

**Memoriu General**

## **Plan Urbanistic Zonal**

**CONSTRUCTIE URBANISTIC ZONAL HALE DEPOZITARE SI  
PRODUCTIE PRODUSE INDUSTRIALA NEPERICULOASE  
NEPOLUANTE**

**T41, P717,Nr. CAD 67177, DN 2B BUZAU  
JUDETUL BUZAU**

*Denumire proiect:*

## **Plan Urbanistic Zonal**

**CONSTRUCTIE HALE DEPOZITARE SI PRODUCTIE INDUSTRIALA -  
PRODUSE NEPERICULOASE SI NEPOLUANTE**

*Faza de proiectare:*           **P.U.Z.**

*Specialitatea:*               **URBANISM**

**Beneficiar:**

**S.C. TECNOSERVICE DEVELOPMENT S.R.L.**

**Proiectant urbanism:**

**S.C. ARCHITECTURE CONCEPT MH S.R.L.**

**Colectiv elaborare:**

arh. Horatiu ILIESCU

## **1. INTRODUCERE**

**Denumirea lucrării:**

**CONSTRUCTIE HALE DEPOZITARE SI PRODUCTIE INDUSTRIALA - PRODUSE NEPERICULOASE SI NEPOLUANTE**

**Amplasament:**

**T41, P717, Nr.Cad. 67177 , DN 2B BUZAU, JUDETUL BUZAU**

**Beneficiar:**

**SC TECNOSERVICE DEVELOPMENT SRL**

**Proiectant urbanism:**

**S.C. ARCHITECTURE CONCEPT MH S.R.L.**

### **1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII**

Documentatia este urmare a solicitarii lui **SC TECNOSERVICE DEVELOPMENT SRL** si are ca obiect întocmirea Plan Urbanistic Zonal - **CONSTRUCTIE HALE DEPOZITARE SI PRODUCTIE INDUSTRIALA - PRODUSE NEPERICULOASE SI NEPOLUANTE** în **T41 P717,Nr. CAD 67177 ,DN 2B BUZAU ,JUDETUL BUZAU.**

### **1.3. METODOLOGIA UTILIZATA**

Metodologia utilizata este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza:

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;

Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;

Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);

Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998);

Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);

Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996);

Legea privind calitatea în constructii (nr. 10/1995);

Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995, republicata);

Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea

O.G. nr. 43/1997);

Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);

Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;

H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;

Codul Civil;

Ordinul ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.

#### 1.4. Surse documentare

##### 1.4.1. Studii si proiecte elaborate anterior PUZ

- Baza topografică;
- Elementele de recunoaştere ale terenului;
- P.U.G. Municipiul Buzau – aprobat cu H.C.L. nr.239/2009

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Încadrare în teritoriu si localitate

Conform studiului PUG si al schemelor anexate la prezentul Memoriu general - extrase din Planul de Amenajare a Teritoriului Naţional (P.A.T.N.), din Planul de Amenajare a Teritoriului Judeţean Buzau - se pot desprinde, comparativ cu celelalte unităţi administrativ teritoriale ale judeţului Buzau, următoarele aspecte:

2.2. **Localizare** - situat în partea de sud-est a României, în sud-estul Carpaţilor Orientali, axat pe cursul superior şi mijlociu al râului Buzău, judeţul Buzău are o suprafaţă de 6.102,6 kmp (2,6 % din teritoriul ţării) şi se învecinează cu judeţele Braşov şi Covasna la nord-vest, Vrancea la nord-est, Brăila la est, Ialomiţa la sud şi Prahova la vest. Judeţul Buzău face legătura între arcul Carpaţilor şi Câmpia Dunării, deoarece ocupă o zonă aflată la graniţa dintre cele trei provincii istorice româneşti – Muntenia, Moldova şi Transilvania.

Orasul Buzău este municipiul de reşedinţă al judeţului cu acelaşi nume. Având 115.494 de locuitori conform INSSE, este al optsprezecelea oraş ca populaţie din România. Oraşul se află pe malul drept al râului Buzău, în dreptul ieşirii acestuia dintre dealurile subcarpatice de curbură, într-o regiune cu climă temperată.

2.3. **Vecinătăţi** Orasul se învecinează:

- la nord - vest: proprietate privata;
- la sud - vest: proprietate privata;
- la sud - est: proprietate privata; drum national DN 2B;
- la nord - est: Proprietate privata;

În cadrul municipiului Buzau terenul supus analizei se afla in partea sudvestica a localitatii cu acces la sos Spatarului DN2B Urziceni, acesta aflanduse in intravilanul localitatii.

2.4. Reteaua majora de **circulatii** a localitatii este formata din drumuri nationale si judetene. Acestea asigura legatura cu alte localitati, respectiv cu reseaua de drumuri nationale. Relatia in teritoriul administrativ este asigurata prin reseaua de drumuri principale si secundare (strazi si drumuri de exploatare).

2.5. **Economie.** În ciuda industrializării forţate, Buzăul nu s-a axat pe o singură industrie şi nu a existat o singură întreprindere de care să depindă întreaga economie a oraşului. Conform noii legi a societăţilor comerciale, adoptată în 1990, după înlăturarea regimului comunist, întreprinderile din oraş s-au reorganizat ca societăţi pe acţiuni. Doar câteva din aceste societăţi nu au supravieţuit tranziţiei spre economia de piaţă, multe altele, în urma reorganizărilor, devenind sau redevenind competitive. În prezent, cea mai mare companie bazată în Buzău este holdingul "Romet", cu capital integral românesc, compus din mai multe firme care produc izolaţii pentru conductele de apă şi gaze, filtre de apă, stingătoare de incendii şi alte produse. Compania a avut succes în anii 1990, comercializând filtrul de apă "Aquator". În 1999, acest grup de firme a achiziţionat şi

firma "Aromet S.A.", succesoarea fabricii "Metalurgica", fondată în 1928. Alte companii din Buzău au fost privatizate prin programe vizate de Banca Mondială. "Apcarom S.A.", unic producător în România de aparate de cale ferată, a fost achiziționat de compania austriacă VAE, și are în anul 2008 un capital social de 7,38 milioane lei. "Ductil S.A.", una din cele mai mari societăți economice din Buzău, a fost privatizată în 1999 și divizată în perioada 1999-2000 de noul acționar majoritar, FRO Spa, acesta păstrând doar secția de electrozi și echipamente de sudură și vânzând celelalte secții. Secția care produce sârmă, produse din sârmă, plasă sudată, beton și feronerie a devenit "Ductil Steel S.A." și face parte din portofoliul companiei italiene Sidersipe. Secția de pulberi feroase a devenit "Ductil Iron Powder". În 2007, FRO Spa a cedat și pachetul majoritar al "Ductil S.A." companiei rusești "Mechel", pentru 90 de milioane de euro. "Zahărul S.A.", producătorul de zahăr din oraș, a fost achiziționat de grupul "Agrana România", cu capital austriac, grup care deține alte fabrici de zahăr la Roman și la Țândărei.

