



MEMORIU TEHNIC
PLAN URBANISTIC ZONAL



1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

- **Denumirea lucrarii.**
"P.U.Z. CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL CU DEPOZITARE"
- **Amplasament:**
INTRAVILAN, T.31, P.1, N.C.67464, MUN. BUZAU, JUDETUL BUZAU
- **Beneficiar:**
S.C. DASHA ONLINE S.R.L.
- **Proiectant de specialitate, urbanism si amenajarea teritoriului:**
S.C. MEGAPLAN S.R.L. prin specialist atestat R.U.R.,
Master Urbanist Vasile Milea, simboluri D3, DZ0, E.
- **Data elaborarii:**
10 2024





1.2. OBIECTUL LUCRARIII.

Solicitari ale temei program.

La solicitarea beneficiarului se dorește construirea unei clădiri ce încorporează funcțiunea de spațiu comercial cu depozitare, pe un teren situat în intravilanul municipiului Buzău, obiectiv ce presupune schimbarea funcțiunii și reglementări urbanistice fiind astfel necesară întocmirea prezentei documentații de urbanism.

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

Conform P.U.G. al municipiului Buzău, terenul beneficiarului face parte din U.T.R. 20, situat în subzona L1e – a locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 Etaje, în care sunt prevăzute restricții de construire până la elaborarea unui plan urbanistic zonal.

Conform proiectului Planului Urbanistic General faza preliminară au fost trasate direcții de dezvoltare a infrastructurii și sunt preluate în documentația anexată, iar adiacent Soselei Nordului s-a avut în vedere compatibilitatea funcțională cu subzona Isp -instituții publice și servicii de interes general situate în noile extinderi sau enclave neconstruite, în care se va elabora P.U.Z., conform proiect P.U.G. preliminar.

Se dorește diversificarea din punct de vedere funcțional și economic pentru a consolida atractivitatea zonei din intravilanul municipiului Buzău.

1.3. SURSE DOCUMENTARE.

- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru – conținut al Planului Urbanistic Zonal din anul 2000, indicativ : (GM 010-2000);
- Legea 50/1991, - privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările și completările ulterioare;
- Ridicare topografică pentru faza P.U.Z.
- Studiul geotehnic aferent investiției propuse.
- Planul Urbanistic General al Municipiului Buzău;
- H.G. 525/1996 – pentru aprobarea regulamentului de urbanism;
- O.G. 43/1997 - privind regimul drumurilor;
- Ord. 1296/2017 al Ministerului Transportului privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ord. 119/2014 al Ministerului Sănătății privind norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.





2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.

2.1. EVOLUTIA ZONEI.

Amplasamentul terenului, zona studiata si vecinatatile se afla in zona de centura nordica a Municipiului Buzau, o zona in continua dezvoltare, esentiala pentru evolutia economica a Orasului Buzau.

Pe centura de nord s-au dezvoltat obiective economice, iar nevoia de dezvoltare se accentueaza.

Diversificarea functionala a terenurilor din intravilanul orasului, dezvoltarea obiectivelor din zona prin detalieri si reglementari urbanistice asigura un echilibru functional si competitivitatea economica la nivel local.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE.

Zona studiata in aceasta documentatie de urbanism este in suprafata de 7.16 ha., cuprinde terenul ce a genera P.U.Z.(S=3750mp) si se afla in zona de nord a municipiului Buzau, cu acces prin soseaua Nordului(DN 2 – E 85) si din drum local aflat pe latura de est a terenului.

Distanța de la terenul beneficiarului până la cel mai apropiat spațiu locuit este de minim 180m fata de zona de locuire din cartierul Orizont.

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

La nord : N.C. 54916, N.C. 71029, N.C. 71030, Drum local, N.C. 66730.

La est : Drum local.

La sud : N.C. 66651, Drum local, N.C. 67062.

La vest : Terenuri persoane fizice sau juridice.

