÎN PREALABIL UNELE SONDAJE EXECUTATE MANUAL PENTRU DEPISTAREA POZIȚIEI EXACTE A EVENTUALELOR REȚELE, ÎN VEDEREA RESPECTĂRII DISTANȚELOR NORMATE ȘI ÎMPUSE PRIN AVIZELE OBTINUTE
- PENTRU PREVENIREA DETERIORĂRII A EVENTUALELOR REȚELE SUBTERANE EXISTENTE (APĂ, ELECTRICE, ETC.) SĂPĂTURA SE VA EXECUTA NUMAI MANUAL ÎN PREZENȚA BENEFICIARILOR DE REȚELE

- TERENUL REGLEMENTAT PRIN P.U.Z. ESTE:
  - TERENUL CU NUMĂRUL CADASTRAL 36563
  - PROPRIETATE: MANEA ADRIAN-FLORIN ȘI MANEA GINA
  - ÎN SUPRAFAȚĂ DE: S = 763,00 MP.
  - CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ: CURȚI-CONSTRUCȚII
  - SITUAT ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT
- SUPRAFAȚA DE TEREN STUDIATĂ P.U.Z. ESTE:
  - S = 5.500,00 MP.
  - P.O.T. MAX. = 60,00 %
  - C.U.T. MAX. = 1,8
  - REGIM DE ÎNĂLȚIME MAX. P+2

### BILANT TERITORIAL - EXISTENT

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIATE P.U.Z. DIN CARE SUMA TERENURILOR AFERENTE PENTRU:	5.500,00	100,00
TSR	TEREN CĂI DE COMUNICAȚIE AUTO ȘI PIETONALE - DRUMURI, TROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	919,65	16,72
TCL	ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	207,85	3,78
TCL	ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	486,75	8,85
TSF	ZONĂ CĂI FERATE	3.885,75	70,65



ZONA STUDIATA

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	433495.890	661213.701
2	433432.986	661232.122
3	433417.313	661144.474
4	433478.319	661132.070

SUPRAFAȚA ZONEI STUDIATE

S = 5500 mp



### BILANT TERITORIAL - PROPUS

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIATE P.U.Z. DIN CARE SUMA TERENURILOR AFERENTE PENTRU:	5.500,00	100,00
TSR	TEREN CĂI DE COMUNICAȚIE AUTO ȘI PIETONALE - DRUMURI, TROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	919,65	16,72
TCC	ZONĂ MIXTĂ: SERVICII, COMERȚ, INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE	763,00	13,87
TCL	ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	207,85	3,78
TCL	ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	486,75	8,85
TSF	ZONĂ CĂI FERATE	3.122,75	56,78

- NOTĂ: ÎNTREAGA ZONĂ STUDIATĂ PUZ ÎNTRĂ ÎN INCIDENȚA ZONEI DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE; PENTRU ÎNTREAGA ZONĂ SE VOR RESPECTA PREVEDERILE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE
- NOTĂ: SE VOR EFECTUA ÎN PREALABIL SONDAJE EXECUTATE MANUAL PENTRU DEPISTAREA POZIȚIEI EXACTE A EVENTUALELOR REȚELE, ÎN VEDEREA RESPECTĂRII DISTANȚELOR NORMATE ȘI ÎMPUSE PRIN AVIZELE OBTINUTE
- PENTRU PREVENIREA DETERIORĂRII A EVENTUALELOR REȚELE SUBTERANE EXISTENTE SĂPĂTURA SE VA EXECUTA NUMAI MANUAL ÎN PREZENȚA BENEFICIARILOR DE REȚELE

### Legenda:

- Linie de inalta tensiune
- Linie CF dezafectata
- Construcții CF din cadastru
- Linie CF activa(functionala)
- Contur numere cadastrale
- Rețea gaze
- Rețea canalizare
- Rețea apă
- Ax drum
- Pom
- Stalp rețea electrica
- Stalp lemn
- Borna rutiera
- Camin apa
- Borna
- Camin canalizare
- Aerisire gaze
- OF Fantana
- Sant sus
- Sant jos
- Margine drum
- Ax drum
- Zona studiata
- Gard
- Static topografica

INDICARE TOPO PENTRU PUZ  
NR CAD 36563-GENERATOR PUZ

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	433481.024	661172.245
2	433471.221	661175.289
3	433471.050	661175.342
4	433441.280	661183.658
5	433435.065	661185.705
6	433432.207	661167.726
7	433468.025	661160.444
8	433478.045	661158.406

## PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ SC. 1: 500

*Handwritten notes:*  
La elaborarea PUZ se vor respecta prevederile NT PECE/2018 Anexat plan GIS AGR  
315913625  
06.01.2021  
Biruou de Exploatare  
Statiescu Ioan  
ANEXĂ la AVIZUL nr. 315913625  
Data: 06.01.2021  
Semnatura: [Signature]





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

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

Nr. 13785/29.12.2020

**NOTIFICARE**

Avand in vedere cererea inregistrata la Directia de Sanatate Publica Buzau cu nr.13785/24.12.2020, inaintata de catre D-nul Manea Adrian Florin cu domiciliul in Comuna Furesti, Satul Furesti, Str. G-ral Grigore Bastan, Nr. 10, Judetul Buzau.

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

In baza referatului de evaluare nr. 584 din data de 29.12.2020 intocmit de catre Ilie Ionut as. pr. de igiena la Directia de Sanatate Publica Buzau, se certifica prin prezentul in scris ca:

Obiectivul: "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI CONSTRUIRE IMPREJMUIRE PE TREI LATURI (N,E,S)". *Faza PUZ*

Adresa obiectivului: Municipiul Ramnicu Sarat, Str. Horia, Nr. 1C, Judetul Buzau

Profilul activitatii: Spatiu comercial

Beneficiar: MANEA ADRIAN FLORIN si MANEA GINA

Proiectul prezentat respecta normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei, conform Ord. M.S. 119/2014, actualizat, art.46-52.

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Jr. UNGUREANU CRISTINA**

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







INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE  
INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN BUZĂU  
SERVICIUL RUTIER  
Operator de date cu caracter personal: 4533

Nesecret  
Buzău  
Nr. 114615 din 28.12.2020  
Nr. ex. 2/2

CATRE  
**MANEA ADRIAN FLORIN si MANEA GINA**  
cu domiciliul in judet Buzau

La solicitarea dumneavoastră adresată acestei instituții și înregistrată la numărul de mai sus, privind lucrarea << **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI CONSTRUIRE IMPREJMUIRE PE TREI LATURI (N. E. S.)** >> **emitem avizul nostru pozitiv**, in vederea realizarii Planului Urbanistic Zonal, cu perioada de valabilitate egala cu cea a Certificatului de Urbanism Nr. 324 din 23.10.2019 emis de Primaria mun. Rm. Sarat si **cu respectarea urmatoarelor conditii:**

- Racordarea accesului obiectivului la str. Horia se va face cu respectarea tuturor normativelor si reglementarilor tehnice in vigoare cu privire la proiectarea si amplasarea obiectivelor in zona drumurilor;
- Pentru eventuale nepotriviri intre planul de situatie si teren, raspunde proiectantul lucrarii;
- Mijloacele de semnalizare rutiera propuse a fi amplasate in zona obiectivului se vor realiza cu respectarea normativelor tehnice in vigoare (SR 1848 – 1,2,3,7);
- Respectarea principalelor acte normative (LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 \*republicată, ORDONANȚĂ nr. 43 din 28 august 1997 \*republicată, Ordinul 1294/2017 al MT, pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale.
- **Proiectantul, verificatorul de proiect si beneficiarul obiectivului de investitie sunt direct raspunzatori, dupa caz, de producerea oricarui accident in zona accesului la Str. Horia, din mun. Rm. Sarat, datorat nerespectarii prevederilor/ conditiilor prezentului aviz sau a eventualelor erori de proiectare, verificare sau executie, in conformitate cu legislatia in vigoare;**
- **Prezentul aviz nu a fost emis in vederea eliberarii autorizatiei de construire, urmand sa va adreșati ulterior I.P.J. – Buzau, Serviciul Rutier cu documentatie pentru amenajarea accesului /amplasarea constructiilor in zona drumului public.**

**Prezentul aviz va fi utilizat strict la elaborarea Planului Urbanistic Zonal scop pentru care a fost solicitat.**

S-a achitat taxa prestări servicii MAI cu chitanta serie TS166 nr. 10000399904, din 22.12.2020 în valoare de 100 lei.

Cu stima,

ȘEFUL INSPECTORATULUI  
*Comisar șef de poliție*  
**PANTAZI VIRGIL-LAURENȚIU**

Comisar șef de poliție  
BOANCA FLORIN TUDOR

ȘEFUL SERVICIULUI  
*Comisar șef de poliție*  
**DINU SILVIU-FLORIN**

NESECRET





Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor  
Publice și Administrației

Cabinet Ministru  
Bd. Libertății nr. 16,  
Latura Nord, sector 5  
București, cod poștal 050706

T: +40-372 111 443  
www.mdrap.gov.ro

Nr. 2647/22.01.2021

Către:

**Domnului Adrian MANEA**

Ref: avizare documentație *Construire spațiu comercial și construire împrejmuire pe trei laturi (N,E,S)*

Stimate domn,

Urmare a solicitării dumneavoastră, înregistrată la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației cu nr. 2647/11.01.2021 privind avizarea documentației *Construire spațiu comercial și construire împrejmuire pe trei laturi(N,E,S)*, vă comunicăm următoarele:

Avizarea documentațiilor de urbanism se realizează conform Anexei 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016.