Industria de morărit este în continuare o componentă a economiei locale, cel mai mare producător local pe această piață fiind "Boromir Prod", al cărei acționar majoritar este grupul vâlcean "Boromir Ind".

Au fost identificate 1019 firme din industria prelucrătoare în municipiul Buzău. În acest domeniu lucrează cele mai multe persoane din oraș, un număr total de 2.366 angajați în domeniul de fabricare a altor articole de îmbrăcăminte (exclusive lenjeria de corp). Așadar, 33.1% din persoanele angajate ale orașului lucrează în acest domeniu. Figura 1.4: Cartografierea sectorială în Municipiul Buzău Strategia pentru tranziția la economia circulară în municipiul Buzău 2020-2030 31 De asemenea, în domeniul construcțiilor, care este în mod tradițional asociat cu cantități mari de materiale, am identificat un număr de 530 de firme active în Municipiul Buzău. În acest domeniu sunt angajați un număr de 2.017 persoane, reprezentând 8.6% din persoanele angajate. Cu toate că au fost identificate 11 companii strategice legate de agricultură, însăși agricultura reprezintă 1,3% din totalul locurilor de muncă din Buzău. Există 24,94 m<sup>2</sup> de spațiu verde per locuitor. Împreună produsele agricole și spațiile verzi reprezintă un flux important de materiale. Sectorul sănătății și al asistenței sociale are 167 de companii în orașul Buzău. Acest sector oferă 7,6% din locurile de muncă ale cetățenilor orașului. În ceea ce privește numărul de companii din oraș, firmele active în comerțul cu amănuntul sau cu ridicata sunt liderul de piață, cu 3220 de companii în acest sector, inclusiv toate formele de bunuri de consum și bunuri și servicii B2B. Aceste companii oferă orașului un loc de muncă pentru de 1.599 de persoane.

**2.6. Populația stabilă a celei mai mari localități din județ – municipiul Buzău – este de 115494 persoane. Populația stabilă a celorlalte localități din mediul urban este: municipiul Râmnicu Sărat (33843 persoane), orașul Nehoiu (10211 persoane), orașul Pătârlagele (7304 persoane) și orașul Pogoanele (7275 persoane). Comunele cu cel mai mare număr de populație stabilă sunt : Vadu Pașii (9311persoane), Vernești (8633 persoane), Berca (8534 persoane) și Mărăcineni (8279 persoane), iar cele cu cel mai mic număr de persoane ce fac parte din populația stabilă sunt: Pardoși (453 persoane), Chiliile (623 persoane), Mărgăritești (697 persoane) și Valea Salciei (776 persoane).**

## **2.7. Elemente ale cadrului natural**

### **2.7.1. Relieful - elemente ale cadrului natural**

Municipiul Buzău este situat în zona centrală a județului, la 100 km de București, în sud estul României, și ocupă o suprafață totală de 81,3 km<sup>2</sup>.

Municipiul se află la cotul Subcarpaților de Curbură, la confluența drumurilor între trei mari provincii românești: Muntenia, Transilvania și Moldova. Râul Buzău, pe al cărui mal drept se află, formează limita nordică a orașului. Forma orașului este alungită orașul fiind mai mare de-a lungul râului. Buzăul ocupă altitudini de la 101 metri în nord-vest, în apropierea dealurilor până la 88 metri în apropierea râului, media fiind de 95 de metri (cât este și altitudinea în centrul orașului, în piața Dacia). Astfel, Buzău este un oraș aflat într-un relief plat, cu o diferență de altitudine de 10 metri de-a lungul unei linii de 4 km.

### **2.7.2. Geologia zonei**

Din punct de vedere morfologic amplasamentul studiat se situează în partea central-estică a județului Buzău în zona de terasă a râului Buzău cca.600...900m dreapta-sud-est, și este caracterizat printr-un relief cu energie și pante mici, care nu favorizează desfășurarea unor procese geomorfologice actuale (eroziune accelerată).

Din punct de vedere geologic, zona în care se afla amplasamentul, la alcătuirea structurii terenului natural în limitele adâncimii de interes (~20/25m) ia parte conform fragmentului de hartă geologică și coloanei litologice tip depozite cuaternare – etaj holocen inferior și superior, genetic de tip deluvio-proluvial cu depozite de tip leosoid, aparținând șesului (qh1) și teraselor joase(qh2). Roca de bază este formată din marne și argile cu intercalații de nisipuri fine (qp) – „Strate de Cândești”

### **2.7.3. Condiții hidrologice**

Nivelul apei subterane conform Hărții hidrogeologice a zonei variază între - 4,00m și - 8,00mCTN. Stratul de argilă nisipoasă cu variațiile sale laterale de facies constituie un coperiș slab permeabil, care favorizează infiltrațiile de la suprafața terenului spre partea superioară a orizontului acvifer. În forajele executate în amplasament, apa a fost întâlnită la - 5,00...6,00mCTN, NH(acvifer liber fără presiune) fiind influențat de nivelul hidric al zonei, respectiv nivelul râului Buzău.

### **2.7.4. Condiții de fundare. Seismicitate**

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de 0,80- 0,90 m. Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate  $I=81$  pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform STAS 11100/1-93.

Din punct de vedere al perioadelor de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin valori ale  $T_c=1,6$  sec.

### **2.7.5. Clima**

Datorită așezării sale geografice la limita de contact dintre Câmpia Bărăganului și Subcarpații de Curbura, orașul Buzău se afla sub acțiunea cu prioritate a centrilor barici ai Europei sud-estice și nord-estice. Această dinamică și invazie succesivă de mase de aer se asigură în centrele barice principale - anticiclonele Azorelor, anticiclonele Siberian, ciclonele mediteraneene ca și cele care se deplasează de-a lungul meridianelor imprimând climei caractere termice și hidrice specifice regiunilor temperate continentale excesive.

