

MEMORIU PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: P.U.Z. intravilan municipiul Buzău – “Construire hale industriale de producție –depozitare bere și clădire administrativă” loc. Buzău, șoseaua Nordului, nr. 70, T. 26, P.186, jud. Buzău, nr. cad. 73266
- Beneficiar: URSUS BREWERIES S.A.
- Proiectantul general: S.C. ACTIV – SERVICE S.R.L., aut. J10 / 2575 / 1994, B.dul N. Titulescu nr. 51, Buzău
- Data elaborării: martie 2023

1.2. Obiectul P.U.Z.

- Solicitări ale temei – program

Beneficiarul a inițiat elaborarea planului urbanistic zonal pe terenul situat în intravilanul mun. Buzău, în vederea realizării unor hale industriale de producție – depozitare bere și clădire administrativă. Zona studiată deține posibilități multiple de dezvoltare socio – economică oferite de poziția în cadrul mun. Buzău.

Obiectul lucrării este reglementarea suprafeței de teren situat în intravilanul municipiului Buzău, șoseaua Nordului, nr. 70, T. 26, P.186, nr. cad. 73266, jud. Buzău, în vederea stabilirii condițiilor necesare pentru a se realiza complexul industrial propus. Halele vor avea funcțiunea de producție și depozitare și se vor edifica pe terenul cu numărul cadastral 73266, proprietatea URSUS BREWERIES S.A.. Terenul are suprafața de $S = 66.444,00$ mp..

Prezenta documentație se întocmește în baza certificatului de urbanism nr. 369 din 02.08.2022, a certificatului de urbanism nr. 99 din 01.03.2023 și a avizului de oportunitate nr. 01 din 10.02.2023, eliberate de către Primăria Municipiului Buzău.

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

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior
 - Planul urbanistic general și planul urbanistic general – faza preliminară
 - Ridicare topografică și Studiu geotehnic
 - Documentații tehnice în domeniu
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei - Hale industriale de producție - depozitare bere și clădire administrativă.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Zona se prezintă în condiții de maximă de stabilitate, în imediata vecinătate fiind construite mai multe clădiri cu funcțiuni asemănătoare celei propuse de URSUS BREWERIES S.A..

Scopul acestui P.U.Z. este de a se studia amplasarea în această locație a unor noi funcțiuni : – zonă pentru unități industriale și depozite (ID).

▪ Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Dezvoltarea investițiilor private în cadrul municipiului Buzău, inclusiv cea realizată de URSUS BREWERIES S.A., a condus la sporirea locurilor de muncă și diversificarea activităților economice.

▪ Potențial de dezvoltare

În cadrul procesului de dezvoltare urbană a orașelor se urmărește și îmbunătățirea calității serviciilor către populație. Realizarea investiției propusă de beneficiar, conduce la completarea zonei pentru unități industriale și depozitare, existentă în partea nord-vest a municipiului Buzău.

Zona se va dezvoltă cu prioritate având în vedere amplasamentul față de zona centrală a municipiului Buzău, poziția față de incinta existentă a URSUS BREWERIES S.A., cât și situarea terenului într-o zonă conectată la arterele principale de circulație ale municipiului Buzău. Investiția propusă va completa activitatea URSUS BREWERIES S.A., ce se desfășoară în imediata apropiere a terenului ce a generat realizarea documentației P.U.Z..

Zona studiată face parte din unitatea teritorială de referință – UTR 17 și UTR 16, conform Planului Urbanistic General al municipiului Buzău, zonă cu mari perspective de dezvoltare prin inițiative private. Inițiativa realizării unor hale industriale face parte dintr-o strategie mai largă de sporire a activității industriale. Realizarea acestei investiții va contribui la dezvoltarea economică a municipiului prin crearea unor noi locuri de muncă. Suprafețele învecinate de teren se pot dezvolta având accesibilitatea sporită a zonei.

Zona are potențial de dezvoltare datorită: amplasării terenului față de zona pentru locuințe, amplasării terenului față de zona centrală a orașului și existenței în apropiere a rețelelor centralizate de utilități (alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, telefonie, ș.a.).

2.2. Încadrarea în localitate

▪ Poziția zonei față de intravilanul localității

Suprafața de teren proprietatea beneficiarului ce a generat P.U.Z. este de 66.444,00 mp., este situată în intravilanul municipiului Buzău și este proprietatea URSUS BREWERIES S.A.. Terenul ce a generat PUZ are următoarele vecinătăți:

- la nord – canal/dig dezafectat;
- la sud – proprietate privată (nr. cad. 73267);
- la est – proprietate privată a mun. Buzău (nr. cad. 73367) și str. Cpt. Purcherea Laurențiu (nr. cad. 57911);
- la vest – proprietate privată Mateșescu Verginia- Petria (nr. cad. 19284);

Zona studiată P.U.Z., conform anexei certificatului de urbanism nr. 369 din 02.08.2022, are o suprafață de 150.000 mp. și are vecinătăți conform planșei A2/5.

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

Dezvoltarea zonei presupune, în primă etapă, construirea unor hale industriale de producție, depozitare și a unei clădiri administrative. În prezent terenul nu este utilizat. Investiția propusă pe terenul cu nr. cad. 73266 va completa activitatea economică a URSUS BREWERIES S.A.. Beneficiarul își desfășoară activitatea în imediata apropiere a perimetrului studiat, deținând în zonă mai multe terenuri.