Având în vedere atribuțiile stabilite prin Hotărârea de Guvern nr.477/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației, vă comunicăm că instituția noastră nu eliberează aviz sau punct de vedere în scopul obținerii autorizațiilor de construire, prin urmare nu avem competențe de avizare pentru documentația menționată mai sus.

Cu deosebită considerație,

**MINISTRUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI,**

**CSEKE ATTILA**



CĂTRE,

D-nl MANEA ADRIAN FLORIN,

**Referitor la: Solicitare emitere Aviz PUZ.**

Urmare a cererii dvs. inregistrata la D.E.E.R.- Sucursala Buzau cu nr. 24456/01.02.2021, va eliberam Avizul PUZ, necesar depunerii documentatiei privind proiectul "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI CONSTRUIRE IMPREJMUIRE PE TREI LATURI (N,E,S)" situat in judetul Buzau, municipiul Rm. Sarat, strada Horia nr. 1C ( nr. cad. 36563).

In zonele in care sunt amplasate retele electrice de medie si joasa tensiune se va realiza obiectivul respectiv cu respectarea distantelor minime admise conform normelor si normativelor tehnice aflate in vigoare.

Prezentul aviz nu tine loc de aviz de amplasament, urmand ca acesta sa se obtina ulterior, conform legislatiei in vigoare.

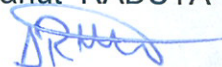
Director,  
Ing. Gabriel POPA



Sef SAR,  
Ing. Danut RUSTIN



Intocmit,  
Ing. Danut RADUTA





F2

**Direcția Planificare, Dezvoltare și Modernizare Infrastructură Feroviară**

*Serviciul Control și Avizare Furnizori Feroviari și Terti*

Nr. 9/4/2021 / 21.01 .2021

Tel/Fax: 021 319 09 69

Tel: 0372 843 270

Tel CFR: (91) 122 062

Către,

**MANEA ADRIAN FLORIN și MANEA GINA**

*Spre știință:* **SUCURSALA REGIONALĂ DE CĂI FERATE GALAȚI**

Urmare cererii dumneavoastră, și conform Ordinului MT nr. 158/1996, vă transmitem *avizul CFR* pentru documentația „*Plan Urbanistic Zonal – Construire spațiu comercial și construire împrejmuire pe trei laturi (N, E, S), str. Horia nr. 1C, mun. Râmnicu Sărat, jud. Buzău. Beneficiar: MANEA ADRIAN FLORIN și MANEA GINA*”.

#### I. Date generale

Obiectiv: P.U.Z. – Construire spațiu comercial și construire împrejmuire pe trei laturi (N, E, S);

Beneficiar: MANEA ADRIAN FLORIN și MANEA GINA;

Proiectant: S.C. ACTIV - SERVICE S.R.L.

*Calea ferată implicată:*

- linia de cale ferată magistrală 500 Ploiești Sud – Mărășești – Dornești – Vicșani – fr., linie dublă, electrificată, infrastructură feroviară publică, interoperabilă, stația Râmnicu Sărat, la km 161+729, pe partea stângă;

- linia IFTE 2LC din stația Râmnicu Sărat, linie privată CFR.

#### II. Situația existentă

Beneficiarii au inițiat elaborarea planului urbanistic zonal pe terenul situat în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat.

MANEA ADRIAN, domiciliat în municipiul Râmnicu Sărat, jud. Buzău, a solicitat eliberarea avizului CFR pentru execuția lucrării P.U.Z.-, „Construire spațiu comercial și construire împrejmuire pe trei laturi (N, E, S)”, lucrare ce se execută în zona de protecție a căii ferate duble, electrificate, Ploiești Sud – Vicșani, stația CF Râmnicu Sărat, km CF 161+729, pe partea stângă.

Terenul studiat prin PUZ, cu suprafața de 763 mp, este în prezent liber de construcții.

Destinația actuală a terenului: curți-construcții.

Accesul la teren se face din strada Horia situată pe latura de vest a terenului.



Terenul se află în zona de protecție a liniei ferate Ploiești Sud – Vicșani, la km 161+729, pe partea stângă, la distanța de 3,4 m față de linia IFTE 2LC (linia cea mai apropiată, linie privată CFR).

*Limita zonei cadastrale CFR*, pe partea stângă, este conform Planului de situație vizat de Serviciul TE Cadastru – Sucursala Regionala CF Galați și coincide cu limita terenului proprietarului.

*Situația cablurilor CFR*: Pe terenul pe care se vor executa construcțiile nu sunt cabluri CFR.

### III. Situația proiectată

A. Conform prevederilor Planului Urbanistic General – P.U.G. Municipiul Râmnicu Sărat aprobat prin H.C.L. Râmnicu Sărat nr.130/1999, prelungit termen de valabilitate prin HCL Râmnicu Sărat nr. 82/31.03.2011, terenul se încadrează în zona de căi de comunicație și construcții aferente.

B. Planul Urbanistic Zonal propune următoarele:

a. Amplasarea unei construcții cu funcțiunea *spațiu comercial și a unei împrejurimi*;

b. *Spațiul comercial* propus se va amplasa la distanța de 34,60 m față de axul liniei 1 din stația Râmnicu Sărat și la distanța de 7,3 m față de linia IFTE 2LC;

*Împrejmuirea* propusă se va amplasa la distanța de 3,4 m față de axul liniei IFTE 2LC din stația Râmnicu Sărat;

c. *Regim de înălțime*:  $R_{max} = P+2$ ;

d. *Accesul* la zona studiată se va realiza din strada Horia;

e. *Utilități*: echiparea cu utilități se va face prin racordarea la rețelele tehnico-edilitare din zonă.

În concluzie, construcțiile sunt amplasate față de axul căii ferate:

- în afara zonei cadastrale CFR;

- în afara zonei de siguranță CFR, a cărei limită este la distanța 20 m;

- în zona de protecție CFR a cărei limită este la distanța 100 m.

### IV. Documentația este însoțită de următoarele acte:

- Certificat de urbanism nr. 324/23.10.2019 emis de Primăria Municipiului Rm. Sărat, jud. Buzău;

- Document de avizare nr. 411/31.12.2019 al CTE-Sucursala Regionala CF Galați;

- Proces verbal nr. 730/ON/978/3.12.2019 al comisiei întrunită la fața locului-Stația CF Rm. Sărat;

- Contract de vânzare nr. 981/19.05.2017 (SPN Marin Florica și Marin Cristina-Eleonora);

- Extras de carte funciară nr. 36563 Râmnicu Sărat;

- Plan de situație vizat de Serviciul TE Cadastru - Sucursala Regionala CF Galați.

### V. Concluzii

Având în vedere cele menționate mai sus, Compania Națională de Căi Ferate „CFR”-S.A.

#### **AVIZEAZĂ FAVORABIL**

documentația „*Plan Urbanistic Zonal – Construire spațiu comercial și construire împrejmuire pe trei laturi (N, E, S), str. Horia nr. 1C, mun. Râmnicu Sărat, jud. Buzău*”. Beneficiar: MANEA ADRIAN FLORIN și MANEA GINA”, cu respectarea următoarelor condiții:

1. În conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 83/2016, de modificare și completare a Ordonanței de Urgență a Guvernului României nr. 12/1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR, aprobată prin legea nr. 89/1999, se atrage atenția că în limita a 20,00 m de o parte și de alta față de axul liniei cf publice este constituită zona de siguranță a infrastructurii feroviare.

2. C.N.C.F. „CFR” S.A. nu recomandă amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate (fâșie de 100 m la stânga și la dreapta căii ferate). Prin specificul activității, calea ferată poate afecta amplasamentul prin emisii fonice și vibrații produse de circulația trenurilor, motiv pentru care C.N.C.F. „CFR” S.A. nu-și asumă răspunderea pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale construcțiilor, determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică.



3. Întrucât terenul beneficiarului se învecinează cu terenul CFR, având graniță comună, împrejmuirea va respecta limita de proprietate. Se interzice încălcarea terenului CFR.

4. La faza următoare de proiectare, pentru construcțiile amplasate pe zona de protecție feroviară, se va solicita *avizul de specialitate CFR*, în conformitate cu prevederile Ordinului 2031/2020, și *autorizația CFR pentru începerea lucrărilor*, emise de Sucursala Regionala CF Galați.

5. Se vor respecta condițiile și prevederile din Documentul de avizare nr. 411/31.12.2019 al CTE-Sucursala Regionala CF Galați și din Procesul verbal nr. 730/ON/978/3.12.2019 al comisiei întrunită la fața locului-Stația CF Rm. Sărat.

**Director General Adjunct Tehnic  
Traian PREOTEASA**



**Director Planificare, Dezvoltare și Modernizare  
Infrastructură Feroviară  
Valentin DOROBANȚU**

**Șef Serviciu C.A.F.F.T.  
Aurelian ONECI**

Red: Simion Valentin

(17)





EXPERIENȚE ÎMPREUNĂ.

TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

Inregistrata la Registrul Comerțului sub nr. J40/8926/1997

CIF: RO427320

Sediul social: Bucuresti, Sector 1, P-ta Presei Libere Nr. 3-5, Cladirea City Gate, Etajele 7-18 din Turnul de Nord

Directia Executiva TEHNOLOGIE SI INFORMATIE ROMANIA

Divizia RETEA ACCES ROMANIA

Departamentul PROIECTARE SI IMPLEMENTARE RETEA PASIVA

Compartimentul INVENTAR DE RETEA

Data: 05.01.2021

Aviz nr: 403

Numar de inregistrare: 100/05/03/01/B/BZ/ 6

Către: MANEA ADRIAN FLORIN și MANEA GINA

Adresa: jud. Buzău,

## AVIZ FAVORABIL

Urmare documentației dvs. depusă la TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. - BUZĂU înregistrata sub nr. 100/05/03/01/B/BZ/6/403, data 24.12.2020, privind lucrarea: **“Elaborare PUZ/DTAC+DIOE - Construire spațiu comercial și Construire împrejurire pe trei laturi (N.E.S.), str. Horia, nr.1C, mun.Râmnicu Sărat, jud. Buzău”**, fără utilități (racord apă - canal, gaze naturale, termoficare, racord energie electrică subterană), vă comunicăm următoarele:

Pe suprafața de teren pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire.

**Având în vedere această situație, TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației prezentate.**

**Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv, proiectate în afara perimetrului studiat, beneficiarul va obține avizul TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., în baza unei documentații tehnice de specialitate**

Pentru orice alte lucrări se va solicita alt aviz.

**Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.**

**Dacă în timpul executării lucrărilor la obiectivul dvs. se vor depista în zona amplasamentului instalații Tc. (cabluri, tuburi PVC, Be, monotuburi, stâlpi, etc.), aveți obligația să anunțați TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. - BUZĂU - telefon 0238 404101, fax 0238 725959 pentru stabilirea de comun acord a noilor condiții de amplasare.**

Responsabil eliberare Avize Tehnice

Capșa Mirel

05.01.2021

Capșa





# PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTITUIRE ZONĂ MIXTĂ INTRAVILAN MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, STR. HORIA, NR. 1C, MUN. RÂMNICU SĂRAT, JUDEȚUL BUZĂU - "CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE ÎMPREJMUIRE PE TREI LATURI (N, E, S)"

## LEGENDĂ

- LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE P.U.Z.
- LIMITA TEREN REGLEMENTAT P.U.Z.
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- ZONĂ MIXTĂ PENTRU SERVICII, COMERȚ, INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE
- ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
- SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FEROVIARĂ
- ZONĂ DE SIGURANȚĂ A INFRASTRUCTURII FEROVIARE
- LIMITA ZONEI DE SIGURANȚĂ A INFRASTRUCTURII FEROVIARE
- LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE, STABILITĂ CONFORM O.U.G. 12/1998
- ALINIAMENTUL CONSTRUCȚIILOR
- ▲ ACCESUL ÎN INCINTĂ
- CIRCULAȚII
- ZONĂ CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE: DRUMURI LOCALE, TROTUARE, ALEI, PLATFORME
- UTILITĂȚI
- STĂLP REȚEA ELECTRICĂ LEA
- CĂMIN GAZE NATURALE
- CĂMIN APĂ
- CĂMIN CANALIZARE
- REȚEA ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
- REȚEA ALIMENTARE CU APĂ
- REȚEA CANALIZARE
- CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII

### BILANT TERITORIAL - EXISTENT

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIATE PUZ DIN CARE SUMA TERENURILOR AFERENTE PENTRU:	5.500,00	100,00
TSR	TEREN CĂI DE COMUNICAȚIE AUTO ȘI PIETONALE - DRUMURI, TROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	919,65	16,72
TCL	ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	207,85	3,78
TCL	ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	486,75	8,85
TSF	ZONĂ CĂI FERATE	3.885,75	70,65



ZONA STUDIATA

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	433495.890	661213.701
2	433432.986	661232.122
3	433417.313	661144.474
4	433478.319	661132.070

SUPRAFAȚA ZONEI STUDIATE  
S = 5500 mp



### BILANT TERITORIAL - PROPUȘ

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIATE PUZ DIN CARE SUMA TERENURILOR AFERENTE PENTRU:	5.500,00	100,00
TSR	TEREN CĂI DE COMUNICAȚIE AUTO ȘI PIETONALE - DRUMURI, TROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	919,65	16,72
TCC	ZONĂ MIXTĂ: SERVICII, COMERȚ, INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE	763,00	13,87
TCL	ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	207,85	3,78
TCL	ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	486,75	8,85
TSF	ZONĂ CĂI FERATE	3.122,75	56,78

- NOTĂ:
- ÎNȚEAGA ZONĂ STUDIATĂ PUZ ÎNTRĂ ÎN INCIDENȚA ZONEI DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE;
- PENTRU ÎNȚEAGA ZONĂ SE VOR RESPECTA PREVEDERILE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE
- NOTĂ:
- SE VOR EFECTUA ÎN PREALABIL SONDAJE EXECUTATE MANUAL PENTRU DEPISTAREA POZIȚIEI EXACTE A EVENTUALELOR REȚELE, ÎN VEDEREA RESPECTĂRII DISTANȚELOR NORMATE ȘI IMPUSE PRIN AVIZELE OBTINUTE
- PENTRU PREVENIREA DETERIORĂRII A EVENTUALELOR REȚELE SUBTERANE EXISTENTE SĂPĂTURA SE VA EXECUTA NUMAI MANUAL ÎN PREZENȚA BENEFICIARILOR DE REȚELE
- TERENUL REGLEMENTAT PRIN P.U.Z. ESTE:
- TERENUL CU NUMĂRUL CADASTRAL 36563
- PROPRIETATE: MANEA ADRIAN- FLORIN ȘI MANEA GINA
- ÎN SUPRAFAȚĂ DE: S = 763,00 MP.
- CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ: CURȚI-CONSTRUCȚII
- SITUAT ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT
- SUPRAFAȚA DE TEREN STUDIATĂ P.U.Z. ESTE:
- S = 5.500,00 MP.
- P.O.T. MAX. = 60,00 %
- C.U.T. MAX. = 1,8
- REGIM DE ÎNĂI TIME MAX. P.2

### RIDICARE TOPO PENTRU PUZ NR CAD 36563-GENERATOR PUZ

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	433481.024	661172.245
2	433471.221	661175.289
3	433471.050	661175.342
4	433441.280	661183.658
5	433435.065	661185.705
6	433432.207	661167.726
7	433468.025	661160.444
8	433478.045	661158.406

### Legenda:

- Linie de înaltă tensiune
- Linie CF dezafectată
- Construcții CF din cadastru
- Linie CF activă (funcțională)
- Contur numere cadastrale
- Retea gaze
- Retea canalizare
- Retea apă
- Ax drum
- OF — Fantana
- Sant sus
- Sant jos
- Margine drum
- Ax drum
- Zona studiată
- Gard
- Statie topografică
- Pom
- Stalp rețea electrică
- Stalp lemn
- Borna rutieră
- Camin apă
- Borna
- Camin canalizare
- Aerisire gaze

## PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ SC. 1: 500



**PLAN TOPOGRAFIC**  
Scara 1:500

**BENEFICIARI:**  
MANEA ADRIAN FLORIN SI MANEA GINA

**ADRESA :**  
MUN. RIMNICU SARAT, STR. HORIA, Nr.1C

**ZONA STUDIATA**



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	433495.890	661213.701
2	433432.986	661232.122
3	433417.313	661144.474
4	433478.319	661132.070

**SUPRAFATA ZONEI STUDIATE**  
S = 5500 mp

**RIDICARE TOPO PENTRU PUZ**  
NR CAD 36563-GENERATOR PUZ



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	433481.024	661172.245
2	433471.221	661175.289
3	433471.050	661175.342
4	433441.280	661183.658
5	433435.065	661185.705
6	433432.207	661167.726
7	433468.025	661160.444
8	433478.045	661158.406

**S NR CAD 36563 = 763 mp**



**Legenda :**

Pom	Linie de inalta tensiune	Linie CF dezafectata
Stalp retea electrica	Fantana	Constructii CF din cadastru
Stalp lemn	Sant sus	Linie CF activa(functionala)
Borna rutiera	Sant jos	Contur numere cadastrale
Camin apa	Margine drum	Retea gaze
Borna	Ax drum	Retea canalizare
Camin canalizare	Zona studiata	Retea apa
Aerisire gaze	Gard	Ax drum
	Statie topografica	