Originea și frecvența maselor de aer care afectează zona orașului Buzău sunt puse în evidență de frecvența și viteza vântului pe următoarele direcții:

- masele de aer de origine polar-continentală reci și uscate provenite din direcțiile N, N-E și E, sunt caracteristice sezonului rece și ating maximum de frecvență multianual 37,20%;
- masele de aer tropical de origine tropicală maritimă și tropicală continentală din direcțiile S, S-E, S-V au frecvență moderată și se întâlnesc în perioada caldă cu ploi torențiale, dar și în anotimpul rece, cu ninsori abundente.

În timpul calduros predomină vântul de N-NE - 33,5%, urmat de vântul N-V - 24,7%, vântul de S-V - 9,5%. În timpul friguros - vântul de N-NE cu predominanță 41,3% și cel S-V - 20,7%.

Viteza vântului pe direcții - în anotimpul friguros 4,4 m/s până la 5,5 m/s; în timpul calduros - 3 m/s - 4,5 m/s.

Din punct de vedere climatic, zona studiată aparține sectorului cu climă continentală și se caracterizează prin veri foarte calde, cu precipitații nu prea abundente ce cad mai ales sub formă de averse, și prin ierni relativ reci, marcate uneori de viscole puternice, dar și de frecvente perioade de încălzire care provoacă discontinuități repetate ale stratului de zăpadă și repetate cicluri de îngheț – dezgheț.

Vântul dominant suflă în toate anotimpurile din nord-est. Valorile presiunii de referință, conform normativului NP 082/04, mediata pe 10 minute, la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență, este de 0,5 kPa.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de 0,80- 0,90 m.

## **2.8. Circulatia**

Prin municipiul Buzău trece șoseaua națională DN 2 (parte din drumul european E85), care leagă orașul spre sud cu Bucureștiul și spre nord cu orașele importante din Moldova Occidentală. Lângă Buzău, din acesta se ramifică șoseaua națională DN1B (drumul european E577), care îl leagă de Ploiești, iar în nordul orașului, din DN2 se ramifică DN10, care traversează Munții Carpați pe la curbura sudestică a acestora prin Pasul Buzau către Brașov. De asemenea, prin sudul orașului trece șoseaua județeană DN2B, care se ramifică din DN2 în comuna vecină Costești și duce spre est la Galați și la Brăila. Din acest drum, la Buzău se ramifică șoseaua județeană DJ203D, care duce spre sud la Tintesti și Smeeni, unde se termină în DN2C, cele două drumuri asigurând împreună legătura rutieră a orașului cu Slobozia.

## **2.9. INTRAVILAN EXISTENT**

Conform situației realizate de firme specializate de cadastru, geodezie și cartografie, rezultă că în anul 2016, teritoriul se prezintă astfel

- suprafața totală a municipiului - 8.178,65 ha din care:
- suprafața extravilanului - 3.458,65 ha;
- suprafața intravilanului - 4.720 ha;

Suprafața de teren intravilan a orașului a crescut semnificativ în ultimii ani, ocupând în 2016, 57,71% față de doar 35% în 2008, din suprafața sa totală.

## **2.10. Ocuparea terenurilor**

### **2.10.1. Principalele caracteristici functionale**

Din punct de vedere funcțional, zona care face obiectul PUZ-ului este în curs de dezvoltare și transformare. De la zonele de depozitare, producție, servicii și comerț desfășurate de-a lungul arterei DN2B pe foste terenuri agricole până acum 20 de ani teritoriul s-a transformat devenind atractiv pentru hale de depozitare și producție, servicii și comerț.

### **2.10.2. Relationari între funcțiuni**

Majoritatea funcțiilor de depozitare și producție sunt mixtate cu servicii și comerț multe dintre acestea funcționând ca și puncte de vânzare și showroom.

### **2.10.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Vecinătățile imediate ale lotului, precum și acesta au un grad de ocupare mediu spre 60% al loturilor în cazul loturilor construite.

### **2.10.4. Aspecte calitative ale fondului construit**

Majoritatea fondului construit este reprezentat de construcții tip hală pentru depozitare și producție cu spații de birouri, vizitare/vânzare tip showroom către strada multe dintre acestea fiind construite acum cel puțin 20 de ani.

Zona este în continuă dezvoltare iar fondul nou construit înlocuiește pe cel vechi.

### **2.10.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În ultimii 15 ani evoluția zonei a generat în principal zone de depozitare și producție iar odată cu acestea au fost integrate și serviciile conexe ale acestora, însă oferta în servicii și comerț este în continuă creștere.

Dotările pastrate și dezvoltate pentru producție, depozitare precum și cele pentru birouri și servicii sunt în continuă creștere datorită atractivității zonei.

### **2.10.6. Existența unor riscuri naturale și antropice în zona studiată sau în zonele vecine**

Asa cum a fost detaliat anterior solul prezinta caracteristicile zonei cu straturi specifice ce pot crea probleme in cazul cutremurelor in sa norme actuale de proiectare si executie structurala prevad aceste riscuri si masurile corespunzatoare.

Exista posibile riscuri antropice datorate in principal serviciilor de alimentare cu combustibil in sa acestea sunt echipate conform standardelor in vigoare pentru a face fata eventualelor accidente.

#### **2.10.7. Principalele disfunctionalitati**

Nu exista disfunctionalitati majore, teritoriul este in continua transformare fiind destinat conversiei fostelor terenuri agricole de-alungul drumului DN2B in functiuni de depozitare, productie, servicii si comert.

Spatiile verzi sunt destructurate, necesita amenajare, iar circulatiile majore necesita spatii verzi plantate stradale.

#### **2.10.8. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

In ultimii 15 ani evolutia zonei a generat in principal functiuni de depozitare si productie iar odata cu acestea au fost integrate si servicii conexe ale acestora astfel oferta in servicii si comert este in continua crestere.

#### **2.10.9. Asigurarea cu spatii verzi**

Datorita destinatiei initiale ca zone depozitare si productie au fost prevazute spatii plantate ce majoritatea sau pastrat in sa sunt destructurate datorita lipsei intretinerii acestora.

Soseaua Spatarului contine plantatii stradale neuniforme in sa prin documentatiile aprobate se propun plantatii stradale conforme iar pentru incinta sunt prevazute deasemenea spatii verzi.

Majoritatea obiectivelor noi respecta necesarul de spatii verzi functie de destinatie conform reglementarilor in vigoare.

### **2.11. ECHIPAREA EDILITARĂ**

In proximitatea zonei studiate se regasesc toate utilitatile tehnico – edilitare necesare constructiei - Alimentare cu apa, Canalizare, alimentare cu gaze naturare, Alimentare cu energie electrica.

