

S.C. PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT
Str. Oltului , Nr.34, municipiu Buzau, judetul Buzau.
Telefon : 0723383720 , fax : 0338110139 – Buzau.

STUDIU DE OPORTUNITATE

- Plan Urbanistic Zonal, UTR 27, - Intravilan,
municipiu Buzau, tarla 54, parcela 870,
Nr. Cad. 71064, judetul Buzau.**

PENTRU INVESTITIA:

- CONSTRUIRE CLADIRE DE BIROURI, HALE CONFECTII
METALICE SI DEPOZITARE, CU REGIMUL DE INALTIME
PARTER, CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR 89
DIN 12.02.2020.**

BENEFICIARI : S.C. HEFE ARTIZAN S.R.L

**PROIECTANT: - S.C. Profesional A.T. Urban Project S.R.L.,
Str. Oltului, Nr. 34, municipiu Buzau,
judetul, Buzau.**



07 2020

S.C. PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT S.R.L.

Str. Oltului , nr.34, municipiu Buzau , jud.Buzau.

Telefon : 0723383720 , fax : 0338110139 – Buzau.

STUDIU DE OPORTUNITATE

Plan Urbanistic Zonal, intravilan ,UTR 21, tarla 30, parcela 267, Nr. Cad. 56831
municipiu Buzau, judetul Buzau,

Intocmit in conformitate cu prevederile art. 32 din Legea nr. 350/2001 modificata si completata prin OG nr. 27 din 27.08.2008, privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

DATE GENERALE

1. Denumirea obiectivului de investitii:

- Construire spatiu comercial materiale de constructii si depozit cu regimul de inaltime parter, conform Certificat de Urbanism Nr 1 din 03.01.2018.

2. Amplasamentul:

Intravilan ,UTR 21, municipiu Buzau, judetul Buzau, tarla 30, parcela 267,
Nr. Cad. 56831.

3. Titularul investitiei :

- Beneficiarii investitiilor :

4. Elaboratorul Studiului :

Birou individual de proiectare , Arh. Ana Tomoiu, Str. Oltului, Nr. 34, municipiu Buzau, judetul, Buzau.

6. Documentatia de urbanism : FAZA STUDIU DE OPORTUNITATE pentru :

Plan Urbanistic Zonal, intravilan ,UTR 21, tarla 30, parcela 267, Nr. Cad. 56831
municipiu Buzau, judetul Buzau,

7. Initiatorul elaborarii documentatiei de urbanism :

S.C. HEFE ARTIZAN S.R.L, proprietarul parcelei cu Nr. Cad. 71064, intravilan, UTR 27, municipiul Buzau, tarla 54, parcela 870, judetul Buzau, detine in acesta zona un teren in suprafata de 13.700,00 mp (1,37 ha), pe care doreste sa-si construiasca o **CLADIRE DE BIROURI, HALE CONFECTII METALICE SI DEPOZITARE cu regimul de inaltime parter**:

Acest teren este situat in UTR 27, zona neconstruita in prezent, zona fiind in curs de definire. Conform Certificatului de Urbanism Nr 89 din 12.02.2020 emis de primaria municipiului Buzau, zona solicitata in PUZ va fi de 5,30 ha, configurate in teritoriu coform Planul de incadrare atasat la Certificatul de Urbanism.

Conform P.U.G. - lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, in zona studiata prin aceasta documentatie, UTR 27, tarla 54, parcela 870, Nr. Cad. 71064, municipiul Buzau, judetul Buzau, sunt permise a se construi in acesta zona constructii cu functiunile:

- ID1 - Zona in care se va elabora P.U.Z. cu functiunile: unitati industriale /depozitare (ID) si Institutii si servicii de ordin general (IS).
- - Zona teren liber.

Conform Planul de situatie, emis de primaria municipiului Buzau se solicita pentru acest PUZ studierea unei suprafate de teren de 5,30 ha, pentru corelarea mai bine a functiunilor existente in zona. Conform acestui plan de situatie sunt cuprinse in PUZ mai multe numere cadastrale care in prezent sunt terenuri arabile in intravilan.