Pentru funcțiunea propusă este necesară cooperarea cu localitatea la principalele dotări și instituții de interes general (platformă de gunoi, comerț, alimentație publică).

În baza P.U.Z. se urmărește parcurgerea procedurii legale de schimbare a destinației de folosință a terenului proprietatea beneficiarului și întocmirea documentațiilor pe specialități pentru racordarea incintei la utilități etc.. În prezent accesul la teren se realizează din str. Cpt. Purcherea Laurențiu.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Terenul ce a generat P.U.Z., cu numărul cadastral 73266, se prezintă orizontal, fiind zonă de câmpie și este perfect stabil, conform studiului geotehnic.

Geomorfologic – perimetrul este situat în zonă plană, aparținând Câmpiei Buzăului, subunitate a Câmpiei Române. Local, arealul construcției nu este afectat de fenomene de eroziune sau alunecări de teren

Depozitele pe care este situat perimetrul sunt de vârstă Holocen superior. Pe o suprafață destul de întinsă, corespunzând șesului aluvial, s-au depus, în Holocenul superior, o serie de depozite tinere, în general uniforme și alcătuite la partea superioară din nisipuri fine, argiloase (cca 2m. grosime) și spre bază din pietrișuri cu stratificație torențială cu lentile subțiri de nisipuri grosiere și mărunte.

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054-77 „Zonarea teritoriului României după adâncimea maximă de îngheț”, amplasamentul studiat este străbătut de geozotermă de 0°C la adâncimea de **0,80- 0,90 m.**

Seismicitate

Conform reglementării tehnice "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P100/1-2013, zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zonă studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, are o valoare $a_g = 0,35g$.

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

Hidrologic – la data efectuării forajelor nu s-a întâlnit nivelul apei subterane.

2.4. Circulația

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

Zona studiată în planul urbanistic zonal, situată în intravilanul municipiului Buzău, este aliniată la Șoseaua Nordului (E85), situată pe latura sud-estică, conform planurilor anexate. Arterele de circulație principale, existente în zonă sunt Șoseaua Nordului și str. Cpt. Purcherea Laurențiu. Accesul auto și pietonal pe terenurile aflate în zona studiată prin PUZ se realizează din drumul adiacent acestora, str. Cpt. Purcherea Laurențiu. Având în vedere procesul de dezvoltare al zonei, se propune modernizarea acestui drum, **conform Planului urbanistic general, faza preliminară și a studiului de circulație realizat.**

În faza de proiectare tehnică a drumului se va ține cont și de capacitățile de transport generate de alte posibile investiții din zonă și se va stabili profilul definitiv al drumului.

În imediata apropiere a zonei studiate există Magistrala CFR504 (Buzău-Nehoiășu). Se va respecta zona de protecție și zona de siguranță a acesteia. Aceste zone interferează cu zona studiată și terenul beneficiarului, conform planșei A3/5.

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

În prezent pe latura de nord-est a terenului ce a generat P.U.Z. există o arteră de circulație, str. Cpt. Purcherea Laurențiu. Se vor realiza, conform studiului de circulație, două accese auto în incintă, unul pentru autovehiculele de tonaj (tiruri, camioane) și un al doilea pentru accesul automobilelor. Conform P.U.G., faza preliminară, str. Cpt. Laurențiu Purcherea va fi modernizată.

2.5. Ocuparea terenurilor

▪ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Toate terenurile ce intră în incidența zonei studiate P.U.Z., au următoarele destinații stabilite prin P.U.G. Buzău, respectiv prin P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 52.2012: - zonă pentru gospodărie comunală

- zonă pentru unități industriale și depozite

- zonă căi ferate

- zonă circulației carosabile

- zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

▪ Relaționări între funcțiuni

În zona studiată, funcțiunile preponderente sunt cea de unități industriale și depozite. În zona studiată PUZ direcția de dezvoltare urbanistică conduce la realizarea unei zone pentru unități industriale și depozitare.

În imediata apropiere a terenului ce a generat P.U.Z. există incinta actuală a URSUS BREWERIES S.A.. Conectarea celor două incinte se va realiza printr-o estacadă pentru transportul utilităților și materiilor prime, ce va traversa suprateran str. Cpt. Purcherea Laurențiu. **Înălțimea minimă sub estacadă va fi de 5m..**

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul proprietatea beneficiarului este teren intravilan curți construcții, iar în prezent pe acesta nu există construcții.

▪ Aspecte calitative ale fondului construit

Clădirile ce se vor edifica vor respecta standardele și normativele în vigoare, acestea fiind construite în concordanță cu funcțiunea propusă.

▪ Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine- Zona ce se reglementează în prezenta documentație va completa activitatea existentă în zonă.

▪ Asigurarea cu spații verzi

Se va respecta procentul minim de spații verzi pentru incinte cu funcțiune industrială, prevăzut în regulamentul general de urbanism și în HCL 115/2022. Acesta este de 20% din suprafața totală a terenului beneficiarului, conform HG 525/96. Procentul minim de 20% spații verzi prevăzut în incinta beneficiarului este evidențiat în planșa D.A.1/1 – Posibilități de mobilare urbanistică.

▪ Existența unor riscuri naturale în zona studiată - Nu este cazul.

▪ Principalele disfuncționalități

- Utilizarea necorespunzătoare a terenului;

- Multiple cerințe pentru construirea de imobile pentru industrie și depozitare;

- Construcții de slabă calitate ce afectează imaginea zonei;

- Terenuri libere în incinte neamenajate

- Terenul este nefructificat urbanistic.