Terenul beneficiarului are urmatoarele vecinatati:

La nord : Soseaua nordului – DN 2 – E 85.

La est : Drum local.

La sud : N.C.58844

La vest : N.C.72311





2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

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

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

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

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

Valoarea caracteristica a incarcarii cu zapada pe sol $S_k=2.0\text{kN/m}^2$, conf. CR-1-1-3/2012.

Valoarea presiunii dinamice a vantului $q_b=0.7\text{kPa}$, conf. CR-1-1-4/2012.

Adancimea de inghet Conform STAS 6054/77 „Zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet”, amplasamentul studiat este strabatut de geoizoterma de 0°C la adancimea de **0.90 m**.

Seismicitate

Conform reglementarii tehnice "Cod de proiectare seismica - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru cladiri" indicativ P100/1-2013, zona de valori de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare, in zona studiata, pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 225$ ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani, are o valoare **$a_g = 0,40g$** .

Perioada de control (colt) T_c a spectrului de raspuns reprezinta granița dintre zona de valori maxime in spectrul de acceleratii absolute si zona de valori maxime in spectrul de viteze relative.

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

2.4. CIRCULATIA.

Accesul in zona studiata se realizeaza din centura ocolitoare de nord a orasului Buzau (DN 2 – E 85).

Accesul pe terenul beneficiarului se realizeaza din drum local existent cu latimea intre 3.50 si 4.00m.

Zona studiata necesita reglementari cu privire la trama stradala, reglementari ce sunt preluate din proiectul P.U.G. preliminar.

2.5. OCUPAREA TERENULUI.

Terenul beneficiarului nu este ocupat de constructii.

Nu exista disfunctionalitati in zona studiata cu privire la relatia intre functiunile existente ci doar oportunitati de dezvoltare si valorificare a contextului existent.





2.6. ECHIPAREA EDILITARA – situatia existenta

In zona studiata(Soseaua Nordului) sunt utilitati ce permit extinderea acestora catre zona studiata, si permit racordarea si functionarea obiectivului propus.

Reteaua de energie electrica este in imediata vecinatate a terenului pe care beneficiarul doreste construirea obiectivului.

Retea de apa si canalizare in sistem centralizat nu exista in zona studiata.

Retea de gaze nu exista in zona studiata.

2.7. PROBLEME DE MEDIU.

Din analiza factorilor de mediu existenti si a cadrului natural rezulta ca zona nu este poluata, iar microclimatul este potrivit pentru amplasarea functiunilor propuse.

In zona studiata nu exista monumente istorice, arii protejate, situri arheologice care sa necesite masuri de protectie, nu sunt elemente care ar putea afecta calitatea mediului.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI.

Este oportuna realizarea investitiei pe amplasamentul propus de catre investitori privati intrucat sunt valorificate terenuri din intravilanul orasului ce diversifica functional si economic zona de servicii, zona esentiala pentru generarea locurilor de munca si servicii pentru economia orasului Buzau.

Sunt necesare implementari ce constau in amenajarea traseelor pietonale pe tronsonul Soselei Nordului(DN 2- E 85), amenajarea spatiilor verzi, plantarea arborilor, extinderea utilitatilor urbane in planul 2 al parcelarilor de-a lungul Soselei Nordului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.

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

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





3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform proiectului Planului Urbanistic General faza preliminară au fost trasate direcții de dezvoltare a infrastructurii și sunt preluate în documentația anexată, iar adiacent Soselei Nordului s-a avut în vedere compatibilitatea funcțională cu subzona Isp -instituții publice și servicii de interes general situate în noile extinderi sau enclave neconstruite, în care se va elabora P.U.Z. conform proiect P.U.G. preliminar.

