

1.2. OBIECTIVUL P.U.Z.

- Solicitari ale temei program:

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarilor [REDACTED] SI [REDACTED] proprietarii parcelei cu NR. CAD. 56594, situat in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 29, T 41, P 717/1, judetul Buzau, Beneficiarii doresc sa lotizeze acest teren in vederea construirii unor locuinte individuale. Zona in care se doreste acesta lotizare este situata in intravilan U.T.R 29, T 41, P 717/1, NR. CAD. 56594, in partea de Sud – Vest a municipiului Buzau. Pentru stabilirea reglementarilor urbanistice ale zonei in vederea construirii, prin Certificatul de Urbanism s-a solicitat elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Beneficiarii [REDACTED] au obtinut in acest sens Certificatul de Urbanism, NR. 5 din 13.01.2025, si un Aviz de oportunitate in conformitate cu Legea 350/2001 (actualizata) privind amenajarea teritoriului si urbanismul. Conform Avizului de oportunitate teritoriul care urmeaza va fi reglementat prin PUZ este in suprafata de 74.261,00 mp, situat conform P.U.G. - lui aprobat pentru municipiul Buzau, in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R.29, T 41, P 717/1, Nr. Cad. 56594, Judetul Buzau.

Suprafata de teren reglementata conform Avizului de Oportunitate este de 74.261,00 mp si cuprinde inclusiv terenul beneficiarilor [REDACTED] carera are o suprafata de 23.700 mp.

Zona studiata in acest Studiu de Oportunitate este in suprafata de 74.261,00 mp situata in partea de sud – vest a intravilanului municipiului Buzau, UTR 29, T 41, P 717/1, Nr. Cad. 56594, avand ca vecinatati:

- o La nord - strada Hangarului - asfaltata dar nemodernizata.
- o La vest - drum de exploatare si Zona Speciala.
- o La est - proprietati particulare
- o La sud - proprietati particulare.

Accesul auto și pietonal către terenurile arabile din zona studiată se realizează în prezent din drumul de exploatare existent, amplasat în partea de vest a perimetrului analizat, drum nemodernizat, precum și dinspre nord, prin strada Hangarului și drumul de acces către zona specială – asfaltat, dar fără profil corespunzător și fără modernizări. Zona este slab construită, lipsind străzi trasate și amenajate pentru circulația auto, precum și trotuare pentru circulația pietonală. Drumurile existente urmează a fi modernizate și transformate în străzi cu profile transversale conforme studiului de circulație elaborat în cadrul PUG preliminar aflat în lucru pentru municipiul Buzău.

Planul Urbanistic Zonal va fi intocmit in baza unei analize multicriteriale a situatiei existente a zonei, in anul 2025 si a strategiilor de dezvoltare care stabilesc obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei in urmatorii ani.

Obiectivul general

Obiectivul general al prezentului P.U.Z. este elaborarea documentatiei de urbanism in conformitate cu legea nr 50 din 2991 republicata si modificata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Ghidul privind metodologia de eleborare PUZ din 2000 (GM 010-2000), in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata si modificata, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, Ordinul 233/2016 – al ministerului dezvoltarii,

lucrarilor publice si administratiei privind modificarea si completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Planul Urbanistic Zonal la nivelul teritoriului are urmatoarele obiective:

- Corelarea strategiilor si politicilor de dezvoltare a zonei studiate cu strategiile si politicile de dezvoltare durabila de la nivelul municipiului Buzau, prevazute in Planul Urbanistic General al municipiului Buzau aprobat si PUG preliminar in curs de elaborare.
- Cresterea nivelului de trai a populatiei din zona prin punerea la dispozitie a unor terenuri pentru construirea unor locuinte individuale si colective, care sa corespunda din punct de vedere functional si de mediu.

In conformitate cu tema program se propune:

Pentru zona studiata in PUZ, se propune:

- Reglementarea zonei situate in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 29, T 41, P 717/1, Nr. Cad. 56594, judetul Buzau, in suprafata studiata de 74.261,00 mp.
- Reabilitarea cailor de acces auto si pietonale pentru accesul in noile incinte.
- Drumurile existente se vor moderniza pentru a deveni strazi cu profile transversale conform studiului de circulatie realizat in cadrului PUG preliminar in lucru pentru municipiul Buzau.
- Dezvoltarea utilitatilor necesare in zona.
- Dezvoltarea zonei cu respectarea normelor de mediu si fara poluarea factorilor de mediu apa, aer, sol, vegetatie.

Continutul si obiectivele specifice ale P.U.Z.

In conformitate cu tema program si avand in vedere organizarea din punct de vedere funcțional, tehnic si edilitar al zonei analizate, proiectantul a studiat reglementarile prevazute in PUG – ul preliminar pentru municipiul Buzau, si propune pentru zona studiata urmatoarele obiective specifice:

- o Reglementarea zonei in vederea realizarii unui Zone de locuinte si functiuni complementare (L1a - subzona locuinte individuale si colective mici situate in afara zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice / situri arheologice), intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 29, T 41, P 717/1, Nr. Cad. 56594, judetul Buzau.
- o Stabilirea modului de utilizare a terenului in intravilan zona studiata;
- o Necesitatea punerii in valoare a potentialului economic al zonei;
- o Necesitatea dezvoltarii investitiilor in zona;
- o Reabilitarea si modernizarea infrastructurii in zona;
- o Realizarea unor accese catre noile investitii;
- o Ridicarea nivelului de echipare tehnico – edilitara a zonei;
- o Dezvoltarea economica durabila prin:
 - Valorificarea superioara a resurselor naturale, economice si umane;
 - Extinderea si reabilitarea spațiilor verzi. Se va asigura intretinerea si extinderea suprafețelor de spații verzi existente;
 - Reabilitarea, protectia si conservarea mediului;
 - Se va asigura un management corespunzator al deseurilor.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

La realizarea Planului Urbanistic Zonal s-a tinut cont de strategiile si obiectivele de dezvoltare cuprinse in Strategia de Dezvoltare Durabila, realizata la nivelul municipiului

Buzau prin Planul Urbanistic General.

Luand in considerare necesitatea realizarii obiectivelor enumerate anterior consideram ca este oportuna asigurarea unor terenuri pentru realizarea unui zone de locuinte si functiuni complementare (L1a - subzona locuinte individuale si colective mici situate in afara zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice / situri arheologice), in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 29, T 41, P 717/1, Nr. Cad. 56594, judetul Buzau.

Odata avizat si aprobat PUZ-ul pentru zona studiata va putea constitui baza legala pentru autorizarea investitiilor in zona – terenul fiind reglementat.

PUZ stabileste obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a studiat o suprafata de 74.261,00 mp, teren intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 29 , Nr. Cad. 56594, judetul Buzau.

Conform Planul Urbanistic General aprobat al municipiului Buzau, si a situatiei existente in teren, zona reglementata prin P.U.Z., U.T.R. 29, T 41, P 717/1, Cad. 56594, municipiul Buzau, judetul Buzau, are prevazute in prezent urmatoarele functiuni:

- **IS2** – subzona pentru institutii publice si servicii de interes general in care se va elabora PUZ cu functiunea principala IS si complementara ID
- **DS** – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- **C** – CAI DE COMUNICATII RUTIERE
 - Drum de exploatare
 - Drum acces catre zona speciala
 - Strada Hangarului

Oportunitatea realizarii investitiei

Scopul acestei documentatii de urbanism - PUZ, este acela de a reglementa o suprafata de de 74.261,00 mp, pentru ca beneficiarii [REDACTED] [REDACTED] proprietarii parcelei cu Nr. Cad. 56594, intravilan, UTR 29, T 41, P 717/1, municipiul Buzau, judetul Buzau, sa cunoasca conditiile urbanistice in care poate sa-si parceleze terenul in vederea realizarii unui zone de locuinte si functiuni complementare (L1a - subzona locuinte individuale si colective mici situate in afara zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice / situri arheologice).

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, pe terenul studiat, inclusiv terenul detinut de beneficiarii [REDACTED] [REDACTED] in zona de studiu sunt prezente situri arheologice. Situl ARHEOLOGIC BZ-I-m-B-02190.03 si zona sa de protectie sunt situate la o distanta de minim 30.5m fata de zona de interventie (terenul generator) a beneficiarilor [REDACTED]

Tinand cont de faptul ca locuitorii municipiului Buzau au o mare nevoie de spatii pentru locuire, care sa corespunda functional, este oportuna realizarea acestei investitii, realizarea unei parcelari pe care se vor construi locuinte individuale.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, in zona de interes a beneficiarii [REDACTED] [REDACTED] din aceasta documentatie UTR 29, T 41, P 717/1, Nr. Cad. 56594, municipiul Buzau, judetul Buzau, sunt permise a se construi:

IS2 – subzona pentru institutii publice si servicii de interes general in care se va elabora PUZ cu functiunea principala IS si complementara ID:

Accesul auto si pietonal catre terenurile arabile din zona studiata se face in prezent din drumul de exploatare existent situat in partea de vest al zonei studiate, care nu este

modernizat si la nord din strada Hangarului si drumul de acces catre zona speciala, drum asfaltat dar nemodernizat, fara profil corespunzator.

Aceasta zona este putin construita, nu sunt trasate si construite strazi pentru circulatii auto si trotuare pietonale. Drumurile existente se vor moderniza pentru a deveni strazi cu profile transversale conform studiului de circulatie realizat in cadrului PUG preliminar in lucru pentru municipiul Buzau.