2. Scopul documentatiei de urbanism, investitii promovate:

Scopul acestei documentatii de urbanism, faza aviz oportunitate – la PUZ, este acela de a reglementa o suprafata de 5,30 ha, pentru ca S.C. HEFE ARTIZAN S.R.L., proprietarul parcelei cu Nr. Cad. 71064, intravilan, UTR 27, tarla 54, parcela 870, municipiul Buzau, judetul Buzau, sa cunoasca conditiile urbanistice in care poate sa-si construiasca o **CLADIRE DE BIROURI, HALE CONFECTII METALICE SI DEPOZITARE cu regimul de inaltime parter** pe terenul sau in suprafata de 13.700,00 mp.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, pe trenul in suprafata de 5,30 ha, (13.700,00 mp), inclusiv terenul detinut de beneficiarul S.C. HEFE ARTIZAN S.R.L. in aceasta zona studiata, nu cuprinde zone protejate sau monumente istorice.

Tinand cont de faptul ca, beneficiarul S.C. HEFE ARTIZAN S.R.L., are o mare nevoie de spatii de productie, in care doreste sa realizeze confectii metalice se considera oportuna aceasta investitie. De asemenei prin amplasarea cladirii intr-o zona periferica a orasului Buzau, descongestioneaza aglomeratia si circulatia de trafic greu a zonei centrale.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, in zona de interes a beneficiarul S.C. HEFE ARTIZAN S.R.L. din aceasta documentatie UTR 27, tarla 54, parcela 870, Nr. Cad. 71064, municipiul Buzau, judetul Buzau, sunt permise a se construi:

- ID1 - Zona in care se va elabora P.U.Z. cu functiunile: unitati industriale /depozitare (ID) si Institutii si servicii de ordin general (IS).
- - Zona teren liber.

Zona studiata in acest Studiu de oportunitate este in suprafata de 5,30 ha, zona situata in partea de sud – est a intravilanului municipiului Buzau, UTR 27, tarla 54, parcela 870, Nr. Cad. 71064, avand ca vecinatati:

- La nord – est drum national DN 2B.
- La nord – vest teren agricol – proprietati particulare.
- La sud – vest S.N.C.F.R.
- La sud – est drumuri de exploatare 867.

Accesul la terenurile arabile din zona studiata se face in prezent din drum national DN 2B prin drumul de exploatare 867. Aceasta zona este neconstruita, nu sunt trasate si construite strazi pentru circulatii auto si pietonala.

Planul Urbanistic Zonal va fi intocmit in baza unei analize multicriteriale a situatiei existente a zonei, in anul 2020 si a strategiilor de dezvoltare care stabilesc obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei in urmatorii ani.

Prin intocmirea Planul Urbanistic Zonal se vizeaza armonizarea intregului teritoriu, si stabilirea posibilitatilor de dezvoltare economica, sociala si culturala stabilita la nivelul teritoriului, precum si asigurarea echilibrului compozitional, structural in dezvoltarea urbanistica ulterioara.

Planul Urbanistic Zonal la nivelul dezvoltarii municipiului Buzau are urmatoarele obiective generale :

- corelarea strategiilor si politicilor de dezvoltare durabila de la nivelul zonei cu cele de la nivelul municipiului Buzau, stabilite prin P.U.G. (Planul Urbanistic General a municipiului Buzau si a regulamentului urbanistic aferent).
- Reabilitarea cailor de comunicatie rutiera existente pentru o buna relationare cu teritoriile invecinate si cu respectarea Legii 43/1997 privind regimul drumurilor
- Realizarea extinderii retelelor de utilitati pentru alimentarea zonei cu apa, canalizare, energie electrica gaze, etc.
- Crearea conditiilor necesare dezvoltarii functiunilor stabilite pentru zona.
- Reabilitarea, protectia si conservarea mediului.