Zone funcționale propuse prin P.U.Z. în teritoriul delimitat sunt:

- IS – construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistență socială (conf. proiect P.U.G. preliminar : ISp – subzone pentru instituții publice și servicii de interes general în care se va elabora P.U.Z.)
- L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție (Conf. proiect P.U.G. Preliminar : L1d – subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite în care se va elabora P.U.Z.).
- C – subzona cai de comunicație rutieră (dimensionarea rețelei rutiere – în conformitate cu P.U.G. Mun. Buzău, coroborată cu propunerile P.U.G. preliminar).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.

Datorită dinamicii de dezvoltare a zonei ocolitoare și a zonelor principale de acces în Orasul Buzău, activitatea agricolă a fost retransă și mutată către alte zone ale județului Buzău.

Valorificarea cadrului natural se poate realiza prin dezvoltări sustenabile care încorporează spații verzi și vegetație de protecție pentru activitățile desfășurate în interiorul zonelor de prestări servicii sau locuire.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.

Se propune trasarea tramei majore pentru parcelarul secundar conform propunerilor din proiectul pentru Planul Urbanistic General, proiect preliminar (străzi categoria a III - a), profil caracteristic de 14.40m, după cum urmează:

- Circulație carosabilă 7.0 metri (3.50 + 3.50m).
- Pista biciclete 2.40 metri (1.20 + 1.20m).
- Spațiu verde de aliniament de 2.0 metri (1.0 + 1.0m)
- Circulație pietonală 3 metri (1.50 + 1.50m).





Strada categoria a IV cu urmatorul profil caracteristic conf. proiect P.U.G. Preliminar:

Profil total 10.00m din care:

- Circulatie carosabila 6.00m(3.00+3.00m banda pe sens).
- Spatiu verde de aliniament 1.0m(0.50m + 0.50m)
- Circulatie pietonala 3.00m– (1.50m+ 1.50m).

Sunt necesare implementari in amenajarea traseelor pietonale pe tronsonul Soselei Nordului(DN 2 – E85), amenajarea spatiilor verzi, plantarea arborilor, extinderea utilitatilor urbane in planul 2 al parcelarilor de-a lungul centurii ocolitoare a Orasului Buzau.

Terenul beneficiarului va fi afectat de servitute de utilitate publica pe o suprafata de 365mp, pe o adancime variabila intre 2.90m si 3.50m pe toata lungimea laterala de est conform plansei reglementari urbanistice si proprietatea asupra terenurilor.

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

Terenul proprietate privata avand N.C. 67464, se afla in U.T.R. 20, se vor construi obiective cu functiunea principala pentru institutii publice si servicii de interes general, respectiv spatiu comercial cu depozitare:

IS – zona institutii publice si servicii de interes general

UTILIZARI PERMISE

IS - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

- Constructii administrative.
- Constructii comerciale.
- Alte categorii de institutii publice sau servicii conform P.U.G. Buzau, constructii financiar bancare, asistenta sociala, circulatii pietonale si carosabile, spatii verzi, echipare edilitara, parcaje la sol, supraterrane, subterane.

Utilizari admise cu conditionari IS:

Se interzice amplasarea unitatilor comerciale care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100m de institutii de invatamant si de biserici.

Utilizari interzise IS:

- Amplasarea locuintelor cu exceptia locuintelor de serviciu.





- Amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste concentratia medie admisibila(C.M.A.).

Activitati productive poluante, depozitari materiale re folosibile, platforme precolectare a deseurilor de orice natura.

BILANT TERITORIAL zona studiata P.U.Z.:

Zone functionale	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata mp	Procent %	Suprafata mp	Procent %
IS Institutii publice si servicii de interes general	0	0	3385 (3750mp - 365mp -cai comunicatie rutiera)	4.73
L1a Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E niveluri	62260	86.95	54023	75.45
C Cai de comunicatie rutiera	9340	13.05	14192	19.82
TOTAL Suprafata studiata	71600	100	71600	100

Bilant teritorial incinta proprietate privata S.C. DASHA ONLINE S.R.L.:

Suprafata teren = 3750 mp din care drept servitute utilitate publica 365mp, teren ramas 3385 mp.