Drumurile existente se vor moderniza pentru a deveni strazi cu profile transversale conform studiului de circulatie realizat in cadrului PUG Preliminar in lucru pentru municipiul Buzau.

Planul Urbanistic Zonal va fi intocmit in baza unei analize multicriteriale a situatiei existente a zonei, in anul 2025 si a strategiilor de dezvoltare care stabilesc obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare al zonei in urmatoorii ani.

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

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

- corelarea strategiilor si politicilor de dezvoltare durabila de la nivelul zonei cu cele de la nivelul municipiului Buzau, stabilite prin P.U.G. (Planul Urbanistic General a municipiului Buzau si a regulamentului urbanistic aferent).
- Reabilitarea cailor de comunicatie rutiera existente pentru o buna relationare cu teritoriile invecinate si cu respectarea Legii 43/2997 privind regimul drumurilor
- Realizarea extinderii retelelor de utilitati pentru alimentarea zonei cu apa, canalizare, energie electrica gaze, etc.
- Crearea conditiilor necesare dezvoltarii functiunilor stabilite pentru zona din U.T.R.29 .
- Reabilitarea, protectia și conservarea mediului.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE.

1.3.1. Acte normative privind documentatiile de urbanism:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 363/2006 de aprobare a Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – Transport;
- Legea nr. 171/2997 privind aprobarea Planului de amenajarea teritoriului national – Sectiunea II-a – Apa;
- Legea 5/2000 de aprobare Planului de amenajare a teritoriului national–Sectiunea III-a – Zone protectie;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV-a – Reteaua de localitati, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 575/2001 de aprobare a Planului de amenajare a teritoriului national Sectiunea V-a – Zone de risc natural;
- Codul civil; – Hotararea Guvernului nr.525/2996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata;
- Planul Urbanistic General aprobat pentru municipiul Buzau;
- Ghid privind metodologia de elaborare si cadru – conținut al Planului Urbanistic

- Zonal din anul 2000, indicativ : (GM 010-2000);
- Hotararea Guvernului nr. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
 - O.U.G. – 295/2005 – privind protectia mediului;
 - O.G. – 1076/2004 - privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
 - Ordinul ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, al ministrului apararii nationale, al ministrului de interne si al directorului Serviciului Roman de Informatii nr. 34/N/M.30/3.422/4.221/2995 pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr.283 din 7 decembrie 2995 (NOTA: are aplicabilitate si in domeniul constructiilor);
 - Legea nr. 10/2995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare (Legea nr.587/2002);
 - Legea nr. 184/2001, republicata, privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect;
 - Legea locuintei nr. 114/2996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea nr. 298/2004 – masuri prealabile lucrarilor de constructie de autostrazi si drumuri nationale;
 - Ordonanta Guvernului nr. 29/2997 privind transporturile, republicata cu modificari si completarile ulterioare;
 - Ordonanta Guvernului nr. 63/2001 privind infiintarea Inspectoratului de Stat in Constructii – I.S.C., aprobata cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Hotararea Guvernului nr. 925/2995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor;
 - Hotararea Guvernului nr. 941/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.298/2004 privind masurile prealabile lucrarilor de constructie de autostrazi si drumuri nationale;
 - Hotararea Guvernului nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu;
 - Hotararea Guvernului nr. 62/2996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investitii si de dezvoltare, precum si a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General;
 - Hotararea Guvernului nr. 28/2008 privind regimul agricol;
 - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic General - Indicativ GPO38/99.

1.3.2. Acte normative cu caracter general complementare urbanismului:

- Legea 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicata;
- Legea 98/2994 - actualizata, privind stabilirea si sanctionarea contraventiilor la normele de igiena si sanatate publica;
- Legea apelor nr. 107/2996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea apararii nationale a Romaniei nr.45/2994, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 481/2004 privind protectia civila, republicata;
- Legea nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor;

- Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 33/2994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 46/2008 pentru aprobarea Codului Silvic;
- Hotararea Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica;
- Ordinul nr.117/2029 pentru modificarea si completarea legii 50/2991 privind autorizarea lucrarilor de constructii;
- Ordonanta de urgenta a Guvernului Romaniei nr. 29 /2003 privind procedura aprobarii tacite, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr. 112/2000 pentru reglementarea procesului de casare si valorificare a activelor corporale care alcatuiesc domeniul public al statului si al unitatilor administrativ-teritoriale;
- Ordonanta Guvernului nr. 43/2997 privind regimul drumurilor, republicata, cu modificari si completari ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Hotararea Guvernului nr. 540/2000 privind aprobarea incadrării in categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privata deschise circulatiei publice, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Hotararea Guvernului nr.31/2996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind zone si statiuni turistice si a documentatiilor tehnice privind constructiile din domeniul turismului;
- Ordinul ministrului agriculturii, alimentatiei si padurilor nr. 326/2001 privind abilitarea oficiilor de studii pedologice si agrochimice judetene si a directiilor generale pentru agricultura si industrie alimentara judetene, respectiv a municipiului Bucuresti, sa indeplineasca atributiile art. 74-103 din Legea nr. 18/2991, republicata;
- Ordinul ministrului apelor si protectiei mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si de emitere a acordului de mediu, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul ministrului apelor si protectiei mediului nr. 863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;
- Studiile de specialitate preliminare (de fundamentare).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1 EVOLUTIA ZONEI

In prezent zona este putin construita, nu sunt trasate strazile prevazute in PUG Buzau preliminar, urmand ca odata cu construirea investitiilor in zona sa se traseze si construiasca strazile.

Zona reglementata in acest P.U.Z, este in suprafata de 74.261,00 mp, situata in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R.29, T 41, P 717/1, Nr. CAD. 56594, Judetul Buzau. Suprafata de teren reglementata in acest PUZ, conform Avizului de Oportunitate este de 74.261,00 mp, teren ce se va lotiza si reglementa in vederea construirii unei unui zone de locuinte si functiuni complementare (L1a - subzona locuinte individuale si colective mici situate in afara zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice / situri arheologice).

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, pe trenul terenul detinut de beneficiarii [REDACTED] in zona nu sunt

prezente zone protejate sau zone de protecție ale monumentelor istorice care să necesite protecție, dar în sudul zonei studiate este prezent situl arheologic 8 – sit arheologic Bz-I-m-B-02190.03.

Situl ARHEOLOGIC BZ-I-m-B-02190.03 și zona sa de protecție sunt situate la o distanță de minim 30.5m față de zona de intervenție (terenul generator) a beneficiarilor

Conform P.U.G.- lui și Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzău, în zona de interes a beneficiarilor din această documentație UTR 29, T 41, P 717/1, Nr. Cad. 56594, municipiul Buzău, județul Buzău, sunt permise a se construi:

IS2 – subzona pentru instituirii publice și servicii de interes general în care se va elabora PUZ cu funcțiunea principală IS și complementara ID

În conformitate cu tema program și având în vedere organizarea din punct de vedere funcțional, tehnic și edilitar a zonei analizate, proiectantul a studiat prin Planul Urbanistic Zonal teritoriul și se propune următoarele obiective specifice:

- Organizarea urbanistică la nivelul zonei cu stabilirea reglementărilor impuse în vederea construirii funcțiunilor în zona, ținând cont de încadrarea în prevederile regulamentului de urbanism al PUG-ului preliminar al municipiului Buzău.
- Stabilirea pentru zona a formelor de proprietate și circulația juridică a terenurilor.
- Stabilirea modului de utilizare a terenului în intravilan;
- Necesitatea punerii în valoare a potențialului economic și urbanistic al zonei;
- Necesitatea dezvoltării investițiilor în zona;
- Optimizarea relațiilor zonei cu teritoriul administrativ al municipiului Buzău;
- Îmbunătățirea condițiilor de trai a populației din zona;
- Modernizarea drumurilor existente, corelate cu PUG-ului preliminar al municipiului Buzău.
- Ridicarea nivelului de echipare tehnică – edilitară a teritoriului.
- Modernizarea și dezvoltarea echipării edilitare.
- Dezvoltarea economică durabilă prin:
 - Valorificarea superioară a resurselor naturale, economice și umane;
 - Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi;
 - Reabilitarea, protecția și conservarea mediului;
 - Se va asigura un management corespunzător al deșeurilor.

În realizarea Planului Urbanistic Zonal se va ține cont de strategiile și obiectivele de dezvoltare cuprinse în Strategia de dezvoltare realizată la nivelul municipiului Buzău.