Conținutul și obiectivele specifice ale Planul Urbanistic Zonal

In conformitate cu tema program, si avand in vedere organizarea din punct de vedere functional, tehnic si edilitar a zonei analizate, proiectantul a studiat prin Planul Urbanistic Zonal teritorul si se propune urmatoarele obiective specifice :

- Organizarea urbanistica la nivelul zonei cu stabilirea reglementarilor impuse in vedere construirii functiunilor in zona.
- Stabilirea pentru zona a formelor de proprietate si circulatia juridica a terenurilor;
- Stabilirea modului de utilizare a terenului in intravilan ;
- Necesitatea punerii in valoare a potențialului economic si urbanistic al zonei;
- Necesitatea dezvoltarii investitiilor in zona;
- Optimizarea relatiilor zonei cu teritoriul administrativ al municipiului Buzau;
- Imbunatatirea conditiilor de trai a popулiei din zona;
- Modernizarea drumurilor existente.
- Ridicarea nivelului de echipare tehnico – edilitara a teritoriului.
- Modernizarea si dezvoltarea echiparii edilitare.

- Dezvoltarea economica durabila prin:
 - Valorificarea superioara a resurselor naturale, economice si umane;
 - Extinderea si reabilitarea spatilor verzi;
 - Reabilitarea, protectia si conservarea mediului;
 - Se va asigura un management corespunzator al deseurilor.

In realizarea Planului Urbanistic Zonal se va tine cont de strategiile si obiectivele de dezvoltare cuprinse in Strategia de dezvoltare realizata la nivelul municipiului Buzau.

- Luand in considerare necesitatea realizarii obiectivelor enumerate anterior si cresterea calitatii vietii populatiei prin asigurarea necesarului de unitati industriale si prestari servicii in municipiului Buzau, consideram ca este oportuna realizarea acestui PUZ, pentru investitia: CLADIRE DE BIROURI, HALE CONFECTII METALICE SI DEPOZITARE cu regimul de inaltime parter, in U.T.R. 27, tarla 54, parcela 870, Nr. Cad. 71064, municipiul Buzau, judetul Buzau .

3. Date tehnice a documentatiei de urbanism

- Zona si amplasamentul

Zona studiata in acest Studiu de oportunitate este in suprafata de 5,30 ha, zona situata in partea de sud – est a intravilanului municipiului Buzau, UTR 27, tarla 54, parcela 870, nr. Cad. 71064, avand ca vecinatati:

- La nord – est drum national DN 2B.
- La nord – vest teren agricol – proprietati particulare.
- La sud – vest S.N.C.F.R.
- La sud – est drumuri de exploatare 867.

- Statutul juridic al terenurilor

- Beneficiarul Planul Urbanistic Zonal, S.C. HEFE ARTIZAN S.R.L. este proprietariul parcelei cu Nr. Cad. 71064, teren in suprafata de 1,37 ha. Restul de teren din suprafata de 5,30 ha zona studiata sunt proprietati particulare de terenuri agricole si terenuri libere.
- Celelalte terenuri, sunt tot proprietati private a persoanelor fizice sau juridice care doresc reglementarea terenurilor lor prin acest PUZ.

- Circulatia terenurilor

Pentru realizarea retelei stradale necesara si pentru rezolvarea traficului in zona cu respectarea normelor si normativelor in vigoare – Legii 43/1997 privind regimul drumurilor si accese minime obligatorii, vor fi trasate in zona strazi cu profile transversale de 10,00 m, pentru care va fi necesara, trecerea unor portiuni de terenuri din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice in domeniul public al primariei municipiului Buzau.

Suprafetele exacte de teren ce vor trece din domeniul privat in domeniul public pentru realizarea tramei stradale, vor fi stabilite pentru fiecare proprietar prin proiectul ce se va realiza in acest sens.

- Aspectul exterior al cladirilor.

- Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific al zonei in care sunt amplasate. Se va realiza un caracter unitar al zonei in ceea ce priveste volumetria si forma in plan al constructiilor, materialele si paleta de culori folosita.
- Tratarea unitara a fatadelor in relatia cu vecinatatile.
- Aspectul exterior al cladirilor va corespunde functiunii si aspectului exterior al zonei.
- Se interzice autorizarea executarii constructiilor care prin configuratie volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile de ordin general urbanistic si arhitectural.
- Mansarda se considera nivel.
- Finisaje exterioare ale cladirilor vor avea culori adecvate functiunilor.
- Panta acoperisurilor va fi in functie de panta invelitorii normate dar nu mai mult de 45%.