Suprafata construita :

Spatiu comercial cu depozitare S= 1667mp.

Suprafata construita desfasurata = 1667mp.

Suprafata alei pietonale, alei carosabile, parcare = 640mp.





Suprafata spatii verzi = 700mp, reprezentand un procent de 20.68% din suprafata terenului rezultat, respectiv 3385mp.

P.O.T. = 49.25%, C.U.T. = 0.50

Suprafata afectata de servitute de utilitate publica pentru constituirea tramei stradale, S=365mp.

INDICI URBANISTICI MAXIMALI P.U.Z.:

IS – INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL(conf. PUG Preliminar: ISp – subzona pentru institutii publice si servicii de interes general in care se va elabora P.U.Z.).

Regim de inaltime maxim admis : P+3 Etaj, H.max. la cornisa= 13m, H. max. coama = 16.00m,

spatii verzi 20%

P.O.T. maxim = 50%.

C.U.T. maxim = 2

Retrageri fata de aliniament : Minim 5.00m conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de limitele laterale ale proprietatii : intre 2.50m-3.00m, conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de limita posterioara : intre 2.50m-5.00m, conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice.

Asigurarea accesului auto obligatoriu la drumul public : minim 4.0m

Pentru varianta de mobilare urbanistica propusa sunt prevazute minim 19 locuri de parcare in incinta proprietate privata pentru autoturisme si un rastel pentru parcare biciclete cu minim 2 locuri.

L1a – subzona locuintelor individuale si collective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie(conf. PUG Preliminar - L1d subzone locuinte individuale si collective mici cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi sau enclave neconstruite in care se va elabora P.U.Z.)

Regim de inaltime maxim admis : P+2 Etaj, H.max. la cornisa= 9.0m, H. max. coama = 11.00m,

spatii verzi 30%





P.O.T. maxim = 40%.

C.U.T. maxim = 1.2

Retrageri fata de aliniament : Minim 5.00m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de limitele laterale ale proprietatii : minim 3.00m, conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de limita posterioara : minim 5.00m, conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice.

Asigurarea accesului auto obligatoriu la drumul public : minim 4.0m

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

Echiparea edilitara, utilitati – se va realiza prin racordarea la retelele ce se vor extinde in zona studiata, cu respectarea prevederilor cuprinse in avizele furnizorilor de utilitati. Dimensionarea tramei stradale se va realiza avand in vedere si echiparea edilitara necesara zonei.

- **Alimentare cu apa.**

Alimentarea cu apa se va realiza prin extinderea retelelor existente in zona studiata.

- **Canalizare.**

Canalizarea apelor menajere si pluviale se va realiza in sistem individual cu bazin vidanjabil etans pana la extinderea retelei existente in zona studiata.

- **Alimentare cu energie electrica.**

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racord la reseaua existenta.

- **Telecomunicatii.**

Comunicatiile se vor realiza prin retele mobile de telefonie.

- **Alimentare cu caldura.**

Incalzirea spatiilor necesare se va realiza cu echipamente electrice sau cu pompa de caldura.

- **Alimentare cu gaze naturale.**

Obiectivul propus nu va necesita racord la reseaua de gaz existenta.

- **Gospodarie comunala.**

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in pubele distinctive si vor fi colectate de catre operatori specializati cu care beneficiarul va avea contract obligatoriu.





3.7. PROTECTIA MEDIULUI.

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

Obiectivul propus nu va depozita sau comercializa produse sau substante periculoase.

Adancimea de fundare de maxim 0.90m nu afecteaza stratul freatic aflat la o adancime de minim 8m, apele menajere vor fi canalizate in sistemul public centralizat.

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

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

Nivelul de zgomot se va incadra in limitele impuse de SR 10009/2017.

Se vor respecta prevederile Ord. MS nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.

Trama stradala propusa vizeaza o urbanizare a intregii zone studiate/reglementate, motiv pentru care sunt prezentate propuneri privind suprafetele de teren proprietate privata afectate de circulatii, infrastructura tehnico-edilitara, spatii verzi.