2.6. Echipare edilitară

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

▪ Principale disfuncționalități

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă, cu energie electrică, cu gaze naturale, rețele de telefonie și rețele pentru evacuarea apelor uzate.

2.7. Probleme de mediu

▪ Relația cadru natural – cadru construit

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

▪ Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu există riscuri naturale în zona studiată inventariate și catalogate ca atare de către Primăria Municipiului Buzău și de documentația PUG a municipiului Buzău. În prezent terenul ce a generat P.U.Z.-ul este neamenajat, dar funcțiunea propusă va complete activitatea existentă în zona studiată. Faptul că terenul are un aspect plan orizontal, nu induce posibilitatea alunecărilor de teren sau al inundațiilor care nu pot apărea aflându-ne în absența unui curs de apă major.

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

▪ Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă - Nu este cazul.

▪ Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție - Nu este cazul

▪ Evidențierea potențialului balnear și turistic - Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

Beneficiarul a inițiat elaborarea planului urbanistic zonal în vederea realizării unor hale industriale de producție – depozitare bere și clădire administrativă. Zona studiată deține posibilități multiple de dezvoltare socio – economică oferite de poziția în cadrul municipiului Buzău. Din analiza situației existente, ținând cont de tendințele de dezvoltare ale zonei, se propune următoarea zonă funcțională pentru terenul beneficiarului: ID - zonă pentru unități industriale și depozite.

Pentru restul terenurilor aflate în zonă studiată se vor menține reglementările și funcțiunile din P.U.G. Buzău, respectiv aprobate prin P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 52.2012.

2.9. Categoriile de costuri

▪ Costuri ce cad în sarcina investitorilor privați

Intervențiile propuse în zona studiată, pe terenurile proprietate privată, vor fi suportate integral de investitorii ce le inițiază. Racordul la rețelele de utilități existente, precum și extinderea acestora în vederea racordării beneficiarului, se vor realiza în conformitate cu prevederile legale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1. Studiu geotehnic

Amplasamentul ce a generat elaborarea documentației P.U.Z., se afla situat în intravilanul municipiului Buzău, aliniat la str. Cpt. Purcherea Laurențiu, în imediata apropiere a arterei de circulație, Șoseaua Nordului. Terenul se prezintă orizontal și stabil.

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul construcției este localizat în zonă plană, aparținând Câmpiei Buzăului; local nu se manifestă alunecări de teren sau procese erozionale.

Geologic, arealul considerat este situat pe depozite cuaternare, constituite superior din argile nisipoase, nisipuri și în baza din pietrișuri poligene prinse în matrice nisipoasă. Forajele executate au semnalat existența unor prafuri argiloase și argile prăfoase care stau pe nisipuri și pietrișuri.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona care face obiectul prezentului P.U.Z. este situată în intravilanul municipiului Buzău, și este încadrată în unitatea teritorială de referință a Planului Urbanistic General Buzău, în U.T.R. 16 și 17.

Pentru zona de studiu, situată în **U.T.R. 16 și 17**, conform Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General Buzău, destinația stabilită prin documentația de urbanism este:

- Gc – zonă pentru gospodărie comunală
- Id – zonă pentru unități industriale și depozite
- Is – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- Cf – zonă căi ferate

Pentru terenul beneficiarului, reglementat prin prezenta documentație, la emiterea autorizației de construcție se va respecta Regulamentul Local de Urbanism avizat la faza P.U.Z..

Pentru restul terenurilor aflate în zona studiată se mențin reglementările din P.U.G. Buzău, respectiv reglementările din P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 52.2012.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura organizarea eficientă a teritoriului cu prevederea unui procent minim de spații verzi de 20%, prevăzut în regulamentul general de urbanism și în H.C.L. nr. 115/29.06.2022, pentru categoria de funcțiuni prevăzute pentru această zonă, zonă pentru unități industriale și depozite.

3.4. Modernizarea circulației

▪ Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația auto în zona studiată prin PUZ se va desfășura prin arterele de circulație existente, care se mențin și se modernizează. Accesele auto și pietonale pe terenurile din zona studiată, se vor face din drumul existent, str. Cpt. Purcherea Laurențiu. În vederea racordării la str. Cpt. Purcherea Laurențiu a incintei URSUS BREWERIES S.A. se va realiza un studiu de circulație ce va ține cont de noile capacități de transport dezvoltate.

Conform P.U.G. mun. Buzău, faza preliminară, str. Cpt. Laurențiu Purcherea se va moderniza, devenind o circulație de gradul III.

În vederea realizării acestei modernizări va fi necesară cedarea unor suprafețe de teren aflate în proprietatea privată a beneficiarului și trecerea acestora în domeniul public. Aceste suprafețe se vor stabili cu exactitate după realizarea proiectului tehnic al drumului. În faza de proiectare tehnică a drumului se va ține cont și de capacitățile de transport generate de alte posibile investiții din zonă și se va stabili profilul definitiv al drumului, corelat cu cel propus prin P.U.G. mun. Buzău.