Categoriile functionale ale dezvoltarii:

Conform Planul Urbanistic General aprobat al municipiului Buzau, si a situatiei existente in teren, zona reglementata prin P.U.Z., U.T.R. 27, tarla 54, parcela 870, Nr. Cad. 71064, municipiul Buzau, judetul Buzau, are prevazute in prezent urmatoarele functiuni:

- ID1 - Zona in care se va elabora P.U.Z. cu functiunile: unitati industriale /depozitare (ID) si Institutii si servicii de ordin general (IS).
- - Zona teren liber.

BILANT TERRITORIAL EXISTENT ZONA STUDIATA

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
		SUPRAFAT A ha	PROCENT %
1	ID1 - Zona in care se va elabora PUZ – cu functiunea de ID+IS (din care face parte si proprietatea S.C. HEFE ARTIZAN S.R.L.	4,96 ha	93,58 %
2	- Zona teren liber	6,72 ha	6,42 %
	TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	5,30 ha	100,00 %

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ

- Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a unor noi zone functionale in zona studiata.
- Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se va aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, conform prevederilor Legii 50/1991 republicata si completata ulterior, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a Legii 350/2001 republicata si completata ulterior, privind amenajarea teritoriului si urbanism.

5. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Zona studiata nu se afla situata in arii protejate, zone protejate ale monumentelor sau siturilor istorice. Tinand cont de acest lucru, prin PUZ nu sunt necesare luarea unor masuri speciale in acest sens.

Prin P.U.Z. in zona sunt prevazute a se amplasa functiuni care nu polueaza factorii de mediu apa, aer, sol. si se vor lua toate masurile pentru a nu se intampla acest lucru.

Deseurile menajere se vor depozita selectiv, pe platforme betonate special amenajate in incinte proprii si apoi transferate periodic de serviciile de salubritate in baza unui contract ferm la gropile ecologice de gunoi special amenajate.

Deseurile rezultante din fluxul tehnologic (resturi de profile metalice) se vor recupera si transporta la unitati specializate. Pana la ridicarea lor din incinta unitatii acestea vor fi depozitate pe platforme betonate in containere special amenajate.

Alte tipuri de deseuri rezultante din fluxul tehnologic vor fi de asemenei depozitate in locuri special amenajate si ridicate periodic de servicii specializate in baza unui contract.

- Apa necesara investitiilor se va obtine prin extinderea retelei de apa stradala existenta.
- Canalizarea apelor uzate menajere se va face catre reteaua de canalizare centralizata a municipiului Buzau prin conducte etanse.
- Alimentarea cu energie electrica se va face, prin racord, de la reteaua de energie electrica existenta.
- Constructiile vor avea imprejurimile incintei la strada realizate din plantatii joase si amenajari peisagistice pentru cresterea valorii ambientale a zonei si opace pe celalte laturi ale incintei cu inaltimele de 2,20 m.

In vederea pastrarii integritatii structurale a mediului sunt necesare a se lua masuri de pastrare a echilibrului, prin strategii de dezvoltare durabila de conservare si regenerare a mediului existent.

Cateva propuneri privind strategia de conservare si regenerare a mediului natural:

- Protejarea si imbunatatirea calitatii mediului
- Conservarea si dezvoltarea potentialului ecologic si socioeconomic.
- Pastrarea spatilor verzi existente, plantarea de noi suprafete in vederea reducerii poluarii atmosferice si retinerea prafului din atmosfera.