Luând în considerare necesitatea realizării obiectivelor enumerate anterior și creșterea calității vieții populației prin asigurarea necesarului de locuințe în municipiului Buzău, considerăm ca este oportună realizarea acestui PUZ, pentru investiția:

LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE DE INTERES GENERAL ÎN ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+2E+M,

Conform P.U.G. - lui aprobat pentru municipiului Buzău, și a Regulamentului aferent acestuia, pentru zona studiată în acest PUZ, în suprafața de 74.261,00 mp, situată în intravilan, municipiul Buzău, U.T.R. 29, T 41, P 717/1, Nr. CAD. 56594, Județul Buzău, sunt prevăzute următoarele funcțiuni și folosințe ale terenurilor:

- **IS2** – SUBZONA PENTRU INSTITURII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL IN CARE SE VA ELABORA PUZ CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA IS SI COMPLEMENTARA ID
- **DS** – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA E
- **C** – CAI DE COMUNICATII RUTIERE
 - Drum de exploatare
 - Drum acces catre zona speciala
 - Strada Hangarului

BILANT TERITORIAL EXISTENT ZONA STUDIATA

FUNCTIUNE	SITUATIA EXISTENTA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT
L - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SUBZONA L1a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SITUATE IN AFARA ZONELOR PROTEJATE / DE PROTECTIE A MON. ISTORICE / SITURI ARHEOLOGICE	0	0.00%
DS - ZONA DESTINATIE SPECIALA	410.81	0.55%
ID - ZONA PRODUCTIE INDUSTRIALA/ DEPOZITARE SUBZONA ID3 SUBZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE SERVICII	0	0.00%
IS2 - SUBZONA PENTRU INSTITURII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL IN CARE SE VA ELABORA PUZ CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA IS SI COMPLEMENTARA ID	69383.69	93.43%
V - ZONA SPATIU VERDE SUBZONA V1a - SPAȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT	0	0.00%
C - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SUBZONA C1 CIRCULATIE PETONALA	0	0.00%
C - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SUBZONA C2 CIRCULATIE RUTIERA	4,466.50	6.01%
SUPRAFATA TOTALA A ZONEI DE STUDIU	74261	100.00%

Zona studiata in acest PUZ este in curs de definire din punct de vedere urbanistic. Conform extrasului de Carte Funciara, terenul apartinand beneficiarilor [REDACTAT], cu U.T.R. 29, T 41, P 717/1, Nr. CAD. 56594, judetul Buzau, destinat acestei investitii este neconstruit si are in prezent folosinta de teren arabil in intravilan.

Pentru realizarea unor noi investitii in zona au fost obtinute in acest sens Certificatele de urbanism NR. 5 DIN 13.01.2025, si Avizul de Oportunitate in conformitate cu Legea 350/2001 (actualizata) privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Accesul auto si pietonal catre terenurile arabile din zona studiata se face in prezent din drumul de exploatare existent situat in partea de vest al zonei studiate, care nu este modernizat si la nord din strada Hangarului si drumul de acces catre zona speciala, drum asfaltat dar nemodernizat, fara profil corespunzator.

Drumurile existente se vor moderniza pentru a deveni strazi cu profile transversale conform studiului de circulatie realizat in cadrului PUG-lui Preliminar in lucru pentru municipiul Buzau.

Planul Urbanistic Zonal va fi intocmit in baza unei analize multicriteriale a situatiei existente a zonei, in anul 2025 si a strategiilor de dezvoltare care stabilesc obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei in urmatoorii ani.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata in acest Studiu de oportunitate este in suprafata de 74.261,00 mp, zona situata in partea de sud – vest a intravilanului municipiului Buzau, UTR 29, T 41, P 717/1, Nr. Cad. 56594, avand urmatoarele vecinatati:

- o La nord - strada Hangarului - asfaltata dar nemodernizata.
- o La vest - drum de exploatare si Zona Speciala.
- o La est - proprietati particulare
- o La sud - proprietati particulare.

Conform P.U.G. - lui aprobat pentru municipiului Buzau, si a Regulamentului aferent acestuia, pentru zona cuprinsa in acest PUZ, in suprafata de 74.261,00 mp, situata in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 29, T 41, P 717/1, Nr. CAD. 56594, Judetul Buzau, sunt prevazute urmatoarele functiuni si folosinte ale terenurilor:

- **IS2** – SUBZONA PENTRU INSTITURII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL IN CARE SE VA ELABORA PUZ CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA IS SI COMPLEMENTARA ID
- **DS** – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- **C** – CAI DE COMUNICATII RUTIERE
 - o Drum de exploatare
 - o Drum acces catre zona speciala
 - o Strada Hangarului

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Buzau, este asezat aproximativ in centrul judetului.

Forma de relief pe care este amplasata zona studiata este de ses cu flora si fauna adecvata acestei forme de relief.

Terenul pe care se doreste a se construi este in prezent neconstruit cu folosinta de teren agricol in intravilan (arabil).

Clima acestei zone este data de pozitia regiunii in proximitatea curburii Carpatilor a orogenului Nord Dobrogean si de principalii centri barici care actioneaza pe directia Sud - Estul Europei.

Datorita conditiilor climatice se produc vanturi cu directie predominata Nordica (21,2%) sau Nord – Estica (15,9%).

Temperatura medie anuala a aerului variaza intre 4 - 6 °C .

Pe sezone temperatura sufera modificari:

Iarna temperatura este de – 26 °C iar vara temperatura este pana la 37 °C

Conform studiului geotehnic zona studiata a comunei (Tarla 96, Parcelele 3518 -3529) are urmatoarele consideratii generale.

Sarcini climatice

- adincime de inghet 0,85 m conform STAS 6054/77
- nivelul apei subterane a fost interceptat la data efectuarii forajului la 3,2 m

Seismicitate

Caracteristicile macroseismice ale perimetrului studiat sunt urmatoarele :

- acceleratia terenului $a_g = 0,35g$ pentru IMR = 100 ani
- perioada de colt $T_c = 1,6$ sec conform normativ P100 – 1 – 2004

- perimetrul de teren cercetat poate fi folosit pentru amplasarea constructiilor preconizate cu respectarea masurilor de protectie prezentate in studiul geotehnic :
 - a) indepartare stratului de sol vegetal de pe intreaga suprafata a viitoarei constructii
 - b) la stabilirea adincimii de fundare proiectantul va tine cont de valoarea adincimii de inghet de 0,85 m si conform studiului geotehnic :
 - c) alegerea sistemului de fundare ramine la latitudinea proiectantului de rezistenta
 - d) se recomanda o presiune convenabila de calcul de baza ,pentru sarcini fundamentale avind latimea talpii de fundare de 2,00 m , de $P_{conv} = 200$ KPa.
 - e) Pentru executarea platformelor carosabile si parcarilor aferente noilor constructii recomandam indepartarea intregului strat de sol vegetal si apoi executarea unei umpluturi de balast in straturi succesive de 15 – 20 cm fiecare , vibrocompactate pina la atingerea a minim 95% din densitatea optima de compactare a materialului de umplutura a materialului folosit pina la cota dorita de beneficiar.
 - f) Categoria de teren la sapatura manuala este mijlocie iar la sapatura mecanizata categoria a II-a conform Normativului TS din 2995

La executarea planurilor de fundatii se va tine seama cu strictete de indicatiile date in studiul geotehnic intocmit pentru faza de proiectare D.T.A.C.

Din punct de vedere al stabilitatii, in prezent precizam ca terenul se prezinta in conditii de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune, sau alte fenomene geologice care sa puna in pericol stabilitatea obiectivelor proiectate.

2.4. CIRCULATIE.

CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA

Accesul auto si pietonal la terenurile arabile din zona studiata se face in prezent din drumul de exploatare existent, situat in partea de vest al zonei studiate, care nu este modernizat. La nord zona studiata este limitata de strada Hangarului si drumul de acces catre zona speciala, drumuri asfaltate dar nemodernizat, fara profil corespunzator.

Drumul de exploatare existent are latime m de 4,00 m si nu are un profil transversal corespunzator, necesita modernizare.

Drumurile existente se vor moderniza pentru a deveni strazi cu profile transversale conform studiului de circulatie realizat in cadrului PUG-lui Preliminar in lucru pentru municipiul Buzau.

2.5. OCUPAREA TERENULUI.

Suprafata de teren reglementata in acest PUZ, conform Avizului de Oportunitate este de 74.261,00 mp, teren situata in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R 29, T 41, P 717/1, judetul Buzau, prin care se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic - lotizare teren Nr. CAD. 56594 in vederea construirii de locuinte individuale.

Zona studiata in acest PUZ este in curs de definire din punct de vedere urbanistic. Conform extrasului de Carte Funciara, terenul apartinand beneficiarilor, terenul cu NR. CAD. 56594, destinat acestei investitii este neconstruit si are in prezent folosinta de teren arabil in intravilan.

• Statutul juridic al terenului

- Beneficiarii acestei documentatii (Planul Urbanistic Zonal), [REDACTED] [REDACTED] sunt proprietarii parcelei cu Nr. Cad. 56594, teren in suprafata de 23,700.00 mp.

Restul de teren din suprafata de 74.261,00 mp al zonei studiate sunt proprietati particulare de terenuri agricole in intravilan, terenuri libere.

- Drumurile sunt terenuri apartinand domeniului public al municipiului Buzau.

• **Circulatia terenurilor**

Pentru realizarea retelei stradale necesara, conform PUG Preliminar si pentru rezolvarea traficului in zona cu respectarea normelor si normativelor in vigoare – Legii 43/2997 privind regimul drumurilor si accese minime obligatorii, vor fi trasate in zona strazi cu profile transversale de CAT. III de 14,40 m, pentru care va fi necesara, trecerea unor suprafete de teren din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice in domeniul public al primariei municipiului Buzau. Suprafetele de teren ce urmeaza a fi trecute din domeniul privat in domeniul public insumeaza aprox. 7,269.479 mp.

• **Disfunctionalitatile zonei**

Urbanistice

- Parcelar este destructurat, cu numeroase parcele fara iesire la o cale de circulatie
- Calitatea spatiului public este scazuta.

Circulatie:

- Cai de acces auto si pietonal sunt subdimensionate sau inexistente

Utilitati:

- Lipsa partiala a retelelor tehnico-edilitare reprezinta o disfunctie identificata in zona de studiu.