#### **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii**

##### **2.11.1. Retele apa**

Din punct de vedere al sistemului de alimentare cu apa zona este echipata corespunzator si are posibilitati de racord folosind reseaua existenta.

##### **2.11.2. Retele de canalizare**

Din punct de vedere al sistemului de canalizare cu apa zona este echipata corespunzator si are posibilitati de racord folosind reseaua existenta de canalizare.

##### **2.11.3. Retele de energie electrica**

Din punct de vedere al sistemului de alimentare cu energie electrica zona este echipata corespunzator si are posibilitati de racord folosind reseaua existenta.

##### **2.11.4. Retele de telecomunicatie**

Din punct de vedere al retelor de telecomunicatie zona este echipata si poate fi dezvoltata avand in vedere tehnologiile actuale.

##### **2.11.5. Retele de alimentare gaz**



Din punct de vedere al sistemului de alimentare cu apa zona este echipata corespunzator si are posibilitati de racord folosind reseaua existenta.

## **2.12. Probleme de mediu**

### **2.12.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit**

Asa cum s-a prezentat anterior cadrul natural existent a fost afectat de atractivitatea dezvoltarii de zone de depozitare si productie de-alungul soselei Spatarului DN2B de o densificare excesiva a constructiilor ce a dus la posibilitatea amplasarii de spatii plantate de protectie, multe din acestea au ramas in prezent desi nu au fost intretinute corespunzator.

Pentru amplasament se propun plantatii amenajate structurate conform normelor.

### **2.12.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Principalele riscuri naturale sunt:

- Structura subsolului specific zonei mai ales in cazul cutremurelor

Principalele riscuri antropice sunt:

- Dezafectarea zonelor industriale abandonate fara gestionarea corecta a deseurilor si a potentialelor depozite industriale sau instalatii
- Accidente produse pe soseaua existenta
- Accidente produse la benzinariile existente

### **2.12.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona**

Din punct de vedere al cailor de comunicatii si al riscurilor generate de acestea acestea nu prezinta riscuri majore zona nefiind puternic urbanizata.

### **2.12.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu sunt prezente obiective de patrimoniu importante ce necesita protectie, zona a avut un caracter industrial si de depozitare.

### **2.12.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu exista potential balnear sau turistic in zona invecinata.

## **2.13. Optiuni ale populatiei**

In lipsa unor sondaje publice aplicate in arealul de interes, ne putem in baza pe anchetele sociologice anterioare, numeroase, care au aratat ca principalele probleme si nevoi ale locuitorilor din aceste tipuri de zone sunt :

- imbunatatirea circulatiei auto, a posibilitatii de parcare
- imbunatatirea transportului public
- cresterea cantitatii si calitatii spatiilor verzi si in general, publice
- curatenia
- locurile de munca
- cresterea unitatilor de productie si depozitare
- cresterea dotarilor de servicii si comert

Administratia fost activa in zona prin investitii in infrastructura de circulatie (reparatii, renovari). De asemenea, a aprobat documentatii de urbanism care prevad conversii functionale a zonelor agricole in zone industriale si dezvoltarea de zone mixte servicii – comert pentru toata zona conform destinatiei functionale a UTR IS2 - zona pentru institutii publice si servicii de interes general.

### **3. Propuneri de dezvoltare Urbanistica**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de dezvoltare urbanistica**

Conform studiilor de urbanism aprobate se propun:

- Conversia zonelor agricole in zone mixte depozitare – productie – servicii – comert
- Cresterea dotarilor de servicii si comert complementare
- Crearea de spatii verzi de incinta si aliniament stradal pentru zona
- Realizarea unei trame stradale zonale conforme cu noile zonificari functionale propuse
- Cresterea spatiilor verzi plantate publice stradale

#### **3.2. Prevederi ale PUG**

Pentru zona in PUG-ul localitatii s-au prevazut zone de institutii publice si servicii de interes general lasand pentru detalieri elaborarea de Planui Urbanistice Zonale. Astfel functiunile existente de depozitare si productie sunt actualizate cu servicii si comert de interes general municipalitatea putand rezerva zone pentru institutii publice.

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

Datorita evolutiei urbane zona s-a transformat din zona agricola in zona de servicii si activitati de productie si depozitare astfel ca nu exista cadru natural valoros in zona ce ar putea fi valorificat.

Insa se poate creste calitatea spatiului urban prin cresterea calitatii spatiilor verzi urbane stradale si in cadrul loturilor prin reglementarea si multiplicarea acestora.

#### **3.4. Modernizarea circulatiei**

##### **3.4.1. Organizarea circulatiei si a transportului in comun**

Pentru soseaua Spatarului DN2B se propune mentinerea profilului stradal de 7m cu trotuare de 1,5m si spatii plantate stradale. Deasemenea se propun arterea paralele cu soseaua pentru preluarea circulatiilor din spatele loturilor. Pentru acces in interiorul lotului se propune o artera ce va fi racordata la sosea cu profil de 7m.

##### **3.4.2. Organizarea circulatiei pietonale**

Toate circulatiile propuse in documentatiile aprobate propun trotuare, spatii verzi de aliniament stradal, posibilitatea de amenaja borduri. Pentru strazile racordate lotului trotuarele si circulatia pietonala propusa este dimensionata corespunzator.

#### **3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Terenul destinat studiului, în suprafață de **22819 mp**, este amplasat în intravilanul municipiului Buzau, in partea Sud-Vestica a localitatii intr-o zona in continua evolutie si modificare dar care este momentan slab populata.

In arealul de interes se afla zone de locuinte colective, servicii, comert, zone de unitati logistice.

Contextul urbanistic al zonei studiate este unul de zonă pentru institutii publice si servicii de interes general pe un substrat al fostelor zone agricole cu acces in soseaua DN2B. Aceasta zona urbanistica permite construirea de hale industriale – de productie sau depozitare, si birouri aferente acestora. Regimul maxim de inaltime este de maxim P+6, in PUG nu se specifica CUT-ul si POT-ul se stabileste in functie de destinatie.

***Deasemenea conform PUG se ve respecta o retragere de 26m fata de axul drumului DN2B – limita de de front construit.***

Conform „**CONSTRUCTIE HALE DEPOZITARE SI PRODUCTIE INDUSTRIALA - PRODUSE NEPERICULOASE SI NEPOLUANTE**”, Beneficiar SC TECNOSERVICE DEVELOPMENT SRL, in incinta imobilului si dotarilor sale aferente alcatuiesc un singur **UTR - IS2 - zona pentru institurii publice si servicii de interes general.**

Funciunile dominanta pentru zona studiata sunt: functiuni de depozitare si productie, servicii si comert.