- Reducerea poluarii atmosferice prin folosirea in unitatile industriale a unor tehnologii moderne de inalta clasa.
- Mantinerea echilibrului climatic prin prevenirea emisiilor de poluanti de catre utilitati, prin retehnologizarea si modernizarea acestora.
- Imbunatatirea infrastructurii existente si extinderea lor.
- Optimizarea si modernizarea retelelor existente si realizarea unor noi retele

In vederea pastrarii integritatii structurale a mediului sunt necesare a se lua urmatoarele masuri :

- Masuri de prevenire si reducere a poluarii apei
- Masurile prevazute prin PUZ cu privire la alimentarea cu apa
- Masurile prevazute prin PUZ cu privire la canalizarea si epurarea apelor uzate
- Masuri de prevenire si reducere a poluarii aerului
- Masuri de prevenire si reducere a poluarii solului
- Gestionarea eficienta a deseurilor

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

Constructiile realizate in zona vor fi de buna calitate, cu structuri de rezistenta care sa prezinte siguranta in exploatare.

Constructiile trebuie sa corespunda din punct de vedere al aspectului, functiunilor pentru care se construiesc si trebuie sa corespunda cerintelor funktionale, estetice si sa se incadreze in echilibrul compozitional al zonei.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Amplasarea constructiilor in parcela se va face obligatoriu respectind Codul Civil.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se va stabili aliniamentul construit al cladirilor, fata de limita proprietatii la strada astfel:

- Pentru functiunea de ID + IS - 16,00 m, fata de limita proprietatii la strada.
- Pentru functiunea de ID - 16,00 m, fata de limita proprietatii la strada.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul in incinta se va realiza din strazile existente ce se vor moderniza si strazi noi . La toate incintele se va asigura obligatoriu accese carosabile cu latimea de 3,80 m pentru locatari, masinile de pompieri, salubritate si salvare etc..

Reguli cu privire la echiparea edilitara.

- Apa necesara investitiilor se va obtine prin extinderea retelei de apa stradala existenta.
- Canalizarea apelor uzate menajere se va face catre reteaua de canalizare centralizata a municipiului Buzau prin extinderea acesteia.
- Alimentarea cu energie electrica se va face, prin racord, de la reteaua de energie electrica existenta.

- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racord la reteaua de gaze centralizata a municipiului Buzau prin extinderea acesteia.
- Constructiile propuse vor avea imprejurimile incintei la strada realizate din plantatii joase si amenajari peisagistice pentru cresterea valorii ambientale a zonei .

BILANT TERRITORIAL PROPUST ZONA STUDIATA

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
		SUPRAFA TA ha	PROCENT %
1	ID + IS - Subzona unitati industriale /depozitare + Institutii si servicii de interes general	1,37 ha	25,84 %
2	ID - Zona unitati industriale /depozitare	3,59 ha	67,74 %
3	ZV - Zona verde, scuaruri, recreere.	0,20 ha	3,78 %
4	C - zona teren aferent circulariei rutiere si	0,14 ha	2,64 %
	TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	5,30 ha	100,00 %

Unitati si subunitati functionale.

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementata prin P.U.Z. va avea urmatoarele functiuni:

ID + IS - Subzona unitati industriale /depozitare + Institutii si servicii de interes general

ID - Zona unitati industriale /depozitare

SV - Zona verde, scuaruri, agrement.

C - Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente, trotuare.

PROCENTII SPATIALI DE OCUPARE A TERENURILOR PROPUSSI PENTRU FIECARE ZONA FUNCTIONALA:

ID + IS - Subzona unitati industriale /depozitare + Institutii si servicii de interes general.

- Regimul de inaltime maxim admis P+2 niveluri.

- Procenti spatiali maximali de ocupare a terenului:

P.O.T. maxim admis = 50 % si C.U.T maxim admis = 1,50

PERMISIUNI

- se poate autoriza construirea de unitati industriale /depozitare + Institutii si servicii de interes general (- constructii comerciale, prestari servicii ,etc.)
- regim de inaltime P+2 ;
- in proiectare si executie se vor lua toate masurile pentru protejarea factorilor de mediu, apa aer, sol.
- regimul de aliniere al constructiilor va fi de 16,00 m retras fata de limita proprietatii la strada;

La emiterea autorizatiei de constructie se va respecta Regulamentul Local de Urbanism avizat la faza PUZ.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor fata de DN2 se va face cu respectarea Legii 43/1997 privind regimul drumurilor cu completarile si modificarile ulterioare si cu avizul administratorului de drum.