Circulațiile nou formate prin cedarea suprafețelor de către beneficiar vor fi preluate de U.A.T. Buzău și amenajate, transformându-se în drum public, urmând ca și ceilalți proprietari de terenuri să doneze sau să se găsească alta cale legală prin care drumul de acces la proprietățile lor să fie modernizat, respectând legislația în vigoare și O.G. 43/94. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

În incintă se vor asigura locuri de parcare conform legislației în vigoare. HG 525/96 și H.C.L. nr. 115/29.06.2022. Se prevede în cazul zonelor destinate unităților industriale și depozitelor asigurarea pentru **“activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp. ADC”**. La numărul locurilor de parcare menționate mai sus se va adăuga un spor de 10% pentru vizitatori, mașini de intervenție, de aprovizionare.

Pentru etapa I, evidențiată în planșa D.A.1/1, sunt asigurate în incintă 276 locuri de parcare, din care 2 locuri de parcare vor fi destinate persoanelor cu dizabilități. Pentru etapele ulterioare se va recalcula numărul de locuri de parcare ținându-se cont de prevederile HG 525/96, H.C.L. nr. 115/29.06.2022.

▪ **Organizarea circulației feroviare**

Căile ferate existente în zona studiată sunt în curs de desființare, existând depusă o documentație la autoritățile abilitate în acest sens. Acestea se găsesc pe terenuri proprietatea privată a URSUS BREWERIES S.A..

Zona studiată P.U.Z. este afectată de zona de siguranță și zona de protecție a Magistralei CFR504 (Buzău- Nehoiășu), conform planșei A3/5- Reglementări urbanistice.

La organizarea incintei se va ține cont de zona de siguranță (20m. din axul căii ferate) și de zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m din axul căii ferate), cu respectare legislației în vigoare. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel se va face după obținerea avizului CNCF “CFR-SA”.

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

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

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

Terenul proprietatea beneficiarului, reglementată prin P.U.Z., va avea următoarea funcțiune: ID - **zonă pentru unități industriale și depozitare**.

Pentru terenurile celorlalți proprietari ce intră în zona de incidență a zonei studiate se vor menține prevederile P.U.G. Municipiul Buzău și P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 52/2012.

În primă etapă, se dorește construirea unor hale de producție - depozitare bere și a unei clădiri administrative. Pe lângă aceste clădiri incinta va dispune de o cabină poartă amplasată în imediata apropiere a accesului pentru tiruri și o clădire cu facilități pentru șoferii ce tranzitează incinta.

Incinta va fi dotată cu toate instalațiile de apă, canalizare, gaz naturale, electricitate, necesare bunei funcționării. În vederea integrării investiției propuse în activitatea preexistentă a URSUS BREWERIES S.A., se va realiza o estacadă pentru transportul utilităților și materiilor prime.

La amplasarea construcției s-a ținut cont de fluxul tehnologic al unității de producție și depozitare, asigurându-se o bună funcționare și organizare a incintei.

Incinta se va amenaja având o ieșire/ intrare pentru tiruri și o ieșire/intrare pentru automobile. Astfel se va asigura un flux adecvat funcțiunii. În incintă se vor amenaja spații de parcare, numărul acestora fiind în concordanță cu numărul de utilizatori și legislația în vigoare (276 de locuri de parcare pentru faza inițială de dezvoltare a incintei).

Terenul din jurul construcției se va sistematiza pentru îndepărtarea apelor pluviale din jurul său. În cadrul incintei se va realiza o platformă gospodărească.

Funcțiuni admise în afara zonei reglementate P.U.Z.:

Zona studiată face parte din unitatea teritorială U.T.R. 16 și U.T.R.17 (conform P.U.G. municipiul Buzău prezent), care permite enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament.

Pentru terenurile aflate în zona studiată, excepție făcând terenul beneficiarului, se vor menține reglementările prevăzute de P.U.G. Buzău, respectiv de P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 52/2012..

Pentru terenul beneficiarului avem următorii indicatori urbanistici maximali:

P.O.T.max. = 55 %

C.U.T.max. = 1,50

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

Se vor accepta accente verticale, cu $H_{max} = 40m.$, pentru construcțiile industriale specific funcțiunii (rezervoare, silozuri, etc.).

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP.	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIAȚE P.U.Z. DIN CARE SUMA TERITORIILOR AFERENTE PENTRU:	150.000,00	100,00
TSR	ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII AUTO ȘI PIETONALE – DRUMURI, TROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	12.243,01	8,16
TGC	ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIR	106.040,30	70,70
TCI-1	ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	29.910,99	19,94
TCC	ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII	270,23	0,18
TSF	ZONĂ CĂI FERATE (TERENURILE CE SE GĂSESC ÎN ZONA CĂILOR FERATE SUNT PROPRIETATEA PRIVATĂ A URSUS BREWERIES S.A., IAR PENTRU ACESTE S-A DEMARAT PROCESUL DESFIINȚĂRII CĂILOR FERATE)	1.535,47	1,02

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN			
		MP.	%		
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIAȚE P.U.Z. DIN CARE SUMA TERITORIILOR AFERENTE PENTRU:	150.000,00	100,00		
TSR	ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII AUTO ȘI PIETONALE – DRUMURI, TROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	12.936,20	8,62		
TGC	ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIR	39.566,91	26,38		
TCI-1	ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	TEREN CE A GENERAT PUZ ȘI ESTE PROPRIETATEA BENEFICIARULUI	66.444,00	95.948,43	63,97
		ALȚI PROPRIETARI	29.504,43		
TCC	ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII	270,23	0,18		
TSF	ZONĂ CĂI FERATE (TERENURILE CE SE GĂSESC ÎN ZONA CĂILOR FERATE SUNT PROPRIETATEA PRIVATĂ A URSUS BREWERIES S.A., IAR PENTRU ACESTE S-A DEMARAT PROCESUL DESFIINȚĂRII CĂILOR FERATE)	1.278,23	0,85		