Procedurile de stransfer, din proprietate privata in proprietate publica, se vor realiza cu respectarea cadrului legal in vigoare (de ex.: expropriere pentru cauza de utilitate publica cu compensarea la justa valoare), conf. Legii 33/1994 actualizata, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, Legea nr. 255/2010 actualizata, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, si H.G. nr. 53/2011 actualizata, pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local.

In afara schimbarii functiunii terenului cu N.C. 67464, toate celelalte functiuni din zona studiata raman neschimbate.





Terenuri afectate de circulatia terenurilor pentru realizarea tramei stradale propuse conf. PUG Preliminar:

	Suprafata initiala a terenurilor	PROPUS PENTRU TRAMA STRADALA	Suprafata rezultata a terenurilor
Proprietate privata pers. fizice/juridice		SUPRAFATA DRUM	
NC 67464	3750	365	3385
NC 58844	1747	194	1553
NC 58848	1750	192	1558
NC 58847	1750	190	1560
NC 58846	1753	249	1504
NC 66651	12174	62	12122
NC 4087	25000	2040	22960
NC 58657	2000	434	1566
NC 8156	8749	378	8371
NC 3973	3750	460	3290
NC 72311	3494	290	3204
Total Supraf. propus pentru circulatia terenului trama stradala		4854 mp	

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE.

Amplasamentul terenului, zona studiata si vecinatatile se afla in zona de nord a Municipiului Buzau, functiune comerciala si depozitare fiind dominanta a zonei, fundamentala pentru dezvoltarea economica si sociala a Orasului Buzau.

Se reglementeaza prin documentatia de urbanism functiunea terenului, trama stradala, accesul auto si pietonal pe parcela proprietate privata, retragerile fata de limitele de proprietate, procentul de ocupare asupra terenului, coeficientul de utilizare a terenului, se propune bransarea la utilitatile existente.

Este oportuna realizarea investitiei pe amplasamentul propus de catre investitori privati, intrucat sunt propuse functiuni ce valorifica terenurile din intravilanul Orasului Buzau.

Specialist cu drept de semnatura pentru coordonarea documentatiilor de urbanism

MASTER URBANIST VASILE MILEA





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL



1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

- **Denumirea lucrarii.**
"P.U.Z. CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL CU DEPOZITARE"
- **Amplasament:**
INTRAVILAN, T.31, P.1, N.C.67464, MUN. BUZAU, JUDETUL BUZAU
- **Beneficiar:**
S.C. DASHA ONLINE S.R.L.
- **Proiectant de specialitate, urbanism si amenajarea teritoriului:**
S.C. MEGAPLAN S.R.L. prin specialist atestat R.U.R.,
Master Urbanist Vasile Milea, simboluri D3, DZ0, E.
- **Data elaborarii:**
10 2024





I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism reprezinta o piesa de baza in aplicarea reglementarilor prevazute in prezentul Plan Urbanistic Zonal, acesta detaliind reglementarile propuse pentru zona studiata.

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin Hotarare a Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate al administratiei publice locale.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII.

Acest regulament a fost elaborat cu respectarea Legii 350/2001 a urbanismului si amenajarii teritoriului, a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, a Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal avand indicativ GM-010-2000, continutul cadru al Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ G.M. -007-2000 si a Legii 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

3. DOMENIU DE APLICARE.

Elementele de regulament ale Planului Urbanistic Zonal se refera exclusiv la terenul situat in intravilanul municipiului Buzau, N.C. 67464, ce se constituie ca "Plan Urbanistic Zonal Construire spatiu comercial cu depozitare", avand ca beneficiar pe S.C. DASHA ONLINE S.R.L. si se aplica subzonei functionale reglementate si delimitate in plansa de reglementari urbanistice si care are limitele si vecinii definiti conform plansei de reglementari urbanistice.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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





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

Constructiile se vor realiza numai dupa obtinerea autorizatiei de construire, cu propunere de racordare la utilitatile existente si respectand Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului P.U.Z. si a legii 50/1996 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

IS – institutii publice si servicii de interes general

Retrageri fata de aliniament : Minim 5.00m conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de limitele laterale ale proprietatii : intre 2.50m-3.00m, conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de limita posterioara : intre 2.50m-5.00m, conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice.