Conform cerintelor functionale si comenzii beneficiarului - **CONSTRUCTIE HALE DEPOZITARE SI PRODUCTIE INDUSTRIALA - PRODUSE NEPERICULOASE SI NEPOLUANTE**”, va cuprinde urmatoarele dotari / constructii:

- Hale parc industrial - depozitare productie nepericuloase si nepoluante
- Parcaje supraterane
- Alei acces
- spatii verzi amenajate;

Accesul in cadrul incintei terenului aferent imobilului va fi realizat din sos DN2B Spatarului din Sudestul lotului prin racordare cu alee de acces.

## UTR IS2

Suprafata totala teren : **22819mp**

## INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUSI

BILANT TERITORIAL					
Nr.	Criteriu	Existent mp	Procent % Ex	Propus mp	Procent % Pr
1	suprafata teren	22819	100	<b>22819</b>	<b>100</b>
2	suprafata construita la sol	-	-	<b>9813</b>	<b>43</b>
3	suprafata spatiu verde	-	-	<b>4564</b>	<b>20</b>
4	platforme betonate	-	-	<b>7500</b>	<b>32.87</b>
5	teren neamenajat	22819	100	-	-
6	suprafata desfasurata totala	-	-	<b>68691</b>	<b>3</b>
7	POT max		60% - conf PUG	<b>43</b>	
8	CUT max		3.5 - conf PUG	<b>3.5</b>	
9	regim inaltime			<b>Hala</b>	
10	inaltime	-		<b>12</b>	
11	teren cedat	-		<b>942</b>	

### **REGLEMENTARI PROPUSE PUZ:**

**UTR - IS2 - zona pentru institurii publice si servicii de interes general**

**POT max pr - 43%**

**CUT max pr - 3**

**RGH max - hala**

**H max cornisa - 12m**

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### **3.6.1. Retele de apa**

Din punct de vedere al sistemului de alimentare cu apa zona este echipata corespunzator si are posibilitati de racord folosind reseaua existenta. Pentru realizarea alimentarii cu apa se propune realizarea unei gospodarii de apa proprie racordata la reseaua localitatii.

### **3.6.2. Retele de canalizare**

Din punct de vedere al sistemului de canalizare cu apa zona este echipata corespunzator si are posibilitati de racord folosind reseaua existenta de canalizare prevazuta pentru zona industriala. Nu sunt necesare statii noi de epurare sau statii de preepurare pentru racord se vor folosi camine de legatura cu cele existente. Apele pluviale ce se vor scurge in incinta se vor colecta in camine pluviale si racordate la retea localitatii existenta.

### **3.6.3. Retele de energie electrica**

Din punct de vedere al sistemului de alimentare cu energie electrica zona este echipata corespunzator si are posibilitati de racord folosind reseaua existenta de prevazuta anterior. In cazul in care furnizorul de energie va considera necesara amplasarea unui POST TRAFU acesta va fi amplasat in incinta respectand normele existente.

### **3.6.4. Retele de telecomunicatie**

Din punct de vedere al retelelor de telecomunicatie zona este echipata si poate fi dezvoltata avand in vedere tehnologiile actuale. Se va racorda la reseaua existenta.

### **3.6.5. Retele de alimentare gaz**

Din punct de vedere al sistemului de alimentare cu apa zona este echipata corespunzator si are posibilitati de racord folosind reseaua existenta. Se vor racorda imobilele propuse la reseaua existenta.

### **3.6.6. Gospodarie comunală**

Pentru depozitarea sortata temporara a deseurilor reciclabile si menajere se propun containere inchise metalice pe platforma betonata ce vor fi ridicate periodic conform contractului de salubritate in momentul functionarii imobilelor. Pentru deseurile rezultate in urma desfasurarii activitatilor interioare se propune sortarea si depozitarea selectiva a acestora si preluarea de catre serviciile specializate.

### **3.7. Obiective de utilitate publica**

Pentru realizarea acceselor stradale din sos DN2B este necesara trecerea din proprietatea privata in proprietate publica a **942mp** in momentul demararii lucrarilor de racordare stradala.

### **3.8. Protectia mediului**

Datorita destinatiei principale – **HALE DEPOZITARE SI PRODUCTIE INDUSTRIALA - PRODUSE NEPERICULOASE SI NEPOLUANTE** - sursele de poluare sunt nesemnificative, apele uzate menajere sunt preluate de sistemul de canalizare orasenesc, deseurile reciclabile sortate si menajere sunt depozitate conform temporar si ridicate periodic pana la momentul ridicarii de catre furnizorul de servicii de salubritate.

În perioada de executie a investitiei nu exista surse de impurificare a solului cu poluanti, vor rezulta urmatoarele tipuri deseuri menajere, respectiv deseuri asimilabile acestora si deseuri din ambalaje. Deseurile menajere constituite din resturile care vor provin din consumurile executantilor si cele rezultate din ambalajele materialelor utilizate, vor fi colectate în recipienti si vor fi evacuate în baza unui contract încheiat cu un prestator de servicii de salubritate. Pe amplasament nu vor fi prezente alte tipuri de deseuri.

Se vor prevedea centrale termice in condensatie pentru reducerea emisiilor si a consumului de combustibil gazos.

Se vor folosi solutii de proiectare si executie ce vor preveni producerea de accidente in cazul riscurilor naturale si antropice.

Amenajarile si constructiile provizorii destinate lucrarilor de demolare si constructie nu vor depasi limitele proprietatii. Nici o suprafata de teren privat sau al domeniului public nu va solicitata pentru a fi folosita temporar. Nu vor fi necesare devieri temporare a circulatiei pietonale sau carosabile. Santierul va fi imprejmuit si semnalat corespunzator. Accesul in

incinta pe perioada lucrarilor de executie a persoanelor straine este strict interzis pentru evitarea accidentelor.

In cazul in care in urma dezafectarii imobilelor existente se vor identifica materiale dezafectate ce contin poluanti acestea vor fi sortate, manipulate si eliberate de catre firme specializate in dezafectarea materialelor poluante sau periculoase. Se vor decoperta zonele potential afectate conform normelor si se vor completa cu materiale de constructii noi conforme.

Pe parcursul lucrarilor de constructie si amenajare se vor respecta normele si regulamentele in vigoare privind constructia si executarea lucrarilor de amenajare, depozitarea si folosinta materialelor destinate constructiei propriu zise, fara a depasi sau incalca normele privind protectia mediului.