ing. VAGYAS DAVIDOIU FRANCISC

Francisc  
Vagyas-  
Davidoiu

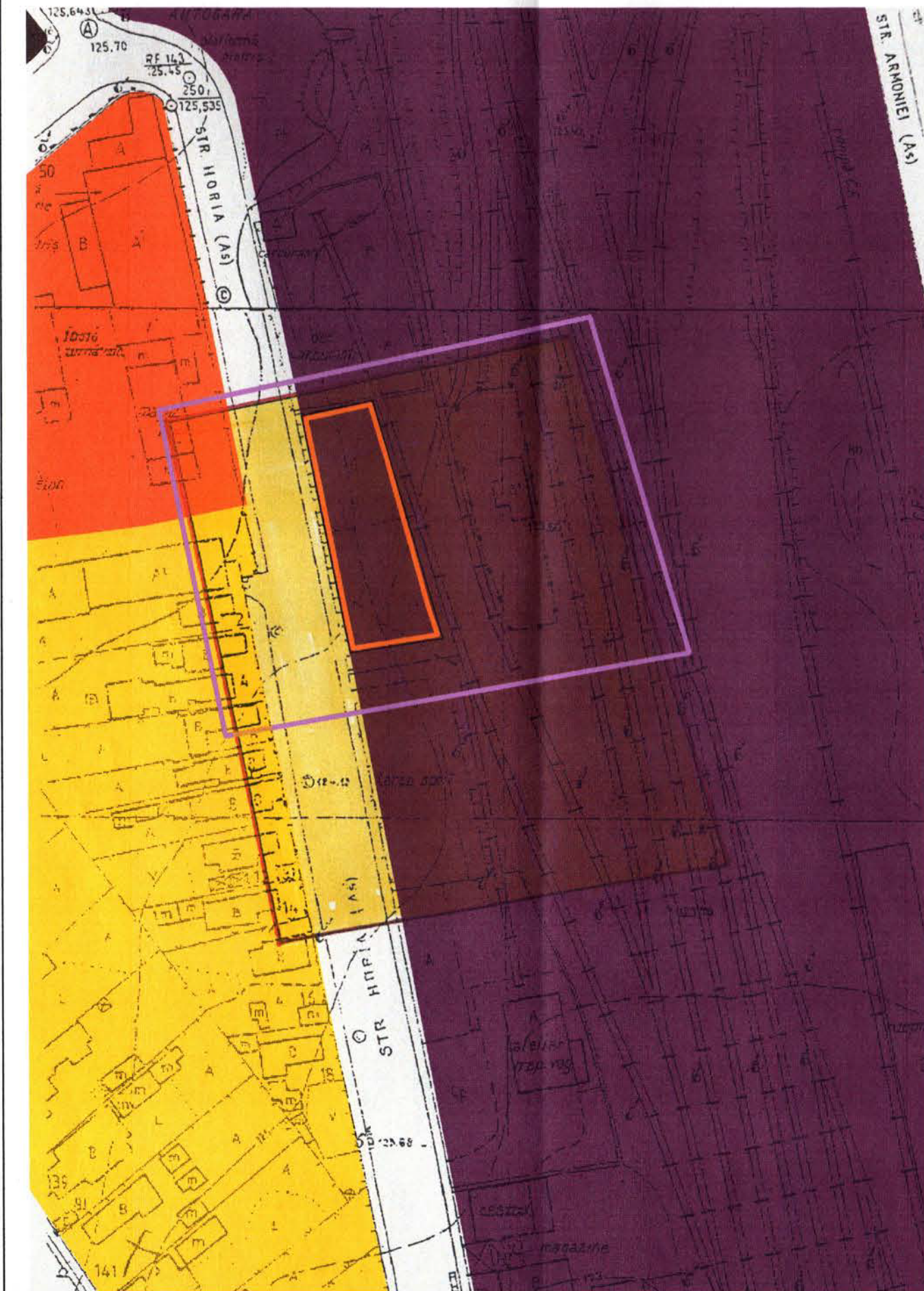
Digitally signed by Francisc Vagyas-Davidoiu  
DN: cn=RO, o=VAGYAS DAVIDOIU FRANCISC  
INTREPRINDERE INDIVIDUALA, cn=Francisc  
Vagyas-Davidoiu, serialNumber=VDF10,  
givenName=Francisc, sn=Vagyas-Davidoiu,  
2.5.4.97=20377618  
Date: 2021.01.11 14:05:07 +02:00'

Mihai-  
Liviu  
Dumitru

Digitally signed  
by Mihai-Liviu  
Dumitru  
Date: 2021.02.09  
14:52:00 +02'00'





**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTITUIRE ZONĂ MIXTĂ**  
**INTRAVILAN MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, STR. HORIA, NR. 1C, MUN. RÂMNICU SĂRAT, JUDEȚUL BUZĂU -**  
**"CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE ÎMPREJMUIRE PE TREI LATURI (N, E, S)"**






**LEGENDĂ**

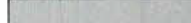
**LIMITE**

-  LIMITA ZONEI STUDIATE P.U.Z.
-  LIMITA TEREN REGLEMENTAT PRIN P.U.Z., PROPRIETATE PRIVATĂ: MANEA ADRIAN - FLORIN ȘI MANEA GINA - NR. CAD. 36563

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

-  ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
-  ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
-  ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE  
-SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ

**CIRCULAȚII**

-  DRUMURI LOCALE, TROTUARE, ALEI, PLATFORME

**UTILITĂȚI**

- ZONA STUDIATĂ DISPUNE DE REȚELE DE UTILITĂȚI CENTRALIZATE (ALIMENTARE CU APĂ, CANALIZARE, GAZE, ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ, TELEFONIZARE), DISPUSE ÎN LUNGUL STRĂZII

● **TERENUL REGLEMENTAT P.U.Z. ESTE TERENUL CU NUMĂRUL CADASTRAL 36563**

- PROPRIETATE: MANEA ADRIAN FLORIN ȘI MANEA GINA
- ÎN SUPRAFAȚĂ DE: S = 763,00 MP.
- CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ: CURȚI-CONSTRUCȚII
- SITUAT ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT

● **SUPRAFAȚĂ DE TEREN STUDIATĂ P.U.Z.: S = 5.500 MP.**

● **NOTĂ:**

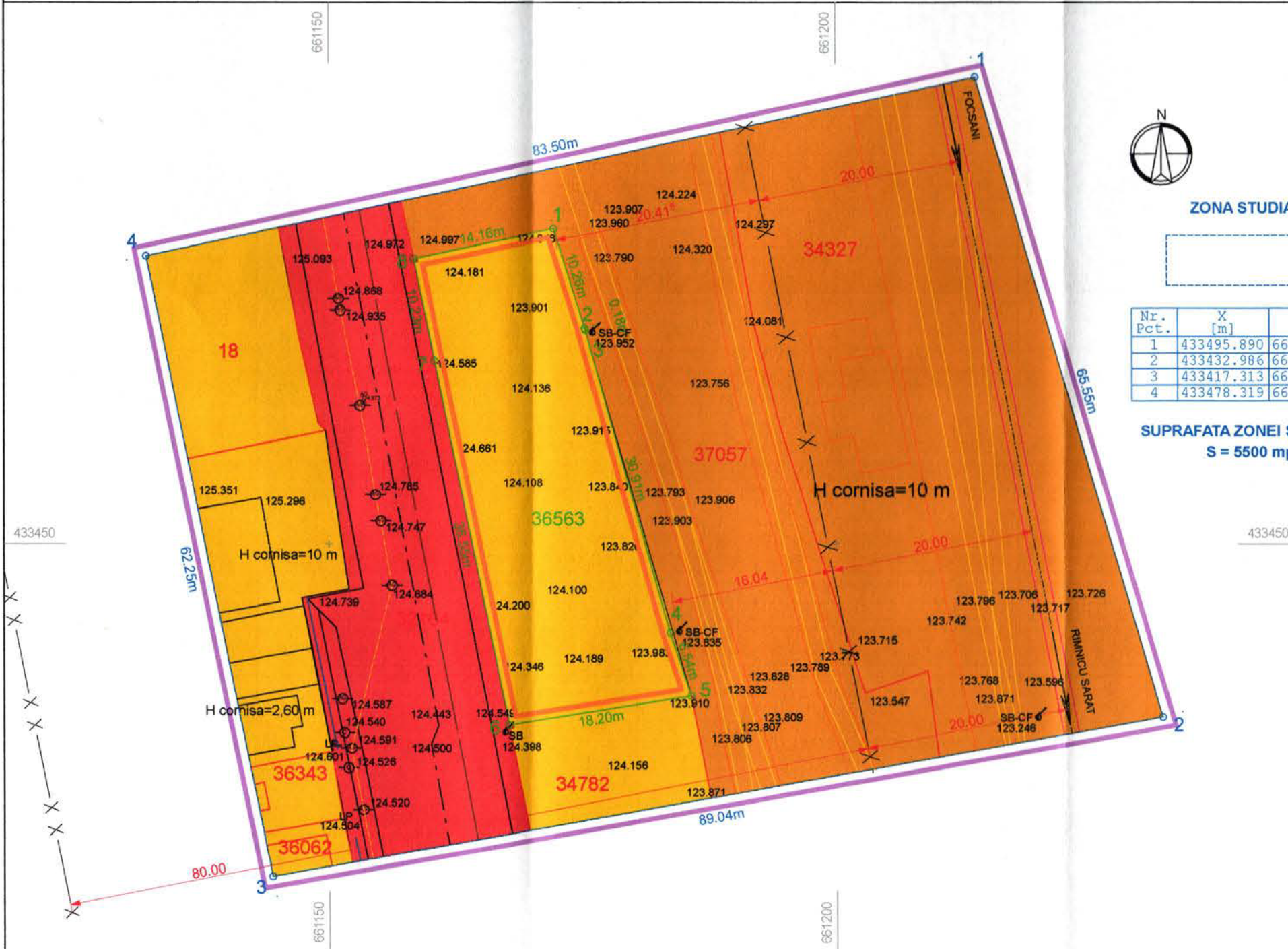
ZONIFICAREA URBANISTICĂ A FOST CORELATĂ CU CEA DIN DOCUMENTAȚIA: PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT;



**PLAN ÎNCADRARE ÎN TERITORIU SC. 1: 1.000**



**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTITUIRE ZONĂ MIXTĂ**  
**INTRAVILAN MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, STR. HORIA, NR. 1C, MUN. RÂMNICU SĂRAT, JUDEȚUL BUZĂU -**  
**"CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE ÎMPREJMUIRE PE TREI LATURI (N, E, S)"**



ZONA STUDIATA

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	433495.890	661213.701
2	433432.986	661232.122
3	433417.313	661144.474
4	433478.319	661132.070

SUPRAFAȚA ZONEI STUDIATE  
**S = 5500 mp**

**LEGENDĂ**

- LIMITE**
  - LIMITA ZONEI STUDIATE P.U.Z.
  - LIMITĂ TEREN REGLEMENTAT P.U.Z.
  - LIMITA ZONEI DE SIGURANȚĂ A INFRASTRUCTURII FERROVIARE
  - LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE, STABILITĂ CONFORM O.U.G. 12/1998
- TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**
  - PROPRIETATE PUBLICĂ
  - DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV - TERITORIALE
  - PROPRIETATE PRIVATĂ
  - PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
  - DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI SAU AL UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE
- TERENUL REGLEMENTAT PRIN P.U.Z. ESTE:**
  - TERENUL CU NUMĂRUL CADASTRAL 36563
  - PROPRIETATE: MANEA ADRIAN- FLORIN ȘI MANEA GINA
  - ÎN SUPRAFAȚĂ DE: S = 763,00 MP.
  - CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ: CURȚI-CONSTRUCȚII
  - SITUAT ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT
- SUPRAFAȚA DE TEREN STUDIATĂ P.U.Z. ESTE:**
  - S = 5.500,00 MP.