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTĂ

TERITORIUL CONSIDERAT				TOTAL	
				TEREN	
				MP.	%
SUPRAFAȚA DE TEREN AFERENTĂ INVESTIȚIEI DIN CARE:				66.444,00	100,00
SUPRAFAȚA DE TEREN DESTINATĂ CONSTRUIRII	ETAPe	MP.	%	36.544,20	55,00
	ETAPA INIȚIALĂ	24.601,44	37,03		
	ULTERIOARE	11.942,76	17,97		
CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE + TEREN CE SE VA CEDA ÎN VEDEREA REALIZĂRII DRUMULUI DE ACCES ÎN ZONĂ (DRUMURI, PLATFORME)				14.824,80	22,31
SPAȚII VERZI – PROCENT MINIMAL 20% DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI				15.075,00	22,69

Indicatori urbanistici existenți

P.O.T. = 0,00%

C.U.T. = 0,00

Indicatori urbanistici propuși etapa inițială

P.O.T. = 37,03%

C.U.T. = 0,37

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

• Alimentare cu apă

În zona studiată P.U.Z. există rețea de alimentare cu apă, iar incinta va fi racordată la aceasta. Pe lângă rețeaua de alimentare cu apă a orașului, incinta va dispune și trei puțuri forate. Se va asigura debitul de apă necesar atât procesului tehnologic, cât și pentru consumul menajer.

• Canalizare

Zona studiată P.U.Z. dispune de rețea centralizată de canalizare. Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale se va realiza, conform legislației în vigoare, în rețeaua municipală. În incintă se va realiza și un bazin de retenție subteran.

• Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor din zona studiată se va face prin racord la rețeaua electrică existentă. Orice racord se va realiza, conform legislației în vigoare.

• Telecomunicații

Sistemele de comunicații se vor dezvolta în primul rând pe structură GSM și internet. Obiectivele din zona studiată P.U.Z. vor putea fi racordate la sistemele de telecomunicații, inclusiv la rețeaua de telefonie existentă.

• Alimentare cu căldură

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

• Alimentare cu gaze naturale

În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale. Orice racord la această rețea se va realiza, conform legislației în vigoare.

• Gospodărie comunală

Municipiul Buzău dispune de rampă de gunoi. Deșeurile menajere ce vor rezulta din incintele aflate în zona studiată P.U.Z., vor fi preluate și eliminate de firme autorizate, pe bază de contract. Depozitarea gunoierului menajer rezultat în incintă se va realiza selectiv, la nivelul platformei gospodărești, ce se va propune în incintă.

3.7. Protecția mediului

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare
Prevenirea producerii riscurilor naturale

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Conform legislației în vigoare.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere rezultate pe amplasament vor fi depozitate în europubele și apoi evacuate la rampa de gunoi a localității.

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

După terminarea lucrărilor de construire se va realiza o sistematizare verticală a zonei, se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții, se va reface stratul vegetal și se va amenaja zona verde prin înierbare.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacere peisagistică și reabilitare urbană

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

Conform regulamentului general de urbanism pentru zonele destinate unităților industriale și de depozitare, procentul minim admis pentru spații verzi este de 20%. Acesta va fi asigurat în incinta beneficiarului.

- Monitorizarea factorilor de mediu

În zona studiată nu sunt probleme ce afectează mediul înconjurător. Nu sunt factori poluanți, iar spațiile verzi propuse în incintă, dacă sunt bine întreținute, pot micșora poluarea sonoră rezultată din traficul arterelor de circulație. Pentru investiția propusă se va avea în vedere automonitorizarea activităților.

Scopul acestor activități este asigurarea funcționării în condițiile proiectate ale tuturor echipamentelor și instalațiilor, având ca rezultat reducerea riscurilor de accidente care pot avea efecte negative pentru mediu și sănătatea oamenilor.

3.7. Obiective de utilitate publică

- Listarea obiectivelor de utilitate publică - Nu este cazul

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

- terenuri proprietate publică – str. Cpt. Purcherea Laurențiu(nr. cad. 57911, 67108, 67106), terenul cu nr. cad. 73367 și șoseaua Nordului (nr. cad. 69505)

- terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local) – terenurile cu nr. cad. 73363, 61802 și terenurile aflate între nr. cad. 73266 și restul proprietăților private.

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Terenul propus spre construire și terenurile învecinate sunt în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, excepție făcând terenuri enumerate în capitolele anterioare.

▪ Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse

În vederea modernizării str. Cpt. Laurențiu Purcherea va fi necesară cedarea unor suprafețe de teren, aflate în proprietatea privată a statului (Primăria Municipiului Buzău) precum și a beneficiarului URSUS BREWERIES S.A., și trecerea acestora în domeniul public. Aceste suprafețe se vor stabili cu exactitate după realizarea proiectului tehnic al drumului.

În faza de proiectare tehnică a drumului se va ține cont și de capacitățile de transport generate de alte posibile investiții din zonă și se va stabili profilul definitiv al drumului. Circulațiile nou formate prin cedarea suprafețelor de către beneficiar vor fi preluate de U.A.T. Buzău, urmând ca și ceilalți proprietari de terenuri să doneze sau să se găsească alta cale legală prin care drumul de acces la proprietățile lor să fie modernizat, respectând legislația în vigoare și O.G. 43/94.