La terminarea lucrarilor de executie zona de lucru se va aduce in aceeaasi situatie in care a fost la inceputul lucrarilor :

- Se vor curata si desfiinta platformele de lucru si caile de circulatie provizorii;
- Se vor evacua materialele in exces si deseurile, fie prin reciclare fie prin transportul lor intr-un depozit indicat de administratia locala
- Spatiile destinate amenajarilor peisagere se vor curata si pregati pentru materialul dendrologic.
- Se vor racorda circulatiile auto, pietonale si peisagere stradale conform retelei publice proiectate in prezentate in documentatie si avizele de circulatie corespondente sau prezente in autorizatia de constructie conform avizelor de circulatie si mobilitate urbana.

### **3.9. Surse de poluanti si protectia factorilor de mediu**

#### **3.9.1. protectia calitatii apelor**

##### **3.9.1.1. apele uzate menajere**

Apele uzate menajere, generate de activitatile din zona, vor fi colectate in retea de canalizare proiectata corespunzator si directionate catre reseaua localitatii.

In conformitate cu prevederile Legii 10/1995 privind calitatea in constructii, la fazele urmatoare de proiectare si in executie se vor asigura cel putin nivelurile de performanta pentru cerintele de calitate privind:

- rezistenta si stabilitatea;
- siguranta in functionare;
- siguranta la foc;
- igiena, sanatatea oamenilor, refacerea si protectia mediului;
- izolarea termica, hidrofuga si economia de energie;
- protectia impotriva zgomotului.

##### **3.9.1.2. apele meteorice**

Apele meteorice de pe constructii si platforme din zona se vor colecta si directiona catre reseaua oraseneasca.

Nu exista alte surse de poluanti.

#### **3.9.2. Protectia aerului**

Datorita faptului ca sunt propuse activitati de depozitare industriala, productie nepoluanta si nepericuloasa, servicii si comert se considera ca nu exista activitati potential poluante ce necesita protectie. Se vor respecta normele de protectie.

#### **3.9.3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor**

Surse de zgomot:

-traficul auto

Pentru reducerea zgomotului se va limita viteza autovehiculelor in incinta.

#### **3.9.4. protectia solului si subsolului**

surse de poluare

- hidrocarburi scurse de la vehicule
- defectiuni ale instalatiilor de canalizare

Masuri:

- toate zonele de circulatie si parcare auto vor fi amenajate drept platforme betonate, etanse, bordurate, cu pante de scurgere catre camine de colectare racordate la reseaua de canalizare pluviala. Apele colectate sunt directionate catre reseaua localitatii.
- sistemele de canalizare vor fi realizate corespunzator si receptionate de catre organele abilitate ale statului.

Toate sistemele descrise se vor supune reviziilor periodice.

#### **3.9.5. protectia ecosistemelor**

Nu este cazul

#### **3.9.6. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes**

Cele mai apropiate locuinte se afla la aproximativ 1000 metri neexistand riscuri sau elemente de disconfort generate de amplasament. Nu sunt necesare masuri suplimentare fata de cele mentionate in restul documentatiei.

#### **3.9.7. Gospodaria deseurilor generate de amplasament**

deseuri rezultate:

-deseuri menajere

Deseurile menajere vor fi evacuate in mod regulat in baza unui contract cu o firma de salubritate, fiind colectate in prealabil in europubele si containere etanse pe platforma betonata.

Deseurile organice se vor recicla in functie de natura acestora.

#### **3.10. Lucrarile propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii:**

Zonele libere de constructii vor fi ecologizate si readuse la starea initiala, la finalizarea lucrarilor de investitie

Se vor planifica lucrarile de decopertare a solului vegetal si regimul de re folosire a materialelor decopertate;

Se vor amenaja spatii verzi, alei pietonale pavate, accese carosabile.

Se vor respecta in principal urmatoarele reglementari:

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 cu completarile ulterioare;
- Legea petrolului nr.134/1995, ale carei prevederi se aplica si gazelor naturale;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Normativul departamental nr. ND 3915 - 94 pentru proiectarea si construirea conductelor colectoare si de transport gaze naturale;
- STAS 8591 - 97: Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura;
- STAS 9312 - 87: Subtraversari de cai ferate si drumuri cu conducte - Prescriptii de proiectare;
- Ordinul nr. 462 - 93 al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului - anexa 2 - Norme de limitare a emisiilor de poluanti pentru instalatiile de ardere;
- Normativul I 6 - 98 pentru proiectarea si executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- Normativul experimental I 6 PE/2000 pentru proiectarea si executarea sistemelor de distributie a gazelor naturale cu conducte din polietilena;
- Normativul I 31 - 99 pentru proiectarea si executarea sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (GPL);

- H.G.R. nr. 538/1999 privind conditiile de emitere a acordului de utilizare si consum al gazelor naturale;
- Normativul P 118 - 99 de siguranta la foc a constructiilor;
- H.G.R. nr. 678/1998 privind stabilirea si sanctionarea contraveniilor la normele de prevenire si stingere a incendiilor;
- Normele tehnice privind proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale 58/4.02.2004 aparute in M.O. nr. 173 bis din 27.02.2004;
- H.G.R. nr 666/20.06.2002 privind cerintele minime de randament la fabricarea sau la punerea in functiune a generatoarelor de caldura pentru incalzirea si/sau producerea apei calde in cladirile neindustriale noi sau existente si izolatia sistemului de distributie a agentului termic pentru incalzire si/sau producere a apei calde menajere in cladirile neindustriale noi.

#### **4. Concluzii – Masuri in continuare**

##### **4.1. Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG**

Inca din momentul elaborarii PUG-ului zona se dezvoltase ca artera cu depozitari si activitati de productie, servicii si comerț pe substrat agricol dezafectat - astfel ca propunerile planului general au pastrat caracterul major al zonei. Totusi constienti de potentialul de dezvoltare au permis dezvoltarea au inclus si posibilitatea de amplasare de institutii publice pentru a largi orizontul functional.

Astfel interventiile propuse in prezenta documentatie se inscriu in tendintele de dezvoltare ale PUG Buzau.

##### **4.2. Categoriile principale de interventie**

- constructii si amenajari aferente functiunilor specifice
- amenajari spatii verzi in interiorul incintei (plantatii ornamentale)
- constructia si amenajarea cailor de acces (alei pietonale si parcarii in cadrul incintei).