Mediu

- Lipsa locurilor special amenajate pentru depozitarea selectiva a deseurilor menajere reprezinta o disfunctie identificata in zona de studiu.

• **Prioritatile zonei**

Urbanistice

- Configurarea unui parcelar coerent si atractiv pentru dezvoltarea armonioasa a zonei
- Definirea regulilor de construire pentru asigurarea unui echilibru între densitate și calitatea spațiului construit
- Realizarea unei zone de locuit si functiuni complementare

Circulatie:

- Rezolvarea circulatiei rutiere prin integrarea zonei în rețeaua rutieră și pietonală existentă si asigurarea unei mobilitati echitabile
- Modernizarea drumurilor existente pentru realizarea unor strazi cu profile transversale de CAT. III de 14,40 m

Utilitati:

- Propunere de extindere a retelei tehnico-edilitare

Mediu

- Amplasarea platformelor pentru depozitarea selectiva a deseurilor menajere si protectie conform normelor de mediu si sanatate

2.6. ECHIPAREA EDILITARA.

SITUATIA EXISTENTA

Alimentarea cu apa

Zona studiata dispune in prezent partial de retea de apa potabila centralizata a municipiului Buzau, sunt existente in partea de nord al zonei studiate pe strada Hangarului. Investitiile propuse a se realiza in zona, inclusiv cele de pe terenul cu Nr. Cad. 56594, vor obtine apa potabila prin realizarea unor extinderi a retelei de apa centralizata existenta.

Canalizare

Municipiul Buzau dispune de o retea de canalizare centralizata de evacuare a apelor uzate menajere. Zona studiata dispune partial o retea de canalizare centralizata a de evacuare a apelor uzate menajere , pe str. Hangarului. Investitiile propuse a se realiza in zona, inclusiv cele de pe terenul cu Nr. Cad. 56594, vor canaliza apelor uzate menajere prin realizarea unor extinderi catre reseaua de canalizare existenta.

Retele electrice

Reteaua de energie electrica este existenta in zona studiata. Investitia propusa a se construi pe terenurile cu NR. CAD. 56594, va obtine energia electrica prin realizarea unor extinderi a retelei de energie electrica existenta.

Retele de gaze naturale

Retele de gaze naturale nu sunt in zona studiata. Investitiile propuse a se realiza pe terenurile cu NR. CAD. 56594, vor obtine gaze naturale prin extinderra retelei de gaze naturale existenta in apropiere.

Retele de telecomunicatii

Municipiul Buzau dispune de retele de telecomunicatii si retele RCS-RDS. Zona studiata va fi racordata la retelele de telecomunicatii si retelele RCS-RDS.

2.7. CAII DE COMUNICATIE RUTIERA

CIRCULATIE RUTIERA

Accesul auto si pietonal la terenurile arabile din zona studiata se face in prezent din drumul de exploatare existent, situat in partea de vest al zonei studiate, care nu este modernizat. La nord zona studiata este limitata de strada Hangarului si drumul de acces catre zona speciala, drumuri asfaltate dar nemodernizat, fara profil corespunzator.

Drumul de exploatare existent are latime m de 4,00 m si nu are un profil transversal corespunzator, necesita modernizare.

Drumurile existente se vor moderniza pentru a deveni strazi cu profile transversale conform studiului de circulatie realizat in cadrului PUG-lui Preliminar in lucru pentru municipiul Buzau.

Cai de comunicatie feroviara.

Municipiul Buzau dispune de cai de comunicatie feroviara. Pentru a folosi caile de comunicatie feroviara locuitorii zonei trebuie sa se deplaseze la gara din municipiul Buzau.

2.8. FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENULUI

Zona studiata in acest PUZ este in curs de definire din punct de vedere urbanistic.

Conform Extrasului de carte funciara, terenurile apartinand beneficiarilor [REDACTAT] cu NR CAD. 56594, destinat acestei investitii este neconstruit si are in prezent folosinta de teren arabil in intravilan.

Conform P.U.G. - lui aprobat pentru municipiului Buzau, si a Regulamentului aferent acestuia, pentru zona cuprinsa in acest PUZ, in suprafata de 74.261,00 mp, situata in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 29, T 41, P 717/1, Nr. CAD. 56594, Judetul Buzau, sunt prevazute urmatoarele functiuni si folosinte ale terenurilor:

- **IS2** – SUBZONA PENTRU INSTITURII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL IN CARE SE VA ELABORA PUZ CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA IS SI COMPLEMENTARA ID
- **DS** – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- **C** – CAI DE COMUNICATII RUTIERE
 - Drum de exploatare
 - Drum acces catre zona speciala
 - Strada Hangarului

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru municipiul Buzau, terenul detinut de beneficiarii [REDACTAT] nu este situat in zone naturale protejate „ Natura 200”, sau zone de protectie a monumentelor istorice cuprinse in L.M.I. cuprinse in RAN, dar in partea de sud al zonei studiate este prezent situl arheologic 8 – BZ-I-m-B- 02190.03. Situl ARHEOLOGIC BZ-I-m-B-02190.03 si zona sa de protectie sunt situate la o distanta de minim 30.5m fata de zona de interventie (terenul generator) a beneficiarilor [REDACTAT]

Tinand cont de acest lucru realizarea investitiilor in zona se vor face cu avizul Directiei de Cultura Buzau.

Intre zonele functionale propuse, relatiile de functionalitate vor fi stabilite astfel incat acestea sa se incadreze in echilibrul compozitional al zonei din punct de vedere volumetric, structural si functional.

Amenajari exterioare

In prezent zona studziata, nu are zone cu amenajari exterioare, sistematizari verticale si spatii verzi.

Odata cu organizarea urbanistica la nivelul incintelor beneficiarilor [REDACTAT] se vor realiza sistematizari verticale in incinte, vor fi amenajate corespunzator accese, trotuare si spatii verzi.

Spatiile verzi vor fi amenajari peisagistice realizate prin plantarea de arbori si arbusti decorativi, ronduri de flori perene, vase de ceramica ornamentale si blocuri de piatra.

2.9. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCTIILOR PROPUSE

Terenul in suprafata de 23,700 mp a beneficiarilor [REDACTAT] va fi lotizat obtinandu-se 45 de laturi cu suprafete intre 300 mp – 450 mp.

CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE SI FUNCTIONALE - PROPUSE.

L – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L1a - subzona locuinte individuale si colective mici situate in afara zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice / situri arheologice.

Aspectul exterior al constructiilor ce se vor realiza in acesta zona vor corespunde din punct de vedere arhitectural si structural cu caracterul zonei si functiunii cladirilor.

Constructiile propuse vor fi cu regimul de inaltime P+1E si acoperisul sarpanta sau terasa. Conform precizarilor Statului Major General – M.A.P.N. Buzau, intrucat terenul detinut de beneficiarii [REDACTAT] se invecineaza cu o zona speciala – inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea de 7,00 m.

Locuintele individuale vor fi realizat din urmatoarele materiale:

- Fundatii de beton armat;
- Structura zidarie portanta, metalica sau lemn;
- Acoperisuri sarpanta sau terasa;
- Tamplarii din lemn stratificat sau P.V.C.;
- Invelitoare tigla sau tigla metalica culoarea maron roscat;
- Tencuieli decorative exterioare de culori deschise.
- Imprejmuirile vor avea un caracter unitar, se vor realiza de 1,80 m inaltime la strazi (din cate 0,60 m soclu beton si restul de 1,20 m pot sa fie transparente) si 2,00 m la limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Locuintele vor fi construite avand un caracter unitar privind volumetria si materialele folosite.

2.10. PROBLEME DE MEDIU.

In cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Buzau in zona studiata si zonele invecinate nu s-au semnalat problemele de mediu majore. Prin Planul Urbanistic Zonal se propune:

Reglementarea zonei studiate in PUZ cu suprafata totala de 74.261,00 mp, situata in intravila, municipiul Buzau, UTR 29, T 41, P 717/1, NR CAD. 56594, judetul Buzau, in vederea lotizarii terenului si realizarea a 45 de locuinte individuale.

- Dezvoltarea utilitatilor necesare in zona;
- Dezvoltarea zonei cu respectarea normelor de mediu si fara poluarea factorilor de mediu apa, aer, sol, vegetatie.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, pe terenul detinut de beneficiarii [REDACTED] in zona nu sunt prezente zone protejate sau zone de protectie ale monumentelor istorice sau a siturilor arheologice care sa necesite protectie, dar in sudul zonei studiate este prezent situl arheologic 8 – sit arheologic Bz-I-m-B-02190.03.