- terenuri aflate în proprietate privată destinate concesiunii

Nu este cazul

- terenuri aflate în proprietate privată destinate schimbului

Nu este cazul

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Zona studiată este cuprinsă în P.U.G, terenul beneficiarului fiind intravilan. Conform P.U.G. Municipiul Buzău și P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 52/2012. terenul beneficiarului se află în zona cu funcțiunea Gc – gospodărie comunală (cimitir).

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

- Obținerea acordurilor și avizelor legale pentru faza P.U.Z.

- Aprobarea documentației P.U.Z.

▪ Priorități de intervenție

- obținerea avizelor și autorizației de construire

- executarea acceselor auto, pietonale, precum și a parcajelor aferente corelate cu capacitatea obiectivului și cu importanța amplasamentului

- schimbarea folosinței terenului pentru realizarea obiectivelor de investiții

- echiparea cu utilitățile necesare bunei funcționări

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

Propunerile avansate vor conduce la dezvoltarea economică a zonei prin schimbarea funcțiunii pentru terenul studiat, modificarea indicatorilor urbanistici, cât și a celorlalte obiective ce fac obiectul zonei studiate P.U.Z..

Nu se vor autoriza în zonă lucrări ce pot avea un grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice.

Propunerile avansate vor conduce la crearea unui ansamblu nou, modern și în primul rând va întregi urbanistic zona studiată. Se vor respecta restricțiile enunțate în piesa scrisă și evidențiate în piesa desenată.

▪ Lucrări de elaborat în perioada următoare

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

Nu este cazul

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

Realizarea obiectivului și a acceselor în incintă.

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

Suprafața terenului, proprietatea privată a beneficiarului URSUS BREWERIES S.A., este de 66.444,00 mp..

Suprafața de teren edificabilă, proprietatea beneficiarului, este de 51.172,79 mp., respectându-se următoarele retrageri minime obligatorii și zona de protecție a LEA 110 kV, respectiv a Magistralei CFR504 (Buzău – Nehoiășu):

- 5,00 ml. față de limita de proprietate la str. Cpt. Purcherea Laurențiu – aliniament ce se va respecta la edificarea de clădiri noi;
- 1/2 din înălțimea construcțiilor față de limitele laterale, dar nu mai puțin de 3 ml.;
- zona de protecție a LEA 110 kV., respectiv zona de protecție a Magistralei FR504 (Buzău – Nehoiășu)

Suprafața terenului studiat în P.U.Z., conform anexă C.U. nr. 369 din 02.08.2022, este de 150.000,00 mp..

5. ANEXE

Nu este cazul

Întocmit,
arh. Pamfiloiu- Mitrea Gentiana Felicia



Verificat,
Șef proiect
Arh. Militaru Monica



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

I. Dispozitii generale

1. Rolul regulamentului local de urbanism

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

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

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

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

2. Baza legală a elaborării

În temeiul H.G. nr. 456/1994 republicată, privind organizarea și funcționarea MLPAT și în conformitate cu Hotărârea Parlamentului nr. 57/21.12.1999 și a Decretului nr. 433/22.12.1999, MLPAT a aprobat “Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM – 007 – 2000, care stă la baza elaborării prezentului regulament local de urbanism. Reglementarea tehnică a fost aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

3. Domeniul de aplicare

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

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

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

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

Construcțiile vor avea structura de rezistență corespunzătoare zonei seismice și clasei de importanță a construcțiilor, vor fi din materiale durabile și cu finisaje superioare.

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

2. Reguli privind spațiile verzi și împrejuririle:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, stabilite conform Regulamentul General de Urbanism. În cazul zonelor destinate industriei și depozitării, Regulamentul General de Urbanism prevede realizarea unui procent de minim 20% spații verzi. Se vor amenaja spații înierbate precum și plantații de aliniament.

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

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

Împrejuririle vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialului de construcție cât și a esențelor vegetale și a calității execuției. Împrejuririle realizate spre drumul de acces în incintă vor fi de preferință transparente.

Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace.

Înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2,00 m cu posibilitatea realizării unui soclu plin de maxim 40 cm. Împrejuririle vor putea fi dublate de un gard viu.

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

Executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire eliberate în conformitate cu Legea 50/1991 modificată, privind autorizarea executării construcțiilor.

Clădirile vor avea acoperiș cu pante corespunzătoare tipului de învelitoare, pentru scurgerea apelor provenite din precipitații. Spațiile vor fi prevăzute a avea finisaje netede, lavabile și imputrescibile sau panouri tip sandwich.

Pentru punerea în aplicare a acestui plan urbanistic zonal, beneficiarul va trebui să realizeze următoarele etape: sistematizarea verticală a zonei, realizarea împrejuririi, realizarea construcțiilor și circulațiilor auto și pietonale din incintă, plantarea zonelor verzi. Construcțiile nou propuse, se vor amplasa la distanțe corespunzătoare, potrivit normelor P.S.I.

Zona de teren ce aparține beneficiarului, reglementată prin prezentul P.U.Z., este caracterizată de următorii indici urbanistici maximali:

P.O.T.max. = 55% C.U.T. max. = 1,5

Clădirile vor avea regim de înălțime maxim P+2.

Se vor accepta accente verticale, cu $H_{\max} = 40$ m., pentru construcțiile industriale specifice (silozuri, rezervoare, etc.).