##### **Pentru incinta se recomanda:**

- stationarea autovehiculelor se va realiza in afara circulatiilor publice;
- pastrarea distantelor de siguranta si retragerile impuse de infrastructura majora conform planselor
- folosirea unor materiale de constructie durabile, cu finisaje moderne;
- plantarea ornamentala a incintei imobilului;
- asigurarea accesului in incinta imobilului se face controlat prin accesul prevazut

##### **4.3. Prioritati de interventie**

O atentie deosebita se va acorda racordarilor stradale, realizarii spatiilor plantate, cailor de acces in incinta si cresterii confortului urbanistic prin teme de proiectare arhitecturala conforme principiilor de dezvoltare urbanistica din documentatiile urbanistice aprobate pentru zona.

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **Aferent Planului Urbanistic Zonal**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. Rolul RLU**

1.1. Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Reprezinta sistemul de norme tehnice, juridice si economice care sta la baza elaborarii planurilor de urbanism, precum si a regulamentelor locale de urbanism.

1.2. Regulamentul local de urbanism cuprinde si detaliaza prevederile referitoare la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului CUT, procentul de ocupare a terenului POT, retrageri fata de aliniament, limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

1.3. Prezentul regulament este un regulament cadru avand un caracter director. Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT. Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1.4. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- obiective cu destinații semnificative

1.5. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu - PUD;
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale - PUZ.

1.6. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.7. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări.

1.8. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de următorii parametri:

- a) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- b) configurația parcelarului și a construcțiilor pe lot, POT, CUT.
- c) Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.



## 2. Baza legala a elaborarii

- Panurile topografice ale zonei;
- Elementele de recunoastere ale zonei;
- P.U.G. Municipiul Buzau – aprobat cu H.C.L. nr.239/2009
- "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în constructii (nr. 10/1995);
- Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995, republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil;
- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.

## 3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se aplica teritoriului aflat in **municipiul Buzau, T41, P 717, CAD 67177 DN2B SOS SPATARULUI in suprafata de 22819 mp.**

Principalele repere in zona sunt benzinaria Petrom, hale de productie, depozitare, logistica: SIMPRES, MTA, YAZAKI Romania, ATV Buzau, FAN CURIER, ATP AUTOMOTIVE, URSUS depozit, CIFA TOTAL CONSTRUCT, etc.

Amplasamentul are urmatoarele vecinatati:

- la nord-est: numerele cadastrale 66447 si drum
- la sud-vest: numerele cadastrale 59686, 59687, 59518, 59519, 59520, 66936
- la nord-est: numerele cadastrale - 57020
- la sud-est: numerele cadastrale – 51293 si DN2B

### 3.1. Corelari cu alte documentatii de urbanism

a. Prezentul Regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare ale caror efecte sunt imprimate in configuratia cadrului construit actual al Buzaului si care isi pastreaza si in prezent valabilitatea prin comparatie cu:

- Regulamentul Local de Urbanism aferent **P.U.G. Municipiul Buzau – aprobat cu H.C.L. nr.239/2009**

b. Prezentul Regulament Local de Urbanism tine cont de prevederile din regulamentele P.U.G. Municipiul Buzau – aprobat cu H.C.L. nr.239/2009 conform legii nr. 350/2001.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Regulile de baza sunt detaliate in prevederile la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale si UTR.

## III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Conform prevederilor documentatiilor analizate si a scenariului de dezvoltare propus pentru lotul analizat se regaseste un regim functional asimilabil conform PUG BUZAU de zona IS2 – zona cu cladiri:

- Productie
- Depozitare
- Servicii de interes general
- comert
- birouri
- institutii publice

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IS2	ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL – DEPOZITARE SI PRODUCTIE NEPOLUANTA SI NEPERICULOASA, COMERT
Art. 1. Utilizari admise	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Depozitare si productie nepoluanta</li><li>2. Depozitare si productie nepoluanta</li><li>3. Comert</li><li>4. Servicii de interes general</li><li>5. birouri, logistica aferente depozitelor si productiei</li><li>6. Institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal si de cartier (inclusiv scoli si alte cladiri aferente desfasurarii procesului de invatamant daca destinatia acestora este legata de functiunile din zona)</li><li>7. sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță îndiferite domenii și alte servicii profesionale;</li><li>8. servicii sociale, colective și personale;</li><li>9. sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;</li><li>10. comerț cu amănuntul</li><li>11. restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;</li><li>12. parcaje la sol și multietajate;</li><li>13. spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;</li><li>14. spații plantate - scuaruri;</li></ol>
Art. 2. Utilizari admise cu conditionari	<ol style="list-style-type: none"><li>1. se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;</li><li>2. pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;</li></ol>
Art. 3. Utilizari interzise	<ol style="list-style-type: none"><li>1. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;</li><li>2. construcții provizorii de orice natură;</li><li>3. depozități de materiale re folosibile;</li><li>4. platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;</li><li>5. depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;</li><li>6. activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;</li><li>7. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile</li></ol>

	<p>publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;</p> <p>8. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice</p> <p>9. activități ce intra sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase</p> <p>10. activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației</p>
<b>Art. 4.</b> Amplasarea cladirilor fata de aliniament	<p>1. la DN2 B și DN2 se va respecta limita front construit – ax drum de 26 m conform normelor</p> <p>2. Amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a largirii celor existente se va face la distanțe mai mari sau egale cu cele menționate în Planșele de Reglementări urbanistice.</p>
<b>Art. 5.</b> Amplasarea fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<p>1. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei se va face la distanțe mai mari sau egale cu cele menționate în Planșele de Reglementări urbanistice.</p>
<b>Art. 6.</b> Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela	<p>1. Cladirile vor respecta între ele distanțe mai mari decât jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar numai puțin de 6m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi de locuit</p> <p>2. Se va permite ieșirea balcoanelor în afara zonei edificabile cu maxim 1.3m între clădiri</p>
<b>Art. 7.</b> Circulații și accese carosabile	<p>1. Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).</p> <p>2. în toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dezabilități sau cu dificultăți de deplasare;</p> <p>3. parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;</p> <p>4. Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).</p> <p>5. Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile</p> <p>6. Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice;</p>
<b>Art. 8.</b> Circulații și accese pietonale	<p>1. Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcela și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.</p> <p>2. Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni; se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.</p>
<b>Art. 9.</b> Stationarea autovehiculelor	<p>1. Stationarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, asigurându-se un număr de locuri de parcare în conformitate cu prevederile în vigoare.</p> <p>2. stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;</p> <p>3. pentru organizarea și realizarea locurilor de parcare în parcaje închise se pot amenaja oricâte subsoluri este nevoie cu respectarea normelor de parcaj, circulații, protecție la incendii și protecție civilă</p> <p>4. în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate exterioare neacoperite, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui alt parcaj propriu sau în</p>