2.11. OPORTUNITATI ALE POPULATIEI

Optiunile populatiei din aceasta zona se indreapta indeosebi catre:

- Reglementarea unui teren in suprafata de 74.261,00 mp;
- Lotizarea terenului cu NR CAD. 56594, si realizarea a 45 de locuinte individuale.
- Restructurarea circulatiei auto, pietonale si a pistelor de biciclete;
- Amenajare accese catre incinte, trotuare;
- Amenajare de zone spatii verzi
- Reabilitarea utilitatilor existente, extinderea lor, construire de noi utilitati.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin studiile de fundamentare elaborate anterior si in acelasi timp cu Planul Urbanistic Zonal, a rezultat ca este necesar a se dezvolta in zona studiata situata in intravilan , municipiul Buzau, UTR 29, T 41, P 717/1, NR CAD. 56594, municipiul Buzau, Judetul Buzau, functiunea **L – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, L1a** - subzona locuinte individuale si colective mici situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice – Reglementare urbanistica a zonei, in vederea realizarii in intravilan municipiul Buzau, Judetul Buzau a unor locuinte individuale mici P+1.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform P.U.G. - lui aprobat pentru municipiului Buzau, si a Regulamentului aferent acestuia, pentru zona cuprinsa in acest PUZ, in suprafata de 74.261,00 mp, situata in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 29, T 41, P 717/1, Nr. CAD. 56594, Judetul Buzau, sunt prevazute urmatoarele functiuni si folosinte ale terenurilor:

- **IS2** – SUBZONA PENTRU INSTITURII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL IN CARE SE VA ELABORA PUZ CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA IS SI COMPLEMENTARA ID
- **DS** – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA E
- **C** – CAI DE COMUNICATII RUTIERE
 - Drum de exploatare
 - Drum acces catre zona speciala Strada Hangarului

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementata prin P.U.Z. in functie de PUG preliminar realizat pentru municipiul Buzau, va avea urmatoarele functiuni:

- **L** – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - **L1a** - subzona locuinte individuale si colective mici situate in afara zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice / situri arheologice.
- **ID** – ZONA UNIRATI INDUSTRIALE DEPOZITARE
 - **ID3** - Subzona unitatilor mici si mijlocii, productive si de servicii.
- **DS** – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- **V** – ZONA SPATII VERZI
 - **V1a** - Subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat.
- **C** – CAI DE COMUNICATII RUTIERE
 - **C1** - Subzona circulatie pietonala
 - **C2** - Subzona circulatie rutiera
 - **C3** - Pista de biciclisti

Planului Urbanistic Zonal propune:

- Reglementarea zonei studiate in PUZ cu suprafata totala de 74.261,00 mp, situata in intravilan, municipiul Buzau, UTR 29, T 41, P 717/1, NR CAD. 56594, municipiul Buzau, judetul Buzau, in vederea realizarii unei Lotizari in vederea .

- Dezvoltarea infrastructurii necesara in zona;
- Dezvoltarea zonei cu respectarea normelor de mediu si fara poluarea factorilor de mediu apa, aer, sol, vegetatie.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, pe terenul detinut de beneficiarii [REDACTED] in zona nu sunt prezente zone protejate sau zone de protectie ale monumentelor istorice sau a siturilor arheologice care sa necesite protectie, dar in sudul zonei studiate este prezent situl arheologic 8 – sit arheologic Bz-I-m-B-02190.03.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In P.U.Z. s-a avut in vedere valorificarea cadrului natural existent si amplificarea spatiilor verzi prin plantarea de noi spatii verzi. Proprietarul va realiza in incinta o sistematizare verticala a terenului detinut de el si acolo unde nu vor fi constructii se vor planta spatii verzi creand in incinta un ambient placut si echilibrat pentru viitoarele investitii.

Terenul pe care se va construi investitia propusa, este liber de constructii si are in prezent folosinta actuala conform cartilor funciare, de terenuri agricole – arabil in intravilan.

Prin construirea noilor investitii se va avea in vedere valorificarea cadrului natural prin crearea unor ambient echilibrat si valoros in relatia fond construit si plantat.

In incinta pe cat posibil accesul si circulatia auto se va face pe platforme si parcaje realizate din platforme betonate. Solutiile de detaliu vor fi date odata cu elaborarea documentatiilor tehnice necesare construirii obiectivului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Caii de comunicatie rutiera

CIRCULATIE RUTIERA

Accesul auto si pietonal la terenurile arabile din zona studiata se face in prezent din drumul de exploatare existent, situat in partea de vest al zonei studiate, care nu este modernizat. La nord zona studiata este limitata de strada Hangarului si drumul de acces catre zona speciala, drumuri asfaltate dar nemodernizat, fara profil corespunzator.

Zona studiata este foarte putin construita iar drumurile din zona sunt drumuri nemodernizare, in mare parte neasfaltate, care nu corespund – Legii 43/2997 privind regimul drumurilor si accese minime obligatorii.

Drumul de exploatare existent are latime m de 4,00 m si nu are un profil transversal corespunzator, necesita modernizare.

Drumurile existente se vor moderniza pentru a deveni strazi cu profile transversale conform studiului de circulatie realizat in cadrului PUG-lui Preliminar in lucru pentru municipiul Buzau.

Drumul de exploatare existent care are latimea de 4,00 m, se va lati la un profil transversal de 14,40 m pentru a deveni o strada de Cat a-III-a care va avea:

- Carosabil de –7,00 m, cu doua sensuri de mers fiecare 3,50 m;
- Pista pentru biciclisti – 2,50 m latime ;
- Spatiu verde – 1,00 m latime;
- Spatiu verde – 0,90 m latime
- 2 trotuare – 1,50 m latime fiecare

Pentru realizarea strazii de Cat a-III-a va fi necesar ca toti proprietarii de terenuri adiacenti drumului de exploatare cuprinzi in zona PUZ – lui sa cedeze din terenurile sale o latime medie de 10,40 m.

Pe terenul cu Nr. CAD. 56594 a beneficiarilor [REDACTAT] se va realiza o strada cu sectiunea transversala de 10,00 m pentru realizarea accesului catre noile loturi. Acest drum va ramane drum privat in diviziune apartinand proprietarilor locuintelor ondividuale construite pe noile loturi, si va avea suprafata de 2147.7mp si o lungime de 325.95m .

Sectiunea transversala al drumului de 10,00 m va avea:

- Carosabil de – 6,00 m, cu doua sensuri de mers fiecare 3,00 m;
- Spatiu verde – 0,50 m latime;
- 2 trotuare – 1,50 m latime fiecare

Drumurile ce se vor realiza in zona vor fi conform PUG - lui preliminar intocmit pentru municipiul Buzau:

- La vest zona studiata se va realiza o strada CAT – a-III-a, care va avea latimea profilului transversal de 14,40 m. Aceasta strada va avea cate o banda de

circulatie pentru autovehicole, o pista pentru biciclete, spatii verzi si trotuare, pentru fiecare sens de circulatie.

- Pentru realizarea strazilor de CAT. III de 14,40 m, vor fi necesare trecerea urmatoarelor suprafete de teren din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice in domeniul public al primariei municipiului Buzau astfel:
 - Imobil neintablat partea de nord a zonei de studiu: 4953.99mp
 - Nr. Cad 68754: 764.23mp
 - Nr. Cad. 68753:294.09mp
 - Nr. Cad. 73450:61.91mp
 - Nr. Cad. 73449: 61.91mp
 - Nr. Cad. 56594: 2934.57mp
 - Imobil neintablat partea de sud a zonei de studiu: 3150.64mp

insumand o suprafata totala de 7269.47mp

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

Parcaje.

Parcarea autovehicolelor se va asigura in incinta fiecarui lot in parte pe platforme betonate sau garaje.

Cai de comunicatie feroviara.

Municipiul Buzau dispune de cai de comunicatie feroviara. Pentru a folosi caile de comunicatie feroviara locuitorii zonei trebuie sa se deplaseze la gara din municipiul Buzau.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL INDICI URBANISTICI

Conform P.U.G. - lui aprobat pentru municipiului Buzau, si a Regulamentului aferent acestuia, pentru zona cuprinsa in acest PUZ, in suprafata de 74.261,00 mp, situata in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 29 , Nr. CAD. 56594, Judetul Buzau, sunt prevazute urmatoarele functiuni si folosinte ale terenurilor:

- **IS2** – SUBZONA PENTRU INSTITURII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL IN CARE SE VA ELABORA PUZ CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA IS SI COMPLEMENTARA ID
- **DS** – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- **C** – CAI DE COMUNICATII RUTIERE
 - Drum de exploatare
 - Drum acces catre zona speciala
 - Strada Hangarului

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementata prin P.U.Z. in functie de PUG preliminar realizat pentru municipiul Buzau, va avea urmatoarele functiuni:

- **L** – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - **L1a** - subzona locuinte individuale si colective mici situate in afara zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice / situri arheologice.
- **ID** – ZONA UNIRATI INDUSTRIALE DEPOZITARE
 - **ID3** - Subzona unitatilor mici si mijlocii, productive si de servicii.
- **DS** – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

- **V – ZONA SPATII VERZI**
 - **V1a** - Subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat.
- **C – CAI DE COMUNICATII RUTIERE**
 - **C1** - Subzona circulatie pietonala
 - **C2** - Subzona circulatie rutiera
 - **C3** - Pista de biciclisti

Planului Urbanistic Zonal propune:

Reglementarea zonei studiate in PUZ cu suprafata totala de 74.261,00 mp, situata in intravilan, municipiul Buzau, UTR 29, T 41, P 717/1, NR CAD. 56594, municipiul Buzau, judetul Buzau, in vederea realizarii unei zone:

L – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L1a - subzona locuinte individuale si colective mici situate in afara zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice / situri arheologice.

- Dezvoltarea infrastructurii necesara in zona;
- Dezvoltarea zonei cu respectarea normelor de mediu si fara poluarea factorilor de mediu apa, aer, sol, vegetație.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru municipiul Buzau, terenul detinut de beneficiarii [REDACTAT] nu este situate in zone naturale protejate „ Natura 200”, sau zone de protectie a monumentelor istorice cuprinse in L.M.I. cuprinse in RAN, dar in partea de sud al zonei studiate este prezent situl arheologic 8 – BZ-I-m-B- 02190.03. Situl ARHEOLOGIC BZ-I-m-B-02190.03 si zona sa de protectie sunt situate la o distanta de minim 30.5m fata de zona de interventie (terenul generator) a beneficiarilor [REDACTAT]

Tinand cont de acest lucru realizarea investitiilor in zona se vor face cu avizul Directiei de Cultura Buzau.