- Amplasarea constructiilor in parcela se va face obligatoriu respectind Codul Civil.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se va stabili aliniamentul construit al cladirilor, fata de limita proprietatii la strada astfel:

- Pentru functiunea de ID + IS - 16,00 m, fata de limita proprietatii la strada.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă pe terenurile învecinate sunt clădiri cu funcții publice, cazuri în care noua construcție se va retrage față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 2,00 metri;
- clădirile vor respecta la amplasare prevederile codului civil față de limitele de proprietate.
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ÎNALȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- Înalțimea maxima admisă P+2 niveluri.
- Mansarda se consideră nivel.
- Înalțimea unui nivel va fi de 3,00 m – 5,00 m și în funcție de cerințele fluxului tehnologic ale construcțiilor.
- Panta acoperisului va fi funcție de panta învelitorii din normative.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesul în incintă se va realiza din străzile existente și propuse. La toate incintele se va asigura obligatoriu accese carosabile în lățime minima de 3,80 m pentru accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salubritate și salvare etc. precum și către toate construcțiile din incintă prin alei carosabile de incintă.

ID - Zona unități industriale /depozitare

Regimul de înălțime maxim admis P+1 niveluri.

- Procenti spațiali maximali de ocupare a terenului:

P.O.T. maxim admis = 40 % și C.U.T maxim admis = 0,80

PERMISIUNI

- se poate autoriza construirea de unități industriale/depozitare (ID) pe terenuri libere sau prin înlocuirea unor clădiri care nu mai corespund d.p.d.v. structural și funcțional.
- se poate autoriza construirea de rețele pentru utilități și drumuri tehnologice necesare.

CONDITIONARI SI RESTRICTII

- regim de înălțime maxim admis P+3 niveluri.
- în proiectare și execuție se vor lua toate măsurile pentru protecția factorilor de mediu, apă aer, sol.

La emitera autorizației de construcție se va respecta Regulamentul Local de Urbanism avizat la faza PUZ.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- regimul de aliniere al construcțiilor noi fata de limita proprietății la strada va fi de - 16,00 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă pe terenurile învecinate sunt clădiri cu funcții publice, cazuri în care noua construcție se va retrage față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 2,00 metri;

- clădirile vor respecta la amplasare prevederile codul civil față de limitele de proprietate.

ÎNALȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- Înalțimea maxima admisibila admisa P+1 niveluri.
- Înaltimea unui nivel va fi de 3,00 m – 5,00 m și în funcție de cerințele fluxului tehnologic ale construcțiilor.
- Panta acoperisului va fi funcție de panta învelitorii din normative.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesul în incintă se va realiza din drumul existent propus spre realizare. La toate incintele se va asigura obligatoriu accese carosabile în latime minima de 3,80 m pentru accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salubritate și salvare etc. precum și către toate construcțiile din incintă prin alei carosabile de incintă.

• ZONA DE PARCURI, RECREERE

subzone **SV** - amenajare spații verzi, scuaruri,

PERMISIUNI

- se pot autoriza lucrari de protejare, întreținere, cu scopul îmbunatatirii aspectului calitativ și funcțional al zonei;
- se poate autoriza amplasarea de monumente de arta plastică.
- se pot autoriza amenajari pentru spații de joacă, agrement, amenajari sportive

CONDITIONARI SI RESTRICTII

- toate documentatiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane.

- este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevazute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protecția mediului.

- este interzisa scoaterea definitiva sau temporara din circuitul agricol sau silvic de terenuri din ariile naturale protejate fără avizul autoritatii competente pentru protectia mediului.

- sunt interzise activitatile din perimetrele ariilor naturale protejate de interes comunitar care pot să genereze poluare sau deteriorarea habitatelor, precum și perturbari ale speciilor pentru care au fost desemnate ariile respective, atunci cand aceste activitati au un efect semnificativ, avand in vedere obiective de protectie și conservare a speciilor și habitatelor.