4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Analiza condițiilor de amplasare a construcțiilor în cadrul terenului va ține seama de următoarele retrageri:

- Se va respecta retragerea minimă de 5 ml. de la limita de proprietate dinspre str. Cpt. Laurențiu Purcherea
- Se va respecta zona de protecție a LEA 110 kV., respectiv zona de protecție a Magistralei CFR504 (Buzău – Nehoiășu)
- Se va respecta distanța de 1/2 din înălțimea construcțiilor față de limitele laterale, dar nu mai puțin de 3 ml.;

5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Situarea terenurilor în intravilanul municipiului Buzău, în imediata apropiere a Șoselei Nordului oferă acces la viitorul amplasament al diferitelor imobile ce vor fi realizate pe acest amplasament, pentru urmărirea comportării în timp, întreținere și posibile intervenții necesare. Pentru a se putea considera construibilă o parcelă trebuie să aibă acces dintr-o circulație cu lățimea minimă de 3,50 metri.

Accesul în incintă se va asigura din str. Cpt. Laurențiu Purchasea pe latura de nord-est a amplasamentului, ce urmează a se moderniza, conform planșei de reglementări urbanistice, cu respectarea condițiilor impuse de administratorul drumului și de legislația în vigoare.

Având în vedere procesul de dezvoltare al zonei, se propune modernizarea acestui drum. Conform studiului de circulație realizat, drumul de acces la proprietatea beneficiarului va avea o lățime de minim 6,00 metri cu trotuare de o parte și de alta de minim 1,00m. lățime. Se va asigura, pe fiecare parcelă din zonă studiată, acces carosabil cu lățimea mai mare de 3,50 metri.

În vederea realizării acestei modernizări va fi necesară cedarea unor suprafețe de teren aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice/ juridice și trecerea acestora în domeniul public. Aceste suprafețe se vor stabili cu exactitate după realizarea proiectului tehnic al drumului. În faza de proiectare tehnică a drumului se va ține cont și de capacitățile de transport generate de alte posibile investiții din zonă și se va stabili profilul definitiv al drumului.

6. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va face din rețeaua stradală de alimentare cu apă. În incintă vor exista și puțuri forate. Se va asigura debitul de apă necesar atât procesului tehnologic, cât și pentru consumul menajer.

Canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale se va realiza, conform legislației în vigoare, în rețelele existente în zonă. În incinta va exista și un bazin de retenție.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se va face prin racord la rețeaua electrică existentă în zona studiată.

Telecomunicații

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

Alimentare cu căldură

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

Alimentare cu gaze naturale

În zonă există rețele de alimentare cu gaze naturale. Incintele vor fi racordate la această utilitate conform avizelor obținute în prealabil.

Gospodărie comunală

Municipiul Buzău dispune de rampă de gunoi. Deșeurile menajere ce vor rezulta din incintele din zona studiată P.U.Z., vor fi preluate și eliminate de firme autorizate, pe bază de contract. Colectarea deșeurilor se va realiza selectiv.

Prescripții generale

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

După terminarea lucrărilor de infrastructură și de construire, se va realiza o sistematizare verticală a zonei, se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții, refacerea stratului vegetal, se va amenaja zona verde prin înierbare.

7. Reguli cu privire la dimensiunea terenurilor pentru construcții

Terenul aflat în proprietatea URSUS BREWERIES S.A. cu nr. cadastral 73266 are suprafață de 66.444,00 mp.. Terenul are formă poligonală în plan și dimensiuni conform planului de situație anexat.

8. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Organizarea teritoriului va fi una eficientă cu prevederea unui procent de minim 20% spații verzi în incinta beneficiarului, conform regulamentului general de urbanism.

Se vor amenaja spații înierbate. Executarea zonelor și a spațiilor verzi va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern. Se va realiza, pe perimetrul incintei, împrejmuirea acesteia în vederea protejării și delimitării ei. Împrejmuirile se vor executa din materiale durabile și vor putea fi opace sau transparente, având înălțimi corespunzătoare. Împrejmuirile vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialului de construcție cât și a esențelor vegetale cât și calitatea execuției.

III. Zonificarea funcțională

1. Unități și subunități funcționale

Subzone funcționale:

1. **Id** – Subzonă funcțională pentru unități industriale și depozitare
2. **Gc** – Subzonă gospodărie comunală (cimitir)
3. **Is** – Subzonă pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii
4. **Cf** – Subzona căi ferate (terenurile ce se găsesc în zona căilor ferate sunt proprietate privată a URSUS BREWERIES S.A., iar pentru aceste terenuri s-a realizat demersul necesar desființării căilor ferate)

Pentru restul terenurilor, cu excepția terenului cu nr. cadastral 73266, se mențin reglementările din Planul Urbanistic General al municipiului Buzău, pentru zona funcțională din care fac parte.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

A. Pentru subzona funcțională ID – Subzonă funcțională pentru unități industriale și depozitare

Condiționări

Prevederile specifice sunt cele detaliate anterior și sunt valabile pe suprafața de teren reglementată prin prezenta documentație, teren cu nr. cad. 73266, aflat în proprietatea beneficiarului:

1. Se vor amplasa construcțiile pentru unități industriale și depozitare, cu respectarea Codul Civil.
2. La amplasarea construcțiilor se vor respecta retragerile de 1/2 din înălțimea construcțiilor noi față de limitele laterale, dar nu mai puțin de 3 ml.;

3. Accesurile la terenul reglementat în prezenta documentație se vor face din drumul existent ce se va moderniza, str. Cpt. Laurențiu Purcherea. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

4. În incintă va exista obligativitatea, în cazul zonelor destinate unităților industriale și depozitelor, de a asigura pentru “**activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp. ADC**”. La numărul locurilor de parcare menționate mai sus se va adăuga un spor de 10% pentru vizitatori, mașini de intervenție, de aprovizionare.