**Legenda :**


**RIDICARE TOPO PENTRU PUZ**  
**NR CAD 36563-GENERATOR PUZ**

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	433481.024	661172.245
2	433471.221	661175.289
3	433471.050	661175.342
4	433441.280	661183.658
5	433435.065	661185.705
6	433432.207	661167.726
7	433468.025	661160.444
8	433478.045	661158.406

**PLAN PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:500**



# PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTITUIRE ZONĂ MIXTĂ INTRAVILAN MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, STR. HORIA, NR. 1C, MUN. RÂMNICU SĂRAT, JUDEȚUL BUZĂU - "CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE ÎMPREJMUIRE PE TREI LATURI (N, E, S)"

## LEGENDĂ

### LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE P.U.Z.
- LIMITĂ TEREN REGLEMENTAT PRIN P.U.Z., PROPRIETATEA: MANEA ADRIAN - FLORIN ȘI MANEA GINA - NR. CAD. 36563

### ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE  
- SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ
- ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- ZONĂ DE SIGURANȚĂ A INFRASTRUCTURII FERROVIARE

### CIRCULAȚII

- DRUMURI LOCALE, TROTUARE, ALEI, PLATFORME

### UTILITĂȚI

- ZONA STUDIATĂ DISPUNE DE REȚELE DE UTILITĂȚI CENTRALIZATE (ALIMENTARE CU APĂ, CANALIZARE, GAZE, ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ, TELEFONIZARE), DISPUSE ÎN LUNGUL STRĂZII

### DISFUNCȚIONALITĂȚI

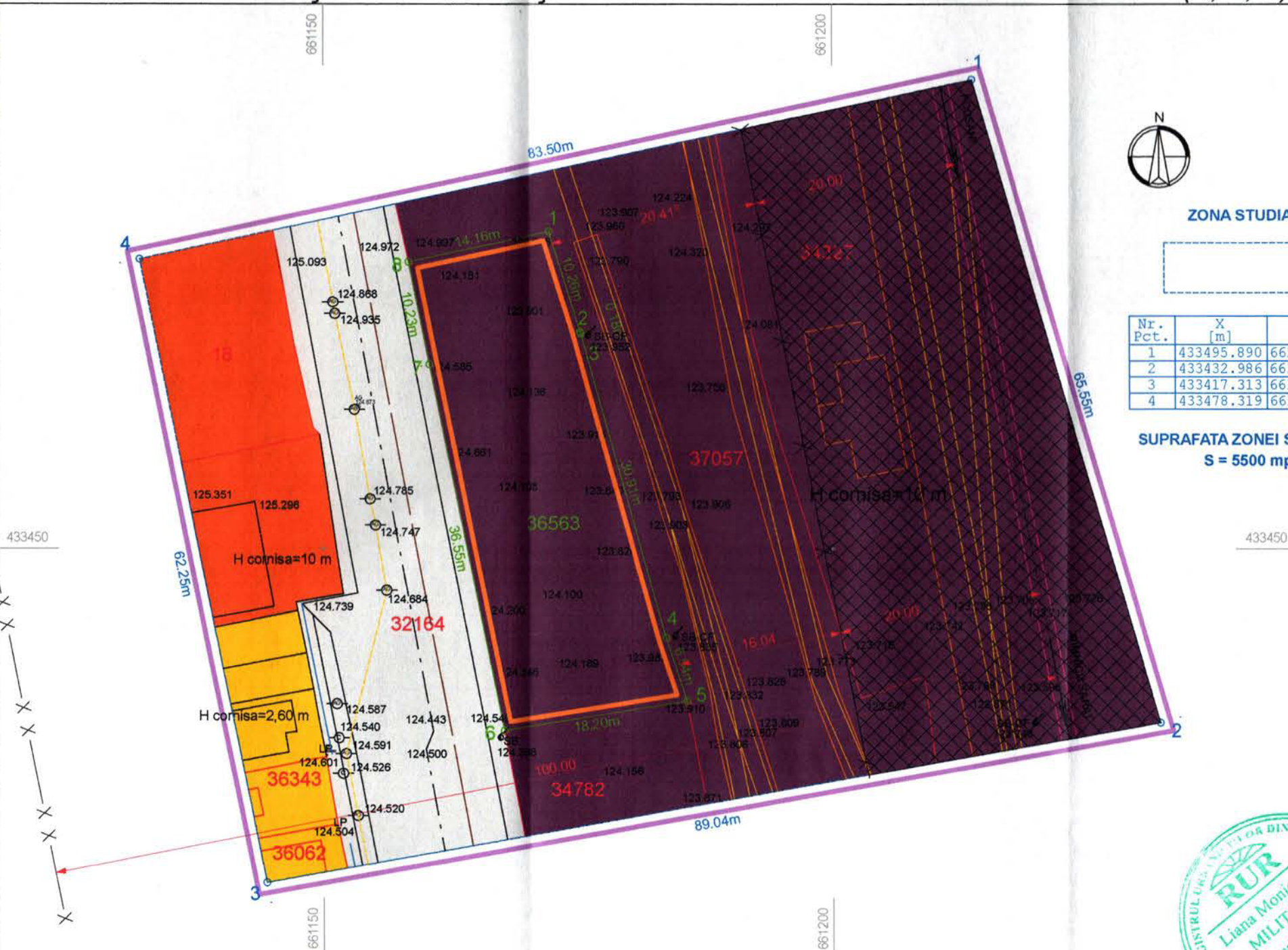
- UTILIZAREA NECORESPUNZĂTOARE A TERENULUI
- AMPLASAMENTUL ESTE SITUAT ÎN APROPIEREA ZONEI CĂILOR FERATE
- CONSTRUCȚII DE SLABĂ CALITATE, CE AFECTEAZĂ IMAGINEA ZONEI
- TERENURI LIBERE, ÎN INCINTE NEAMENAJATE
- TERENURI NEFRUCTIFICATE URBANISTIC

### PRIORITĂȚI

- SCHIMBAREA DESTINAȚIEI TERENULUI ÎN TEREN PENTRU SERVICII, COMERȚ, INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE (ZONĂ MIXTĂ)
- REGLEMENTAREA INDICATORILOR URBANISTICI MAXIMALI: P.O.T., C.U.T., REGIM DE ÎNĂLȚIME
- RESPECTAREA ALINIAMENTELOR ȘI RETRAGERILOR FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE
- ECHIPAREA CU UTILITĂȚI NECESARE BUNEI FUNCȚIONĂRI
- REALIZAREA ACCESELOR CORESPUNZĂTOARE ÎN INCINTE
- RESPECTAREA ZONEI DE SIGURANȚĂ A INFRASTRUCTURII FERROVIARE
- RESPECTAREA ZONEI DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE
- MĂSURI PENTRU FOLOSIREA EFICIENTĂ A TERENULUI PRIN CONSTRUIREA PE TERENURI LIBERE, SITUATE ÎN AFARA ZONEI DE SIGURANȚĂ A INFRASTRUCTURII FERROVIARE

- TERENUL REGLEMENTAT PRIN P.U.Z. ESTE:  
- TERENUL CU NUMĂRUL CADASTRAL 36563  
- PROPRIETATE: MANEA ADRIAN-FLORIN ȘI MANEA GINA  
- ÎN SUPRAFAȚĂ DE: S = 763,00 MP.  
- CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ: CURȚI-CONSTRUCȚII  
- SITUAT ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT

● SUPRAFAȚA DE TEREN STUDIATĂ D 117 - S = 5 500 MP



ZONA STUDIATA

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	433495.890	661213.701
2	433432.986	661232.122
3	433417.313	661144.474
4	433478.319	661132.070