- la proiectarea lucrarilor care pot modifica cadrul natural al unei arii naturale protejate este obligatorie procedura de evaluare a impactului asupra acesteia, urmata de avansarea solutiilor tehnice de menținere a zonelor de habitat natural, de conservare a funcțiilor ecosistemelor și de protecție a speciilor sălbatice de flora și fauna, inclusiv a celor migratoare, cu respectarea alternativei și a condițiilor impuse prin acordul de mediu, automonitorizarea, precum și monitorizarea de către structurile de administrare pana la indeplinirea acestora.

- nu se permite traversarea cu circulații carosabile curente;

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

subzone - cai de comunicatie rutiere;

6. Sursele de finantare

Pentru realizarea investitiilor in zona sunt necesare urmatoarele surse de finantare :

- Surse proprii ale beneficiarului.
 - Realizarea cladirilor si amenajarile necesare din incinta si in afara ei.
 - Realizarea racordurilor la utilitati.
- Surse de la bugetul local al primariei municipiului Buzau.
 - Realizarea strazilor din domeniul publice
 - Realizarea utilitatilor stradale apa, canalizare, energie electrica, gaze.
 - Realizarea iluminatului public la strada.

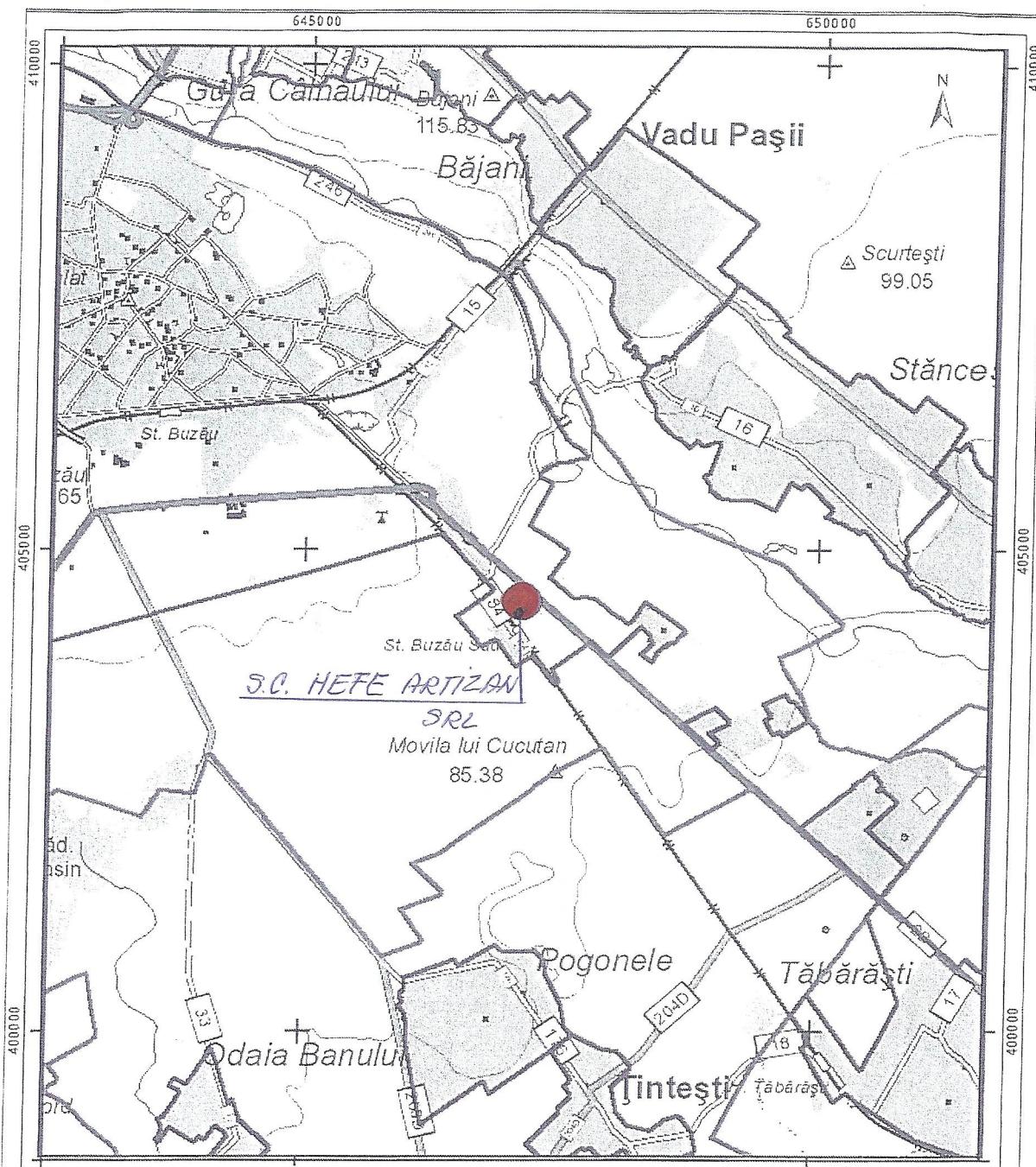
7. CONCLUZII

Prin materializarea propunerilor din acest Plan Urbanistic Zonal, se vor implementa strategiile si obiectivele de dezvoltare cuprinse in Strategia de dezvoltare realizata la nivelul municipiului Buzau pentru aceasta zona.

Intocmit,
BIROUL INDIVIDUAL DE PROIECTARE
Arh. TOMOIU ANA



Plan de ansamblu



Legenda

UAT

Intravilan

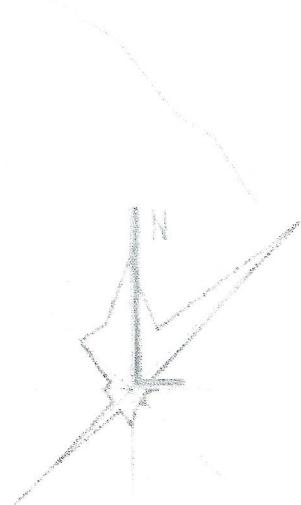
Sistem de proiectie Stereo 70

Sarcini tehnice (incidenta legilor speciale)
Legea 17, Art. 3

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 17-12-2019