FUNCTIUNE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUASA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT	SUPRAFATA (mp)	PROCENT
L - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SUBZONA L1a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SITUATE IN AFARA ZONELOR PROTEJATE / DE PROTECTIE A MON. ISTORICE / SITURI ARHEOLOGICE	0	0.00%	17505.57	23.57%
DS - ZONA DESTINATIE SPECIALA	410.81	0.55%	410.81	0.55%
ID - ZONA PRODUCTIE INDUSTRIALA / DEPOZITARE SUBZONA ID3 SUBZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE SERVICII	0	0.00%	36477.94	49.12%
IS2 - SUBZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL IN CARE SE VA ELABORA PUZ CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA SI SI COMPLEMENTARA ID	69383.69	93.43%	0	0.00%
V - ZONA SPATIU VERDE SUBZONA V1a - SPAȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT	0	0.00%	4840	6.52%
C - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SUBZONA C1 CIRCULATIE PETONALA	0	0.00%	2475.23	3.33%
C - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SUBZONA C2 CIRCULATIE AUTO	4,466.50	6.01%	12,551.45	16.90%
SUPRAFATA TOTALA A ZONEI DE STUDIU	74261	100.00%	74261	100.00%

Prin aceasta documentatie se propune trecerea terenului apartinand beneficiarilor [REDACTAT] [REDACTAT] situat in intravilan, municipiul Buzau, UTR 29, T 41, P 717/1, NR CAD. 56594, Judetul Buzau.

din teren intravilan cu folosinta A - arabil in intravilan si functiunea de:

- **IS2** – SUBZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL IN CARE SE VA ELABORA PUZ CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA IS SI COMPLEMENTARA ID

in teren intravilan cu functiunea:

L – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L1a - subzona locuinte individuale si colective mici situate in afara zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice / situri arheologice.

Pentru zona **L1a** - subzona locuinte individuale si colective mici se propune:

- Regimul de inaltime maxim admis **P+2E**.
 - * Maxim la cornisa = **13,00 m**
 - * Maxim la coama = **16,00 m**
- Procenti spatiali maximali de folosire a terenului
 - P.O.T. maxim propus = 40 %**
 - C.U.T. maxim propus = 1.2**

Amplasarea constructiilor – retrageri minime obligatorii:

- **5,00 m** fata de limita proprietatilor la strada.
- **2,00 m** fata de limita proprietatilor laterale si posterioara.
- Deschideri minime la strada **12,00 m**.

Obiectivele ce se vor realiza in aceasta noua zona se vor integra obligatoriu in ambientul arhitectural si echilibrul compozitional al zonei.

Pentru realizarea unui aspect placut, unitar si echilibrat al zonei, constructiile vor folosi materiale de buna calitate si aceleasi tipuri de materiale si culori :

- Acoperisurile vor fi sarpanta sau terasa.
- Tamplariile vor fi realizate din lemn stratificat sau P.V.C.
- Parcarea autovehicolelor se va face obligatoriu in cadrul parcelei.

Structuri de rezistenta

Constructiile ce se vor realiza in zona vor avea structurile de rezistenta de buna calitate realizate din structuri: metalice, zidarie portanta de caramida, stalpi si centuri din beton armat, cadre din beton armat, sau structuri mixte, cu fundatii din beton armat, planseele din beton armat, acoperis sarpanta din lemn. Tamplaria va fi din lemn stratificat sau PVC.

Constructiile se vor realiza pe baza proiectelor tehnice intocmite si executate de firme specializate cu respectarea tuturor reglementarilor tehnice in vigoare pentru zona seismica B si o perioada de colt TC = 1,6 Sec, conform P100/1 – 2006.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

SITUATIA PROPUSA

Alimentarea cu apa

Zona studiata dispune in prezent partial de retea de apa potabila centralizata a municipiului Buzau, sunt existente in partea de nord al zonei studiate pe strada Hangarului.

Investitiile propuse a se realiza in zona, inclusiv cele de pe terenul cu Nr. Cad. 56594, vor obtine apa potabila prin realizarea unor extinderi a retelei de apa centralizata existenta.

Canalizare

Municipiul Buzau dispune de o retea de canalizare centralizata de evacuare a apelor uzate menajere. Zona studiata dispune partial o retea de canalizare centralizata a de evacuare a apelor uzate menajere , pe str. Hangarului. Investitiile propuse a se realiza in zona, inclusiv cele de pe terenul cu Nr. Cad. 56594, vor canaliza apelor uzate menajere prin realizarea unor extinderi catre retea de canalizare existenta.

Rețele electrice

Reteaua de energie electrica este existenta in zona studiata. Investitia propusa a se construi pe terenurile cu NR. CAD. 56594, va obtine energia electrica prin realizarea unor extinderi a retelei de energie electrica existenta.

Rețele de gaze naturale

Rețele de gaze naturale nu sunt in zona studiata. Investitiile propuse a se realiza pe terenurile cu NR. CAD. 56594, vor obtine gaze naturale prin extinderra retelei de gaze naturale existenta in apropiere.

Rețele de telecomunicatii

Municipiul Buzau dispune de rețele de telecomunicatii si rețele RCS-RDS. Zona studiata va fi racordata la rețelele de telecomunicatii si rețelele RCS-RDS.

Rețele de telecomunicatii

Municipiul Buzau dispune de rețele de telecomunicatii si rețele RCS-RDS. Zona studiata va fi racordata la rețelele de telecomunicatii si rețelele RCS-RDS.

Caii de comunicatie rutiera

CIRCULATIE RUTIERA

Accesul auto si pietonal la terenurile arabile din zona studiata se face in prezent din drumul de exploatare existent, situat in partea de vest al zonei studiate, care nu este modernizat. La nord zona studiata este limitata de strada Hangarului si drumul de acces catre zona speciala, drumuri asfaltate dar nemodernizat, fara profil corespunzator.

Zona studiata este foarte putin construita iar drumurile din zona sunt drumuri nemodernizare, in mare parte neasfaltate, care nu corespund – Legii 43/2997 privind regimul drumurilor si accese minime obligatorii.

Drumul de exploatare existent are latime m de 4,00 m si nu are un profil transversal corespunzator, necesita modernizare.

Drumurile existente se vor moderniza pentru a deveni strazi cu profile transversale conform studiului de circulatie realizat in cadrului PUG-lui Preliminar in lucru pentru municipiul Buzau.

Drumul de exploatare existent care are latimea de 4,00 m, se va lati la un profil transversal de 14,40 m pentru a deveni o strada de categoria a-III-a care va avea:

- Carosabil de –7,00 m, cu doua sensuri de mers fiecare 3,50 m;
- Pista pentru biciclisti – 2,50 m latime ;
- Spatiu verde – 1,00 m latime;
- Spatiu verde – 0,90 m latime
- 2 trotuare – 1,50 m latime

Pentru realizarea strazii de Cat a-III-a va fi necesar ca toti proprietarii de terenuri adiacenti drumului de exploatare cuprinzi in zona PUZ – lui sa cedeze din terenurile sale o latime medie de 10,40 m.

Pe terenul cu Nr. CAD. 56594 a beneficiarilor [REDACTAT] se va realiza o strada cu sectiunea transversala de 10,00 m pentru realizarea accesului catre noile loturi. Acest drum va ramane drum privat in diviziune apartinand proprietarilor locuintelor ondividuale construite pe noile loturi.

Sectiunea transversala al drumului de 10,00 mva avea:

- Carosabil de – 6,00 m, cu doua sensuri de mers fiecare 3,00 m;
- Spatiu verde – 0,50 m latime;
- 2 trotuare – 1,50 m latime

Drumurile ce se vor realiza in zona vor fi conform PUG - lui preliminar intocmit pentru municipiul Buzau:

La vest zona studiata se va realiza o strada CAT – a-III-a, care va avea latimea profilului transversal de 14,40 m. Aceasta strada va avea cate o banda de circulatie pentru autovehicole, o pista pentru biciclete, spatii verzi si trotuare, pentru fiecare sens de circulatie.

Pentru realizarea strazilor de CAT. III de 14,40 m, vor fi necesare trecerea urmatoarelor suprafete de teren din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice in domeniul public al primariei municipiului Buzau astfel:

- Imobil neintablat partea de nord a zonei de studiu: 4953.99mp
- Nr. Cad 68754: 764.23mp
- Nr. Cad. 68753:294.09mp
- Nr. Cad. 73450:61.91mp
- Nr. Cad. 73449: 61.91mp
- Nr. Cad. 56594: 2934.57mp
- Imobil neintablat partea de sud a zonei de studiu: 3150.64mp

insumand o suprafata totala de 7269.47mp

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

Parcaje.

- o Parcarea autovehicolelor se va asigura in incinta fiecarui lot in parte pe platforme betonate sau garaje.

Cai de comunicatie feroviara.

Municipiul Buzau dispune de cai de comunicatie feroviara. Pentru a folosi caile de comunicatie feroviara locuitorii zonei trebuie sa se deplaseze la gara din municipiul Buzau.