L1a – subzona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 Niveluri.

Retrageri fata de aliniament : Minim 5.00m conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de limitele laterale ale proprietatii : minim 3.00m, conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de limita posterioara : minim 5.00m, conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice.

C – subzona cai de comunicatie rutiera

Retrageri fata de aliniament conform zonei de protectie la DN 2 – E 85 respectiv minim 13.00m din axul drumului.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Asigurarea accesului auto obligatoriu la drumul public : minim 4.0m





8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

Se va realiza racordul la utilitatile existente in masura in care vor fi extinse in zona studiata, cu respectarea prevederilor cuprinse in avizele furnizorilor. Pana la extinderea in zona studiata a utilitatilor se pot asigura utilitati in sistem individual.

Dimensionarea tramei stradale se va realiza avand in vedere si echiparea edilitara necesara zonei.

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

Se va mentine parcelarul existent. Forma parcelelor trebuie sa fie regulata, cu deschideri minime de 15.00m la drumul public.

Suprafata acestora poate varia in functie de obiectivele propuse.

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va face cu respectarea indicatorilor urbanistici prevazuti in prezentul regulament local de urbanism.

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

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii va dispune obligativitatea mentinerii sau amenajarii unor spatii verzi si plantate insumand o suprafata de minim 20% din suprafata terenului pentru IS si 30% pentru L1a.

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

Se vor evita imprejmuirile netencuite la limita cu domeniul public.

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

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

IS – INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL(conf. PUG Preliminar: ISp – subzona pentru institutii publice si servicii de interes general in care se va elabora P.U.Z.).

L1a – subzona locuintelor individuale si collective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie(conf. PUG Preliminar - L1d subzone locuinte individuale si collective mici cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi sau enclave neconstruite in care se va elabora P.U.Z.)

C – Cai de comunicatie rutiera





IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI PERMISE

IS - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

- Constructii administrative.
- Constructii comerciale.
- Alte categorii de institutii publice sau servicii conform P.U.G. Buzau, constructii financiar bancare, asistenta sociala, circulatii pietonale si carosabile, spatii verzi, echipare edilitara, parcaje la sol, supraterrane, subterane.

L1a - subzone locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri.

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie(conf. PUG Preliminar - L1d subzone locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi sau enclave neconstruite in care se va elabora P.U.Z.)

C – subzona cai de comunicatie rutiera

- Dimensionarea retelei rutiere – in conformitate cu PUG Mun. Buzau coroborata cu PUG Preliminar.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Se interzice amplasarea unitatilor comerciale care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100m de institutii de invatamant si de biserici.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- Amplasarea locuintelor cu exceptia locuintelor de serviciu.
- Amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste concentratia medie admisibila(C.M.A.).

Activitati productive poluante.

Depozitari materiale re folosibile.

Platforme pre colectare a deseurilor de orice natura.





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

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

Parcelele vor fi de o forma regulata, in suprafata minima de 1000mp si cu deschideri minime de 15m la drumurile publice.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

IS – institutii publice si servicii de interes general

Retrageri fata de aliniament : Minim 5.00m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice.

L1a – subzona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 Niveluri.

Retrageri fata de aliniament : Minim 5.00m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice.

C – subzona cai de comunicatie rutiera

Retrageri fata de aliniament conform zonei de protectie la DN 2 – E 85 respectiv minim 13.00m din axul drumului.

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

IS – institutii publice si servicii de interes general

Retrageri fata de limitele laterale ale proprietatii : intre 2.50m-3.00m, conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de limita posterioara : intre 2.50m-5.00m, conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice.