Data și ora generării: 20-01-2020 11:48

UAT MUNICIPIUL BUZAU



LEGENDA

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	10010	10011	10012	10013	10014	10015	10016	10017	10018	10019	10020	10021	10022	10023	10024	10025	10026	10027	10028	10029	10030	10031	10032	10033	10034	10035	10036	10037	10038	10039	10040	10041	10042	10043	10044	10045	10046	10047	10048	10049	10050	10051	10052	10053	10054	10055	10056	10057	10058	10059	10060	10061	10062	10063	10064	10065	10066	10067	10068	10069	10070	10071	10072	10073	10074	10075	10076	10077	10078	10079	10080	10081	10082	10083	10084	10085	10086	10087	10088	10089	10090	10091	10092	10093	10094	10095	10096	10097	10098	10099	100100	100101	100102	100103	100104	100105	100106	100107	100108	100109	100110	100111	100112	100113	100114	100115	100116	100117	100118	100119	100120	100121	100122	100123	100124	100125	100126	100127	100128	100129	100130	100131	100132	100133	100134	100135	100136	100137	100138	100139	100140	100141	100142	100143	100144	100145	100146	100147	100148	100149	100150	100151	100152	100153	100154	100155	100156	100157	100158	100159	100160	100161	100162	100163	100164	100165	100166	100167	100168	100169	100170	100171	100172	100173	100174	100175	100176	100177	100178	100179	100180	100181	100182	100183	100184	100185	100186	100187	100188	100189	100190	100191	100192	100193	100194	100195	100196	100197	100198	100199	100200	100201	100202	100203	100204	100205	100206	100207	100208	100209	100210	100211	100212	100213	100214	100215	100216	100217	100218	100219	100220	100221	100222	100223	100224	100225	100226	100227	100228	100229	100230	100231	100232	100233	100234	100235	100236	100237	100238	100239	100240	100241	100242	100243	100244	100245	100246	100247	100248	100249	100250	100251	100252	100253	100254	100255	100256	100257	100258	100259	100260	100261	100262	100263	10