PROBLEME DE MEDIU.

In cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Buzau s-au studiat problemele de mediu, unde nu s-au semnalat probleme majore pentru zona studiata si zonele invecinate. Prin Planul Urbanistic Zonal se propune:

- Reglementarea zonei studiate in PUZ cu suprafata totala de 74.261,00 mp, situata in intravilan, municipiul Buzau, UTR 29, T 41, P 717/1, NR CAD. 56594, judetul Buzau, in vederea – realizarii unei zone **L1a** - subzona locuinte individuale si colective mici situate in afara zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice / situri arheologice.
- Dezvoltarea utilitatilor necesare in zona;
- Dezvoltarea zonei cu respectarea normelor de mediu si fara poluarea factorilor de mediu apa, aer, sol, vegetatie

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Obiectivul prezentului P.U.Z. este elaborarea documentatiei de urbanism in conformitate cu legea nr 50 din 2991 republicata si modificata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Ghidul privind metodologia de elaborare PUZ din 2000 (GM 010-2000), si in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata si modificata, privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

- Fondul construit propus nu polueaza si nu influenteaza negativ calitatea factorilor de mediu sol, aer, apa, vegetatie. Relatia cadru natural – cadru construit in curs de definire.

- In zona nu sunt prezenti factori poluanti iar spatiile verzi influenteaza in mod favorabil factorii de mediu si nu a fost evidentiata existenta unor riscuri naturale sau antropice.

Lipsa activitatilor industriale poluante, din zona contribuie la mentinerea unui mediu curat, fara influente negative asupra mediului.

- Suprafata de teren detinuta de beneficiari este teren intravilan agricol (arabil) conform cartii funciare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Din studiul geotehnic realizat rezulta ca terenul este stabil si bun pentru construit, cu respectarea recomandarilor din studiu geotehnic. Constructiile ce se vor realiza in aceasta zona, prin functiunile si amenajarile propuse nu prezinta riscuri naturale sau antropice.

Descrierea constructiva, functionala si tehnologica

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementata prin P.U.Z. in functie de PUG preliminar realizat pentru municipiul Buzau, va avea urmatoarele functiuni:

- **L** – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - **L1a** - subzona locuinte individuale si colective mici situate in afara zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice / situri arheologice.
- **ID** – ZONA UNIRATI INDUSTRIALE DEPOZITARE
 - **ID3** - Subzona unitatilor mici si mijlocii, productive si de servicii.
- **DS** – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- **V** – ZONA SPATII VERZI
 - **V1a** - Subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat.
- **C** – CAI DE COMUNICATII RUTIERE
 - **C1** - Subzona circulatie pietonala
 - **C2** - Subzona circulatie rutiera
 - **C3** - Pista de biciclisti

Constructiile ce se vor realiza in zona vor avea structurile de rezistenta de buna calitate realizate din structuri: metalice, zidarie portanta de caramida, stalpi si centuri din beton armat, cadre din beton armat, sau structuri mixte, cu fundatii din beton armat, plansele din beton armat, acoperis sarpanta din lemn. Tamplaria va fi din lemn stratificat sau PVC.

Constructiile se vor realiza pe baza proiectelor tehnice intocmite si executate de firme specializate cu respectarea tuturor reglementarilor tehnice in vigoare pentru zona seismica B si o perioada de colt TC = 1,6 Sec, conform P100/1 – 2006.

Constructiile se vor realiza pe baza proiectelor tehnice intocmite si executate de firme specializate cu respectarea tuturor reglementarilor tehnice in vigoa

Amenajari exterioare

Pentru un aspect placut si echilibrat al spatiilor construite si plantate se vor:

- realiza sistematizari verticale ale terenurilor.
- amplasa in incinte alei carosabile si pietonale delimitate prin borduri.
- reabilita spatiilor verzi existente si plantarea de noi spatii (scurturile si fasiile plantate).

Spatiile verzi din incinta, vor fi amenajate peisagistic, prin plantarea de arbori si arbusti decorativi, ronduri de flori perene, vase de ceramica ornamentale si blocuri de piatra.

Pentru crearea unui aspect placut in zona se vor amplasa obiecte de mobilier urban, bancute, jardiniere, pergole etc.

UTILITATI - SITUATIA PROPUSA

SITUATIA PROPUSA

Alimentarea cu apa

Zona studiata dispune in prezent partial de retea de apa potabila centralizata a municipiului Buzau, sunt existente in partea de nord al zonei studiate pe strada Hangarului.

Investitiile propuse a se realiza in zona, inclusiv cele de pe terenul cu Nr. Cad. 56594, vor obtine apa potabila prin realizarea unor extinderi a retelei de apa centralizata existenta.

Canalizare

Municipiul Buzau dispune de o retea de canalizare centralizata de evacuare a apelor uzate menajere. Zona studiata dispune partial o retea de canalizare centralizata a de evacuare a apelor uzate menajere , pe str. Hangarului. Investitiile propuse a se realiza in zona, inclusiv cele de pe terenul cu Nr. Cad. 56594, vor canaliza apelor uzate menajere prin realizarea unor extinderi catre reseaua de canalizare existenta.

Rețele electrice

Rețeaua de energie electrica este existenta in zona studiata. Investitia propusa a se construi pe terenurile cu NR. CAD. 56594, va obtine energia electrica prin realizarea unor extinderi a rețelei de energie electrica existenta.

Rețele de gaze naturale

Rețele de gaze naturale nu sunt in zona studiata. Investitiile propuse a se realiza pe terenurile cu NR. CAD. 56594, vor obtine gaze naturale prin extinderra rețelei de gaze naturale existenta in apropiere.

Rețele de telecomunicatii

Municipiul Buzau dispune de rețele de telecomunicatii si rețele RCS-RDS. Zona ztudiata va fi racordata la rețelele de telecomunicatii si rețelele RCS-RDS.

Rețele de telecomunicatii

Municipiul Buzau dispune de rețele de telecomunicatii si rețele RCS-RDS. Zona ztudiata va fi racordata la rețelele de telecomunicatii si rețelele RCS-RDS.

Sursele de poluanti

- Sursele de poluanti pentru ape, concentratii si debite masice de poluanti rezultati pe faze tehnologice si de activitate.

Zona studiata nu dispune in prezent partial de retea de apa potabila centralizata a comunei. Locuintele ce se va construi pe terenurile cu NR CAD. 56594, va obtine apa potabila prin realizarea unor extinderi a rețelei de apa centralizata existenta.

- concentratiile si debitele masice de poluanti evacuati in mediu, locul de evacuare sau emisarul;

Nu este cazul.

- sursele de poluanti pentru aer, concentratiile si debitele masice de poluanti rezultati si caracteristicile acestora pe faze tehnologice sau de activitate;

Nu sunt surse de poluare.

- surse de zgomot si de vibratii:

Nu este cazul.

- amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

Nu este cazul.

- surse de radiatii:

Nu este cazul.

- amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva radiatiilor:

Nu este cazul.

- sursele de poluanti pentru sol si subsol;

Municipiul Buzau dispune de o retea de canalizare centralizata a de evacuare a apelor uzate menajere. Zona studiata dispune in prezent partial de o retea de canalizare centralizata a de evacuare a apelor uzate menajere a comunei. Investitia ce se va construi pe terenurile cu NR CAD. 56594, va fi racordate la retea de canalizare centralizata a de evacuare a apelor uzate menajere prin extinderea retelei existente.

- lucrarile si dotarile pentru protectia solului si a subsolului;

Canalizarea apelor uzate se va realiza prin conducte etanse.

- descrierea aspectelor de mediu ce vor fi semnificativ afectate prin proiectul propus, inclusiv, in special: populatia, fauna, flora, apa, aerul, factori climatici, peisajul si interrelatiile dintre acesti factori;

Nu este cazul. – nu este zona naturala protejata

- poluantii si activitatile ce pot afecta ecosistemele acvatice si terestre;

Nu este cazul.

- lucrarile, dotarile si masurile pentru protectia faunei si florei terestre si acvatice, a biodiversitatii, monumentelor naturii si ariilor protectie;

Nu este cazul.

- distanta fata de asezarile umane si obiectivele de interes public, respectiv investitii, monumente istorice si de arhitectura, diverse asezaminte, zone de interes traditional, etc.:

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, pe terenul detinut de beneficiarii [REDACTAT], in zona nu sunt prezente zone protejate sau zone de protectie ale monumentelor istorice, dar in sudul zonei studiate este prezent situl arheologic 8 – sit arheologic Bz-I-m-B-02190.03.

- tipurile si cantitatile de deseuri de orice natura rezultate;

Colectare

Deseurile menajere reciclabile se vor colecta selectiv si se vor depozita in locuri special amenajate in containere pe platforme betonate special amenajate pana la livrarea lor.

Deseurile menajere nereciclabile vor fi preluate de serviciul de salubritate si transportate la groapa de gunoi ecologica de la Galbinasi.

Depozitare

Depozitarea deseurilor reciclabile se va face selectiv in containere amplasate pe o platforma betonata special amenajata.

Deseurile nereciclabile se vor depozita selectiv, pe platforme special amenajate in pubele, pana la ridicarea lor de firmele specializate in baza unui contract.

Faza de executie

Implementarea proiectului va implica derularea unor activitati care vor genera inevitabil o serie de categorii de deseuri.

Categoriile de activități generatoare de deseuri sunt reprezentate de:

- ↳ lucrari de excavare;
- ↳ lucrari de construcție;
- ↳ organizarea de santier.