SUPRAFAȚA ZONEI STUDIATE  
S = 5500 mp



### RIDICARE TOPO PENTRU PUZ NR CAD 36563-GENERATOR PUZ

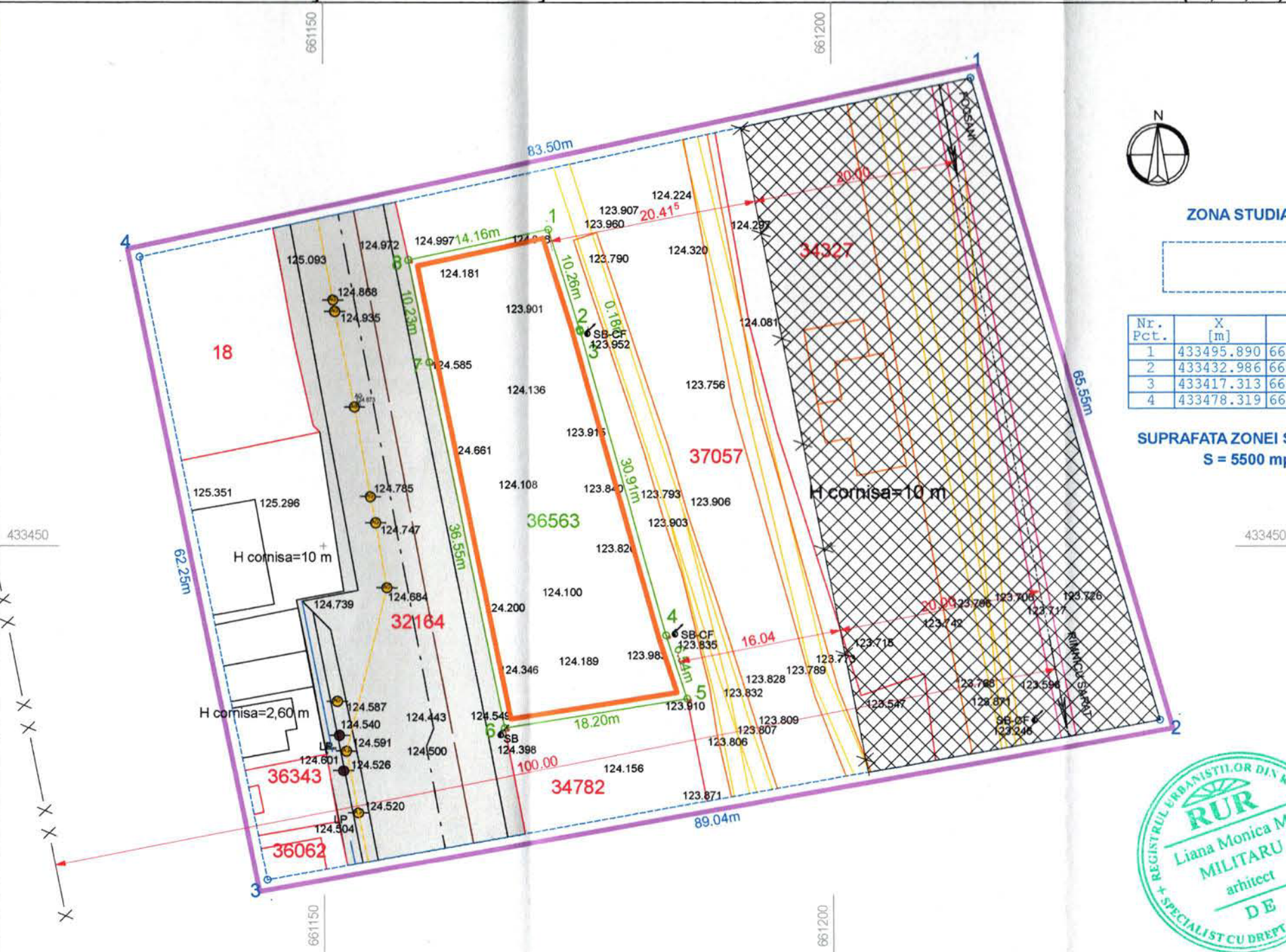
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	433481.024	661172.245
2	433471.221	661175.289
3	433471.050	661175.342
4	433441.280	661183.658
5	433435.065	661185.705
6	433432.207	661167.726
7	433468.025	661160.444
8	433478.045	661158.406

Legenda :	
	Linie de inalta tensiune
	Linie CF dezafectata
	Stalp retea electrica
	Stalp lemn
	Borna rutiera
	Camin apa
	Borna
	Camin canalizare
	Aerisire gaze
	Fantana
	Sant sus
	Sant jos
	Margine drum
	Ax drum
	Zona studiata
	Gard
	Statie topografica
	Contur numere cadastrale
	Retea gaze
	Retea canalizare
	Retea apa
	Ax drum
	Constructii CF din cadastru
	Linie CF activa(functionala)

## PLAN SITUATIA EXISTENTĂ SC. 1: 500



**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTITUIRE ZONĂ MIXTĂ**  
**INTRAVILAN MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, STR. HORIA, NR. 1C, MUN. RÂMNICU SĂRAT, JUDEȚUL BUZĂU -**  
**"CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE ÎMPREJMUIRE PE TREI LATURI (N, E, S)"**



**LEGENDĂ**

- LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE P.U.Z.
- LIMITĂ TEREN REGLEMENTAT P.U.Z.
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- ▨ ZONA DE SIGURANȚĂ A INFRASTRUCTURII FERROVIARE
- ▨ LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE
- ▨ LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE, STABILITĂ CONFORM O.U.G. 12/1998
- CIRCULAȚII
- ZONĂ CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE: DRUMURI LOCALE, TROTUARE, ALEI, PLATFORME
- UTILITĂȚI
- STĂLP REȚEA ELECTRICALĂ LEA
- CĂMIN GAZE NATURALE
- CĂMIN APĂ
- CĂMIN CANALIZARE
- REȚEA ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
- REȚEA ALIMENTARE CU APĂ
- REȚEA CANALIZARE
- CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII

- SE VA RESPECTA ZONA DE SIGURANȚĂ A INFRASTRUCTURII FERROVIARE DE 20 ML. SITUATE DE O PARTE ȘI DE ALTA A AXEI CĂII FERATE;
- SE VA RESPECTA ZONA DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE STABILITE CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE: HG 525/1996 ȘI O.U.G. 12/1998;
- SE VA RESPECTA REGIMUL DE ALINIERE A TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE ADIACENTE;
- SE VA MENȚINE ALINIAMENTUL EXISTENT AL CONSTRUCȚIILOR CU RESPECTAREA RETRAGERILOR CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE;
- SE VOR RESPECTA RETRAGERILE ȘI DISTANȚELE OBLIGATORII LA AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PROPRIETĂȚILE VECINE, CONFORM PREVEDERILOR CODULUI CIVIL;
- SE VOR RESPECTA REGULILE PRIVIND ÎNSORIREA CLĂDIRILOR ÎN RAPORT CU CLĂDIRILE ÎNVECINATE, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA;
- UNITĂȚILE CU CAPACITATE MICĂ DE PRODUCȚIE, COMERCIALE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII, PRECUM SPĂLĂTORII AUTO, ATELIERE MECANICE, TINICHIGERII, ATELIERE DE TÂMLĂRIE ETC., CARE POT CREA RISCURI PENTRU SĂNĂȚATE SAU DISCONFORT PENTRU POPULAȚIE PRIN PRODUCEREA DE ZGOMOT, VIBRAȚII, MIROSURI, PRAF, FUM, GAZE TOXICE SAU IRTANTE ETC., SE AMPLASEAZĂ ÎN CLĂDIRI SEPARATE, LA DISTANȚĂ DE MINIMUM 15 M. DE FERESTRELE LOCUINTELOR, DISTANȚA SE MĂSOARĂ ÎNTRE FAȚADA LOCUINȚII ȘI PERIMETRUL UNITĂȚII, REPREZENTÂND LIMITA SUPRAFEȚII UNITĂȚII RESPECTIVE. PENTRU UNITĂȚILE MAI SUS-MENȚIONATE SE ASIGURĂ MIJLOACELE ADECVATE DE LIMITARE A NOCIVITĂȚILOR, ASTFEL ÎNCĂT SĂ SE ÎNCADREZĂ ÎN NORMELE DIN STANDARDELE ÎN VIGOARE. (CONFORM ORDIN 119 / 2014);
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A ÎMPREJMUIRILOR REALIZATE VA FI DE 2 M.;
- SE VA RESPECTA PROCENTUL MINIM DE SPAȚII VERZI DE 20%, PREVĂZUT ÎN REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM PENTRU CATEGORIA DE FUNCȚIUNI PROPUSE;
- NOTĂ:

- SE VOR EFECTUA ÎN PREALABIL UNELE SONDAJE EXECUTATE MANUAL PENTRU DEPISTAREA POZIȚIEI EXACTE A EVENTUALELOR REȚELE, ÎN VEDEREA RESPECTĂRII DISTANȚELOR NORMATE ȘI IMPUSE PRIN AVIZELE OBTINUTE
- PENTRU PREVENIREA DETERIORĂRII A EVENTUALELOR REȚELE SUBTERANE EXISTENTE (APĂ, ELECTRICE, ETC.) SĂPĂTURA SE VA EXECUTA NUMAI MANUAL ÎN PREZENȚA BENEFICIARILOR DE REȚELE