	<p>cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 250 metri.</p>
<p><b>Art. 10.</b> Inaltimea maxima a cladirilor</p>	<p>1. Inaltimea maxima a constructiilor va fi conforma cu prevederile cuprinse in Plansele de Reglementari urbanistice</p> <p><b>RGH max - hala</b> <b>H max cornisa - 12m</b></p> <p>2. In cazul in care exista conditii favorabile tehnico-edilitare (panza freatica, ventilari necesare parcaje, etc) demisolul poate fi executat ca subsol, acesta nefiind obligatoriu</p>
<p><b>Art. 11.</b> Aspectul exterior al cladirilor</p>	<p>1. Aspectul exterior al cladirilor trebuie sa exprime caracterul si reprezentativitatea functiunii</p> <p>2. Finisajele trebuie sa corespunda exigentelor actuale tjnand seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate.</p> <p>3. Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.</p> <p>4. Aspectul cladirii va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;</p> <p>5. se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;</p>
<p><b>Art. 12.</b> Conditii de echipare edilitara</p>	<p>1. Este obligatorie racordarea constructor noi la toate utilitatile disponibile In zona.</p> <p>2. Autorizarea constructiilor noi este permisa doardaca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, canalizare, energie electrica, gaz si daca capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori.</p> <p>3. Se interzice montarea supraterana pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecomunicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera. Montarea acestor echipamente tehnice se executa in varianta de amplasare subterana, sau dupa caz, In incinte sau nise ale constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. In mod exceptional, este admisa amplasarea supraterana a echipamentelor tehnice aferente retelei de distribuite a energiei electrice, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilortehnice aplicabile si a</p> <p>4. conditiilor tehnice standardizate In vigoare, atunci cand amplasarea subterana a acestora este imposibila sau nefezabila din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.</p> <p>5. Este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare de orice fel.</p> <p>6. Se interzice amplasarea retelelor de telecomunicatii pe stalpi de iluminat si de distribuite a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor. Retelele de telecomunicatii vor fi reamplasate subteran.</p> <p>7. Se vor respecta normele de protectie sanitara si tehnologica privitoare la amplasarea constructiilorfata de retelele edilitare importante, in special fata de liniile electrice aeriene. Amplasarea constructiilor si realizarea amenajarilor in proximitatea acestor retele vor trebui avizate de catre administratorii acestora</p> <p>8. Se va asigura un iluminat adecvat functjunii si asigurarii securitatii circulatiei in zona.</p> <p>9. <b>Apa potabila</b> - orice constructie noua putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie;</p> <p>10. <b>Canalizare menajera</b> - racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua;</p> <p>11. <b>Canalizare pluviala</b> - amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica</p>

	<p>colectoare a acestora - racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;</p> <p>12. <b>Rețele electrice, telefonice si CATV</b> - cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea, si rețelele de telecomunicatii trebuie introduse in subteran - in caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor; bransamentele, pe cat posibil trebuie ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuie plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica;</p> <p>13. <b>Gaze</b> - toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran;</p> <p>14. <b>Salubritate</b> - orice cladire precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.</p>
<p><b>Art. 13.</b> spatii libere si spatii plantate</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, alei, platforme etc. se inierbeaza sau planteaza;</li> <li>2. Este interzisa desfiintarea sau reducerea suprafetei spatiilor verzi publice</li> <li>3. Se va acorda o atentie deosebita spatiilor libere publice si semi-publice, prin amenajari specifice: terase, spatii pentru repaus, iluminat etc.</li> <li>4. se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si 10% din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;</li> <li>5. Procentul minim de spatiu plantat in interiorul parcelei este de 20%.</li> <li>6. parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 metri inaltime;</li> <li>7. Pentru siguranta cladirii, arborii se planteaza la o distanta de cel putin 3,0m de aceasta.</li> <li>8. Suprafetele mineralizate vor fi concepute astfel incat sa se evite sigilarea solului pe suprafete mari si sa se permita scurgerea dirijata a apelor meteorice. Se vor utiliza materiale si configuratii ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice si rezistente la diferentele de temperatura specifice locului.</li> <li>9. Se va asigura evacuarea rapida si captarea apei meteorice de pe alei si din spatiile plantate.</li> <li>10. Se va avea in vedere respectarea Codului Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.</li> </ol>
<p><b>Art. 14.</b> imprejmui</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zonele accesibile nelimitat publicului de pe parcelele cu destinatie publica nu se vor imprejui.</li> <li>2. Se interzice realizarea de imprejmui opace catre domeniul public. Se recomanda imprejmui transparente sau semi-transparente, cu inaltimei mai mici de 1,80m.</li> <li>3. Se interzice folosirea sarmei ghimpate, precum si a suprafetelor din policarbonat, tabla , PVC si alte materiale plastice sau care imita materiale naturale.</li> <li>4. in toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada;</li> <li>5. spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc;</li> <li>6. marcarea limitei proprietatii in cazul parterelor cu functiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;</li> <li>7. spre limitele laterale si posterioare, acolo unde se invecineaza cu alte parcele, se recomanda separarea prin garduri semitransparente sau transparente dublate de garduri vu cu inaltime de maxim 2,20 metri;</li> <li>8. organizarea de santier pentru executarea lucrarilor se va amenaia in incinta.</li> </ol>

Art. 15. Procentul maxim de ocupare a terenului	<b>P.O.T. maxim = 43%</b>
Art. 16. Coeficientul maxim de ocupare a terenului	<b>C.U.T. maxim = 3.5(ADC / mp teren)</b> Nota: Demisolul cu rol de parcare nu intra in calculul CUT

## V. UNITATI TERITORIAL DE REFERINTA

In cadrul lotului, se identifica o singura unitate teritoriala de referinta:

**UTR - IS2 - zona pentru institutii publice si servicii de interes general – depozitare si productie nepoluanta si nepericuloasa, comert**

### REGLEMENTARI PROPUSE PUZ:

**POT max pr - 43%**  
**CUT max pr - 3**  
**RGH max - hala**  
**H max cornisa - 12m**

### UTR 1

Suprafata totala teren : **22819 mp.**

Cuprinde:

- Hale parc industrial - depozitare productie nepericuloase si nepoluante
- Parcaje supraterane
- Alei acces
- spatii verzi amenajate;

**ÎNTOCMIT,**  
arh. Horatiu Iliescu