L1a – subzona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 Niveluri.

Retrageri fata de limitele laterale ale proprietatii : minim 3.00m, conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de limita posterioara : minim 5.00m, conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice.





ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE

Acces auto din drumul public minim 4.0m.

Accesul auto si pietonal in zona studiata precum si dimensionarea strazilor – in conformitate cu legislatia in vigoare si cu propunerea din P.U.G. Preliminar. La stabilirea acceselor auto si pietonale pe parcela se va respecta anexa 4 la H.G. 525/1996.

Suprafetele exacte vor rezulta la momentul trasarii tramei stradale.

Pentru terenul beneficiarului se instituie servitute de utilitate publica pentru N.C. 67464 in suprafata de 365mp.

Se propune trasarea tramei majore pentru parcelarul secundar conform propunerilor din proiectul pentru Planul Urbanistic General, proiect preliminar(strazi categoria a III - a), profil caracteristic de 14.40m, dupa cum urmeaza:

- Circulatie carosabila 7.0 metri(3.50 + 3.50m).
- Pista biciclete 2.40 metri (1.20 + 1.20m).
- Spatiu verde de aliniament de 2.0 metri(1.0 + 1.0m)
- Circulatie pietonala 3 metri (1.50 + 1.50m).

Strada categoria a IV cu urmatorul profil caracteristic conf. proiect P.U.G. Preliminar:

Profil total 10.00m din care:

- Circulatie carosabila 6.00m(3.00+3.00m banda pe sens).
- Spatiu verde de aliniament 1.0m(0.50m + 0.50m)
- Circulatie pietonala 3.00m– (1.50m+ 1.50m).

Trama stradala propusa vizeaza o urbanizare a intregii zone studiate/reglementate, motiv pentru care sunt prezentate propuneri privind suprafetele de teren proprietate privata afectate de circulatii, infrastructura tehnico-edilitara, spatii verzi.

Procedurile de transfer, din proprietate privata in proprietate publica, se vor realiza cu respectarea cadrului legal in vigoare (de ex.: expropriere pentru cauza de utilitate publica cu compensarea la justa valoare), conf. Legii 33/1994 actualizata, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, Legea nr. 255/2010 actualizata, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, si H.G. nr. 53/2011 actualizata, pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local.





ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea autoturismelor se va face obligatoriu in incinta proprietate privata.

Numarul locurilor de parcare vor fi stabilite cu respectarea HCL nr.115/2021 pentru aprobarea Regulamentului local privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare si stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si plantate pentru constructii si amenajari autorizate pe teritoriul Municipiului Buzau, raportate la functiunea cladirilor propuse.

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

IS - Regim de inaltime maxim admis : P+3 Etaj, H.max. la cornisa= 13m, H. max. coama = 16.00m.

L1a - Regim de inaltime maxim admis : P+2 Etaj, H.max. la cornisa= 9.0m, H. max. coama = 11.00m.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Echiparea edilitara, utilitati – se va realiza prin racordarea la retelele ce se vor extinde in zona studiata, cu respectarea prevederilor cuprinse in avizele furnizorilor de utilitati. Dimensionarea tramei stradale se va realiza avand in vedere si echiparea edilitara necesara zonei.

ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi amenajate si plantate cu arbusti sau plante ornamentale in suprafata minima de 20%, procent raportat la suprafata terenului pentru IS si 30 spatii verzi pentru L1a.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

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





S.C. MEGAPLAN S.R.L.
C.U.I. 33722149, J10/530/2017
0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

Se vor evita imprejmuirile netencuite la limita cu domeniul public.

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

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI

IS –P.O.T. maxim = 50%.

L1a – P.O.T. maxim = 40%.

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

IS –C.U.T. maxim = 2

L1a – C.U.T. maxim = 1.2

Specialist cu drept de semnatura pentru coordonarea documentatiilor de urbanism

MASTER URBANIST VASILE MILEA