**RIDICARE TOPO PENTRU PUZ**  
**NR CAD 36563-GENERATOR PUZ**

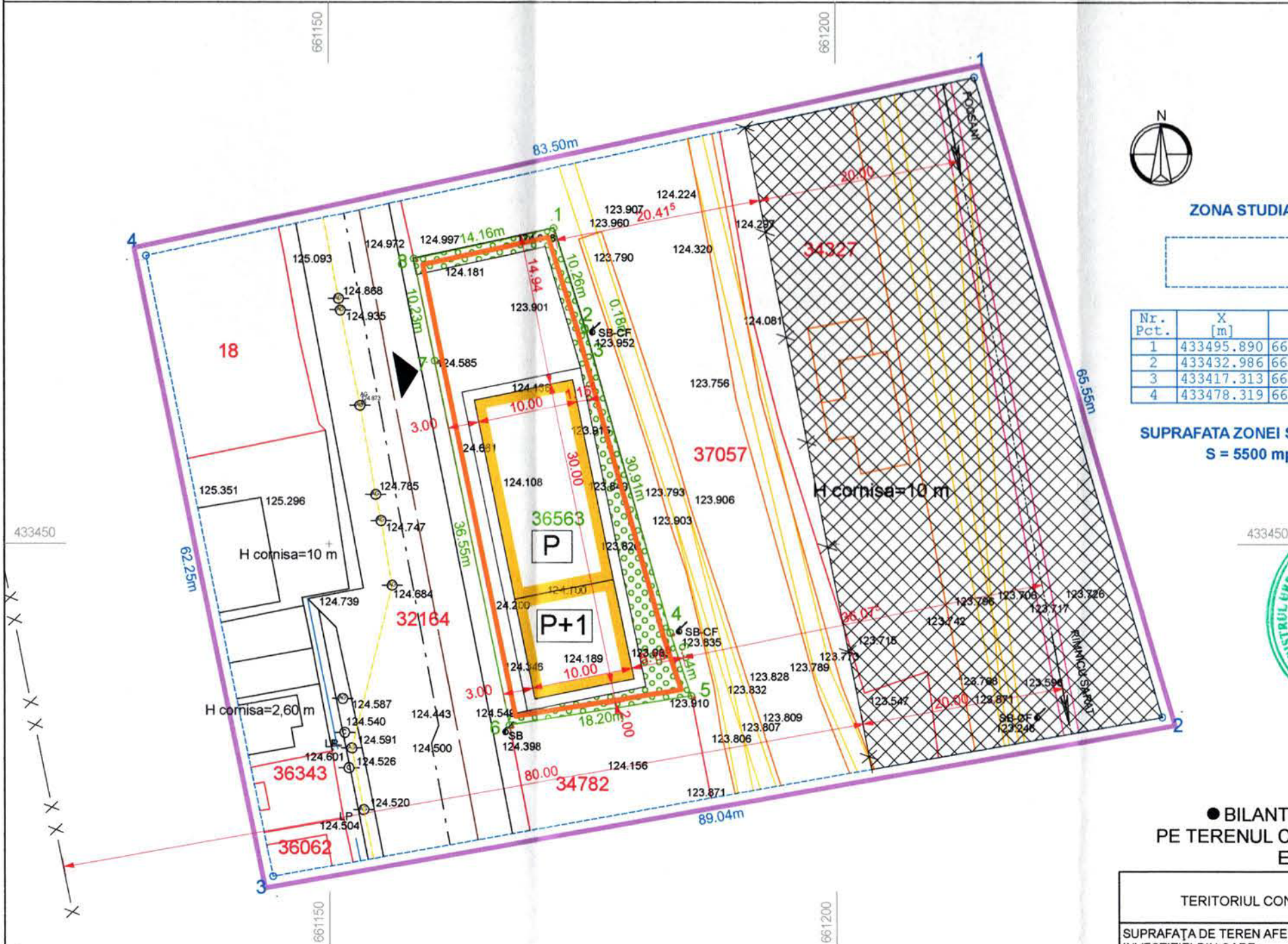
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	433481.024	661172.245
2	433471.221	661175.289
3	433471.050	661175.342
4	433441.280	661183.658
5	433435.065	661185.705
6	433432.207	661167.726
7	433468.025	661160.444
8	433478.045	661158.406

- Legenda :**
- Linie de inalta tensiune
  - Linie CF dezafectata
  - Constructii CF din cadastru
  - Linie CF activa(functionala)
  - Contur numere cadastrale
  - Retea gaze
  - Retea canalizare
  - Retea apa
  - Ax drum
  - Pom
  - Stalp retea electrica
  - Stalp lemn
  - Borna rutiera
  - Camin apa
  - Borna
  - Camin canalizare
  - Aerisire gaze
  - OF Fantana
  - Sant sus
  - Sant jos
  - Margine drum
  - Ax drum
  - Zona studiata
  - Gard
  - Statie topografica
  - Linie CF activa(functionala)
  - Retea gaze
  - Retea canalizare
  - Retea apa
  - Ax drum

**PLAN ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ SC. 1: 500**



# PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTITUIRE ZONĂ MIXTĂ INTRAVILAN MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, STR. HORIA, NR. 1C, MUN. RÂMNICU SĂRAT, JUDEȚUL BUZĂU - "CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE ÎMPREJMUIRE PE TREI LATURI (N, E, S)"



ZONA STUDIATA

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	433495.890	661213.701
2	433432.986	661232.122
3	433417.313	661144.474
4	433478.319	661132.070

SUPRAFAȚA ZONEI STUDIATE  
S = 5500 mp



## LEGENDĂ

- LIMITE**
  - LIMITA ZONEI STUDIATE P.U.Z.
  - LIMITĂ TEREN REGLEMENTAT P.U.Z.
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
  - ZONA DE SIGURANȚĂ A INFRASTRUCTURII FERROVIARE
  - LIMITA ZONEI DE SIGURANȚĂ A INFRASTRUCTURII FERROVIARE
  - LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE, STABILITĂ CONFORM O.U.G. 12/1998
  - ALINIAMENTUL CONSTRUCȚIILOR
  - ACCESUL ÎN INCINTĂ
  - SPAȚIU COMERCIAL PROPUȘ/ CLĂDIRE SPAȚII ADMINISTRATIVE (BIROURI)
  - SPAȚII VERZI PROPUSE
- CIRCULAȚII**
  - ZONĂ CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE: DRUMURI LOCALE, TROTUARE, ALEI, PLATFORME
- UTILITĂȚI**
  - STĂLP REȚEA ELECTRICĂ LEA
  - CĂMIN GAZE NATURALE
  - CĂMIN APĂ
  - CĂMIN CANALIZARE
  - REȚEA ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
  - REȚEA ALIMENTARE CU APĂ
  - REȚEA CANALIZARE

- TERENUL REGLEMENTAT PRIN P.U.Z. ESTE:**
  - TERENUL CU NUMĂRUL CADASTRAL 36563**
    - PROPRIETATE: MANEA ADRIAN- FLORIN ȘI MANEA GINA
    - ÎN SUPRAFAȚĂ DE: S = 763,00 MP.
    - CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ: CURȚI-CONSTRUCȚII
    - SITUAT ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT
  - SUPRAFAȚA DE TEREN STUDIATĂ PUZ ESTE:  
S = 5.500,00 MP.
  - P.O.T. MAX. = 60,00 %
  - C.U.T. MAX. = 1,8
  - REGIM DE ÎNĂLȚIME MAX. P+2

### BILANT TERITORIAL PE TERENUL CE A GENERAT P.U.Z. ETAPE 1

TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
	MP	%
SUPRAFAȚA DE TEREN AFERENTĂ INVESTIȚIEI DIN CARE :	763,00	100,00
SUPRAFAȚA DE TEREN DESTINATĂ CONSTRUIRII	300,00	39,32
CIRCULAȚII CAROSABILE / PIETONALE (DRUMURI, PLATFORME)	310,40	40,68
SPAȚII VERZI	152,60	20,00

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

TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
	MP	%
SUPRAFAȚA DE TEREN AFERENTĂ INVESTIȚIEI DIN CARE :	763,00	100,00
SUPRAFAȚA DE TEREN DESTINATĂ CONSTRUIRII	457,80	60,00
CIRCULAȚII CAROSABILE / PIETONALE (DRUMURI, PLATFORME)	152,60	20,00
SPAȚII VERZI	152,60	20,00

- EXISTENT**
    - P.O.T. = 0,00 %
    - C.U.T. = 0,00
  - PROPUȘ ETAPA 1**
    - P.O.T. = 39,32 %
    - C.U.T. = 0,524
  - INDICATORI MAXIMAL**
    - P.O.T. MAX. = 60,00 %
    - C.U.T. MAX. = 1,80
- NOTĂ:**  
- ÎNTREAGA SUPRAFAȚĂ DE TEREN, PROPRIETATEA BENEFICIARULUI INTRĂ ÎN INCIDENȚA ZONEI DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE;

### RIDICARE TOPO PENTRU PUZ NR CAD 36563-GENERATOR PUZ

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	433481.024	661172.245
2	433471.221	661175.289
3	433471.050	661175.342
4	433441.280	661183.658
5	433435.065	661185.705
6	433432.207	661167.726
7	433468.025	661160.444
8	433478.045	661158.406

**Legenda :**

Pom	Linie de inalta tensiune	Linie CF dezafectata
Stalp retea electrica	Fantana	Constructii CF din cadastru
Stalp lemn	Sant sus	Linie CF activa(functionala)
Borna rutiera	Sant jos	Contur numere cadastrale
Camin apa	Margine drum	Rețea gaze
Borna canalizare	Ax drum	Rețea canalizare
Camin canalizare	Zona studiata	Rețea apa
Aerisire gaze	Gard	Ax drum
	Statie topografica	