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

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

7. Construcțiile se vor realiza din materiale durabile.

8. Alimentarea cu apă se va face prin intermediul puțurilor forate în incintă și din rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Buzău, cu respectarea normelor în vigoare.

9. Deșeurile menajere vor fi depozitate temporar în containere speciale (europubele) și preluate de firme specializate. Incinta va fi prevăzută cu platformă gospodărească.

10. Apele uzate menajere vor fi colectate în rețeaua de canalizare de incintă și vor fi transferate către rețelele de canalizare stradale. Incinta va fi prevăzută cu bazin de retenție.

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

12. Executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire și a avizelor și acordurile prealabile.

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

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

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

16. **P.O.T. max = 55,00 %; C.U.T. max. = 1,50**

17. Regimul de înălțime maxim va fi de **P+2E**.

18. Se vor accepta accente verticale, cu $H_{max} = 40m.$, pentru construcțiile industriale specifice (rezervoare, silozuri, etc.).

19. Terenul rămas liber se va înnierba și planta, existând obligativitatea ca în incintă să fie amenajate **spații verzi într-un procentului de minim 20%** din suprafața acesteia.

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

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

22. Se va respecta zona de siguranță a infrastructurii feroviare, situată de o parte și de alta a axei căii ferate la 20 ml. (magistrala CFR 504 Buzău-Nehoiășu);

23. Se va respecta zona de protecție a infrastructurii feroviare stabilite conform legislației în vigoare la 100 ml. de o parte și de alta a axului căii ferate (magistrala CFR 504 Buzău-Nehoiășu);

24. Se va respecta culoarul de protecție a LEA 110kV, acesta se desfășoară de o parte și de alta a LEA pe o distanță de 18,5 ml.;

Interdicții:

1. nu se va autoriza construirea de altfel de clădiri în afara celor prevăzute prin zonificare – clădiri pentru industrie și depozitare;

2. nu se vor autoriza lucrări ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice.

Restricții și condiționări:

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

- rețele de canalizare pentru apele uzate menajere, rețele de alimentare cu apă, rețele de alimentare cu gaze naturale, rețele de alimentare cu energie electrică, dimensionate corespunzător;

- platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer;

- zone verzi de folosință generală în incintă;

- prin intermediul studiilor de altimetrie și însorire, la faza de autorizare a lucrărilor de construire, se vor stabili cu exactitate regimul de înălțime al fiecărei construcții nou propuse;

- la obținerea autorizațiilor de construire se va calcula numărul de locuri de parcare ținându-se cont de HG 525/96 care prevede pentru construcțiile industriale asigurarea pentru “activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp.”.

- la obținerea autorizației de construire se va urmări și respectarea procentului minim de 20% spații verzi existente în incintă;

b. La faza de construire:

- Decopertarea stratului fertil de pământ înaintea amplasării construcțiilor și căilor de circulație interioare;

- Utilizarea pământului decopertat la sistematizarea verticală a terenului

- Pentru prevenirea deteriorării rețelelor subterane existente (apă, electrice, gaze naturale, canalizare etc.) săpătura se va executa numai manual în prezența beneficiarilor de rețele.

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

c. În timpul funcționării:

- automonitorizarea factorilor de mediu;

- executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire și a avizelor și acordurile prealabile;

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, de 20% din suprafața terenului, conform Regulamentului General de Urbanism.

- La modificarea profilului de activitate se va solicita și punctul de vedere al Primăriei municipiului Buzău.

Măsuri pentru protecția factorilor de mediu: Obiectul lucrării este reglementarea suprafețelor de teren situate în intravilanul municipiului Buzău, în vederea stabilirii condițiilor în care se poate construi pe terenul proprietatea beneficiarului o hală industrială de producție – depozitare bere și o clădire administrativă.

Realizarea investiției propusă de beneficiar, definirea unei zone pentru unități industriale și de depozitare, contribuie la dezvoltarea urbanistică a zonei și presupune că:

- Se va urmări diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a solului și aerului, specifice perioadei de execuție.
- Zonificarea funcțională a parcelei are ca scop creșterea eficienței prin folosirea intensivă a terenului.
- Se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții.
- După terminarea lucrărilor de infrastructură și de construire se va realiza o sistematizare verticală a zonei. Se va refacere stratul vegetal și se va amenaja zona verde prin înierbare.
- Amenajarea unor drumuri de acces, alei și platforme între construcții;
- Organizarea eficientă a teritoriului cu prevederea unui procent de spații verzi, în cuantum de 20% din suprafața terenului pentru zona propusă;
- Vor realizate împrejmuiri, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății private.
- Incinta se va echipa cu utilități necesare bunei funcționări.
- Colectarea selectivă a deșeurilor proprii reciclabile și depozitarea acestora în pubele și apoi valorificarea prin operatori autorizați.

V. Unități teritoriale de referință

Nu este cazul.

Întocmit,
arh. Pamfiloiu- Mitrea Gentiana Felicia



Verificat,
Șef proiect
Arh. Militaru Monica