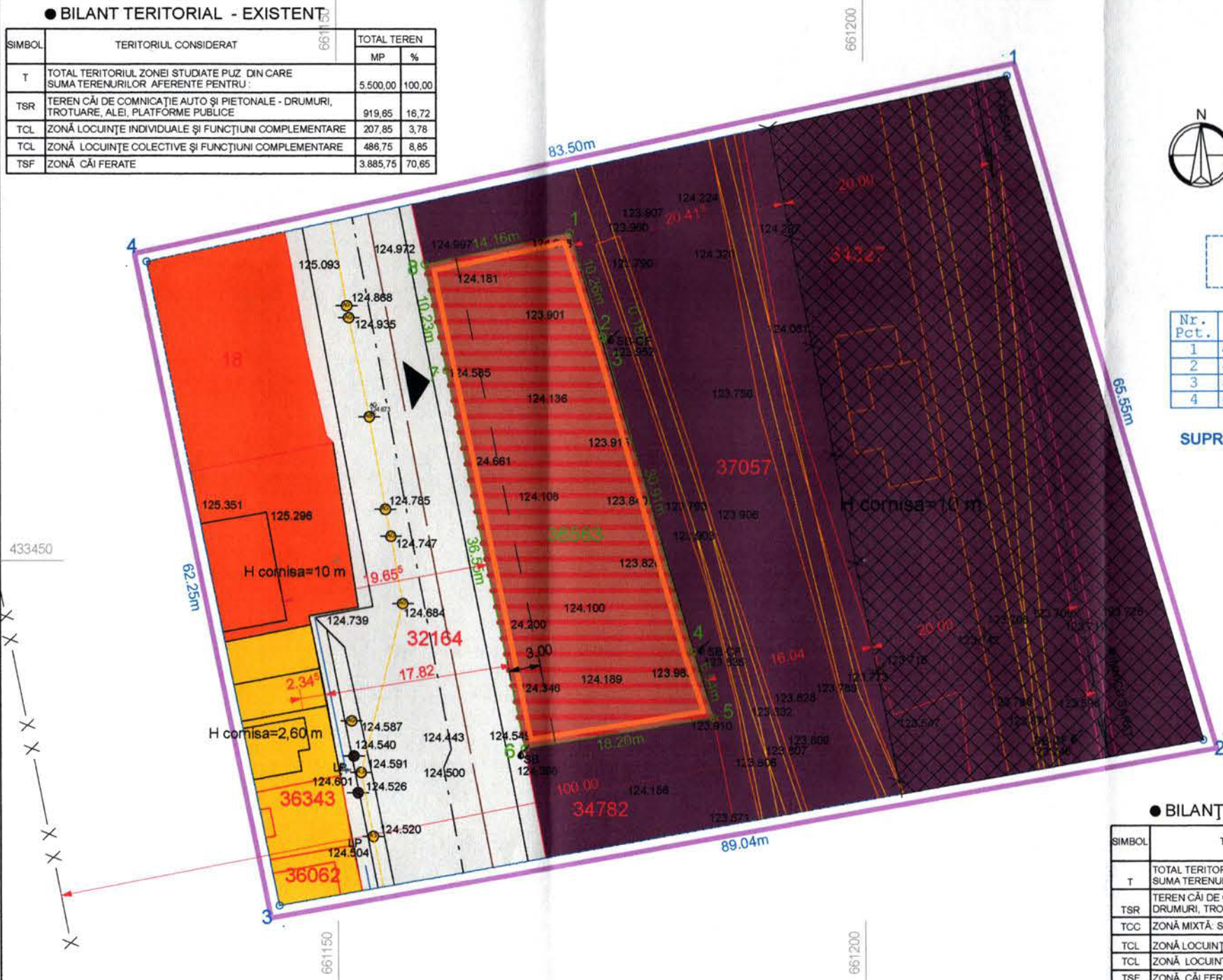
## PLAN POSIBILITĂȚI DE MOBILARE, SC. 1:500



# PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTITUIRE ZONĂ MIXTĂ INTRAVILAN MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, STR. HORIA, NR. 1C, MUN. RÂMNICU SĂRAT, JUDEȚUL BUZĂU - "CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE ÎMPREJMUIRE PE TREI LATURI (N, E, S)"

## BILANT TERITORIAL - EXISTENT

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIATE PUZ DIN CARE SUMA TERENURILOR AFERENTE PENTRU:	5.500,00	100,00
TSR	TEREN CĂI DE COMUNICAȚIE AUTO ȘI PIETONALE - DRUMURI, TROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	919,65	16,72
TCL	ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	207,85	3,78
TCL	ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	486,75	8,85
TSF	ZONĂ CĂI FERATE	3.885,75	70,65



ZONA STUDIATA

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	433495,890	661213,701
2	433432,986	661232,122
3	433417,313	661144,474
4	433478,319	661132,070

SUPRAFAȚA ZONEI STUDIATE  
S = 5500 mp



## BILANT TERITORIAL - PROPUS

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIATE PUZ DIN CARE SUMA TERENURILOR AFERENTE PENTRU:	5.500,00	100,00
TSR	TEREN CĂI DE COMUNICAȚIE AUTO ȘI PIETONALE - DRUMURI, TROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	919,65	16,72
TCC	ZONĂ MIXTĂ: SERVICII, COMERT, INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE	763,00	13,87
TCL	ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	207,85	3,78
TCL	ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	486,75	8,85
TSF	ZONĂ CĂI FERATE	3.122,75	56,78

**NOTĂ:**  
- ÎNTREAGA ZONĂ STUDIATĂ PUZ ÎNTRĂ ÎN INCIDENȚA ZONEI DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE;  
- PENTRU ÎNTREAGA ZONĂ SE VOR RESPECTA PREVEDERILE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE

**NOTĂ:**  
- SE VOR EFECTUA ÎN PREALABIL SONDAJE EXECUTATE MANUAL PENTRU DEPISTAREA POZIȚIEI EXACTE A EVENTUALELOR REȚELE, ÎN VEDEREA RESPECTĂRII DISTANȚELOR NORMATE ȘI IMPUSE PRIN AVIZELE OBTINUTE  
- PENTRU PREVENIREA DETERIORĂRII A EVENTUALELOR REȚELE SUBTERANE EXISTENTE SĂPĂTURA SE VA EXECUTA NUMAI ÎN PREZENȚA BENEFICIARILOR DE REȚELE

## LEGENDĂ

- LIMITE**
  - LIMITA ZONEI STUDIATE P.U.Z.
  - LIMITA TEREN REGLEMENTAT P.U.Z.
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
  - ZONĂ MIXTĂ PENTRU SERVICII, COMERT, INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE
  - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
  - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
  - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE - SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ
  - ZONĂ DE SIGURANȚĂ A INFRASTRUCTURII FERROVIARE
  - LIMITA ZONEI DE SIGURANȚĂ A INFRASTRUCTURII FERROVIARE
  - LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE, STABILITĂ CONFORM O.U.G. 12/1998
  - ALINIAMENTUL CONSTRUCȚIILOR
  - ACCESUL ÎN INCINTĂ
- CIRCULAȚII**
  - ZONĂ CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE: DRUMURI LOCALE, TROTUARE, ALEI, PLATFORME
- UTILITĂȚI**
  - STĂLP REȚEA ELECTRICĂ LEA
  - CĂMIN GAZE NATURALE
  - CĂMIN APĂ
  - CĂMIN CANALIZARE
  - REȚEA ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
  - REȚEA ALIMENTARE CU APĂ
  - REȚEA CANALIZARE
- CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII**
  - SE VA RESPECTA ZONA DE SIGURANȚĂ A INFRASTRUCTURII FERROVIARE DE 20 ML. SITUATE DE O PARTE ȘI DE ALTA A AXEI CĂII FERATE;
  - SE VA RESPECTA ZONA DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE, DE 100 ML. DE O PARTE ȘI DE ALTA A AXEI CĂII FERATE, STABILITE CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE: HG 525/1996 ȘI O.U.G. 12/1998;
  - SE VA RESPECTA REGIMUL DE ALINIERE A TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE ADJACENTE;
  - SE VA MENȚINE ALINIAMENTUL EXISTENT AL CONSTRUCȚIILOR CU RESPECTAREA RETRAGERILOR CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE; ALINIAMENTUL LA STRADA HORIA SE STABILEȘTE LA 3M. DE LA LIMITA DOMENIULUI PUBLIC;
  - SE VOR RESPECTA RETRAGERILE ȘI DISTANȚELE OBLIGATORII LA AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PROPRIETĂȚILE VECINE, CONFORM PREVEDERILOR CODULUI CIVIL;
  - SE VOR RESPECTA REGULILE PRIVIND ÎNSORIREA CLĂDIRILOR ÎN RAPORT CU CLĂDIRILE ÎNVECINATE, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA;
  - UNITĂȚILE CU CAPACITATE MICĂ DE PRODUȚIE, COMERCIALE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII, PRECUM SPĂLĂTORII AUTO, ATELIERE MECANICE, TINCHIGERII, ATELIERE DE TÂMLĂRIE ETC., CARE POT CREA RISCURI PENTRU SĂNĂTATE SAU DISCONFORT PENTRU POPULAȚIE PRIN PRODUCEREA DE ZGOMOT, VIBRAȚII, MIROSURI, PRAF, FUM, GAZE TOXICE SAU IRRITANTE ETC., SE AMPLASEAZĂ ÎN CLĂDIRI SEPARATE, LA DISTANȚĂ DE MINIMUM 15 M. DE FERESTRELE LOCUINȚELOR, DISTANȚA SE MĂSOARĂ ÎNTRE FAȚADA LOCUINȚII ȘI PERIMETRUL UNITĂȚII, REPREZENTÂND LIMITA SUPRAFEȚII UNITĂȚII RESPECTIVE. PENTRU UNITĂȚILE MAI SUS-MENȚIONATE SE ASIGURĂ MILOACELE ADECVATE DE LIMITARE A NOCIVITĂȚILOR, ASTFEL ÎNCĂT SĂ SE ÎNCADREZE ÎN NORMELE DIN STANDARDELE ÎN VIGOARE. (CONFORM ORDIN 119 / 2014);
  - SE VA RESPECTA PROCENTUL MINIM DE SPAȚIU VERZI DE 20%, PREVĂZUT ÎN REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM PENTRU CATEGORIA DE FUNCȚIUNI PROPUSE;
  - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A ÎMPREJMUIRILOR REALIZATE VA FI DE 2 M.;

**Legenda:**


## RIDICARE TOPO PENTRU PUZ NR CAD 36563-GENERATOR PUZ

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	433481,024	661172,245
2	433471,221	661175,289
3	433471,050	661175,342
4	433441,280	661183,658
5	433435,065	661185,705
6	433432,207	661167,726
7	433468,025	661160,444
8	433478,045	661158,406

## PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ SC. 1: 500