Implementarea proiectului va implica derularea unor activități care vor genera o cantitate de deseuri recuperabile si nerecuperabile.

Deseurile rezultate in perioada de execuție vor proveni in special din operațiile de construire.

Referitor la deseurile menajere, acestea vor fi constituite din hartie, pungi/folii de polietilena, ambalaje PET, materii organice (resturi alimentare) rezultate de la personalul de execuție.

Colectarea deseurilor menajere rezultate in urma activităților desfasurate de muncitori se va efectua in pubele special destinate. Eliminarea va fi efectuata la cel mai apropiat depozit de deseuri menajere amenajat, transportat prin grija beneficiarei, pe baza unui contract ferm cu administratorul depozitului.

Deseurile metalice si PVC vor fi transportate de beneficiar, pentru reutilizare sau valorificarea acestora prin societăți specializate.

Echipamentul uzat si alte componente ce nu vor fi reutilizate in cadrul lucrarilor, se vor evacua si transporta in condiții de siguranța in bazele beneficiarei si/sau elimina in condițiile prevazute de legislația de mediu.

Categoriile de deseuri nerecuperabile rezultate in urma executarii lucrarilor sunt: pamant excavat (17.05.04 - Cod cf. H.G. 856/2002), fiind considerat deșeu de construcție inerte si conform H.G. nr. 349/2005 si a Ord. nr. 95/2005 se pot depozita fara testare in depozite autorizate.

Deseurile recuperabile din activitatea de construcție vor fi depozitate si transportate in vederea evacuării, reciclării sau reutilizării.

Pamantul rezultat in urma sapaturilor se va reutiliza la lucrare, iar cel considerat necorespunzator reprezinta un deșeu si va trebui eliminat ca atare la un depozit de deseuri inerte.

Pentru pamantul considerat deșeu, se propun urmatoarele variante:

- transportarea in depozite de deseuri existente,
- transportarea pe zone mlastinoase unde se vor prevedea lucrari de fertilizare .
- sau va fi folosit la imbunatașirea părții carosabile a drumurilor de pamant.

Deseuri rezultate din faza de exploatare a obiectivelor

Deseurile menajere rezultate din faza de exploatare a obiectivelor vor fi depozitate pe o platforma ecologica de gunoi din beton armat in pubele ecologice, pana la transportul lor la groapa de gunoi ecologica de catre firme specializate de salubritate . In timpul executării lucrarilor specifice proiectului, in conformitate cu tehnologia de lucru, nu este prevazuta folosirea de substanțe toxice sau periculoase propriu-zise (explozivi, substanțe toxice, alte substanțe).

- substantele toxice si periculoase, produse, folosite, comercializate:

Nu este cazul.

- modul de gospodarire a substantelor toxice si periculoase si asigurarea conditiilor de protectie a factorilor de mediu si a sanatatii populatiei.

Nu este cazul.

lucrari de refacere / restaurare a amplasamentului

Pentru prevenirea, reducerea si minimizarea efectelor adverse semnificative asupra mediului se vor efectua urmatoarele lucrari directe:

- lucrari de nivelare a terenului;
- terenul ocupat de lucrari provizorii va fi curatat;
- lucrari de insamantare cu gazon si plantare de arbusti ornamentali in spatiul verde;
- lucrari de delimitare cu borduri a spatiilor verzi si a cailor de acces.

Organizarea de santier si managementul lucrarilor au in vedere afectarea suprafetei de teren numai in limitele arealului construit. Respectarea normelor de intretinere si reglare a parametrilor tehnici de functionare a echipamentelor utilizate in constructii limiteaza impactul acestora asupra mediului.

Prevederi pentru monitorizarea mediului.

Nu este cazul.

- Deseurile menajere rezultate in urma functionarii investitiilor propuse, vor fi depozitate selectiv in pubele ecologice, amplasate pe o platforma betonata, special amenajata pentru a nu permite raspandirea necontrolata a acestora in incinta sau in afara ei. De pe aceste platforme deseurile vor fi ridicate periodic de serviciile de salubritate .
- procentul minim de spatii verzi pentru fiecare parcela va fi de 30%.
- Sistemele rutiere din incinta vor fi de buna calitate, definitive si vor avea trotuare si alei pentru circulatia carosabila si pietonala. In incinta se vor amenaja platforme betonate pentru circulatia spre locuinta.

Prin realizarea investitiilor propuse in zona, depozitarea deseurilor va fi monitorizata de proprietari, care au interesul intretinerii curateniei in zona.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru zona studiata in P.U.Z. se propune:

- Modernizarea strazilor din zona cu respectarea prevederilor PUG preliminar mun. Buzau si Ordonantei Nr.43/2997 (actualizata) privind regimul drumurilor.
- Realizarea trotuarelor de circulatie pietonala la strazi si in incinte.
- Reabilitarea retelelor edilitare existente, si extinderea acestora.
- Realizarea iluminatului public la strazi.

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR.

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Proprietate publica

- terenuri proprietate publica de interes local (strazi, trotuare, piste biciclisti, accese)

Proprietate privata:

- terenuri proprietate privata de interes national.
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Circulatia terenurilor:

Pentru realizarea retelei stradale necesara, conform PUG Preliminar si pentru rezolvarea traficului in zona cu respectarea normelor si normativelor in vigoare – Legii 43/2997 privind regimul drumurilor si accese minime obligatorii, vor fi trasate in zona strazi cu profile transvresale de CAT. III de 14,40 m, pentru care va fi necesara, trecerea unor

suprafete de teren din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice in domeniul public al primariei municipiului Buzau.

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

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a reglementat din punct de vedere urbanistic o suprafata de 74.261,00 mp, situata in intravilan, municipiul Buzau, UTR 29 , NR CAD. 56594, judetul Buzau, in vederea (incluzand si NR CAD. 56594 ale beneficiarilor S.C. NICUNI TRANS S.R.L.), judetul Buzau, in vederea – realizarii unei zone de **ID3** – Subzone unitatilor mici si mijlocii productive si de prestari servicii.

- Dezvoltarea utilitatilor necesare in zona;
- Dezvoltarea zonei cu respectarea normelor de mediu si fara poluarea factorilor de mediu apa, aer, sol, vegetatie

Conform P.U.G. - lui aprobat pentru municipiului Buzau, si a Regulamentului aferent acestuia, pentru zona cuprinsa in acest PUZ, in suprafata de 74.261,00 mp, situata in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 29, T 41, P 717/1, Nr. CAD. 56594, Judetul Buzau, sunt prevazute urmatoarele functiuni si folosinte ale terenurilor:

- **IS2** – SUBZONA PENTRU INSTITURII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL IN CARE SE VA ELABORA PUZ CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA IS SI COMPLEMENTARA ID
- **DS** – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- **C** – CAI DE COMUNICATII RUTIERE
 - Drum de exploatare
 - Drum acces catre zona speciala
 - Strada Hangarului

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementata prin P.U.Z. in functie de PUG preliminar realizat pentru municipiul Buzau, va avea urmatoarele functiuni:

- **L** – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - **L1a** - subzona locuinte individuale si colective mici situate in afara zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice / situri arheologice.
- **ID** – ZONA UNIRATI INDUSTRIALE DEPOZITARE
 - **ID3** - Subzona unitatilor mici si mijlocii, productive si de servicii.
- **DS** – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- **V** – ZONA SPATII VERZI
 - **V1a** - Subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat.
- **C** – CAI DE COMUNICATII RUTIERE
 - **C1** - Subzona circulatie pietonala
 - **C2** - Subzona circulatie rutiera
 - **C3** - Pista de biciclisti

Prin aceasta documentatie se propune trecerea terenului apartinand beneficiarilor [REDACTED] [REDACTED] situat in intravilan, municipiul Buzau, UTR 29, T 41, P 717/1, NR CAD. 56594, Judetul Buzau.

din teren intravilan cu folosinta A - arabil in intravilan si functiunea de:

IS2 – SUBZONA PENTRU INSTITURII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL IN CARE SE VA ELABORA PUZ CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA IS SI COMPLEMENTARA ID

in teren intravilan cu functiunea:

L – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L1a - subzona locuinte individuale si colective mici situate in afara zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice / situri arheologice.

Pentru zona **L1a** - subzona locuinte individuale si colective mici Se prevede:

Regimul de inaltime maxim admis **P+2E**.

* Maxim la cornisa = **13,00 m**

* Maxim la coama = **16,00 m**

- Procenti spatiali maximali de folosire a terenului

P.O.T. maxim propus = 40 %

C.U.T. maxim propus = 1.2

Amplasarea constructiilor – retrageri minime obligatorii:

- **5,00 m** fata de limita proprietatilor la strada.

- **2,00 m** fata de limita proprietatilor laterale si posterioara.

- Deschideri minime la strada **12,00 m**.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru municipiul Buzau, zona studiata si terenul detinut de beneficiarii [REDACTED], nu sunt situate in zone naturale protectie „Natura 200”, zone de protectie a monumentelor istorice cuprinse in L.M.I. sau a siturilor arheologice cuprinse in RAN.

Tinand cont de acest lucru autorizarea investitiilor in zona se vor face cu avizul Directiei de Cultura Buzau.

Planul Urbanistic Zonal prevede amenajarea de spatiilor verzi in incinte si in afara acestora pentru respectarea Legii 24/2007, (republicata) - Legea spatiilor verzi, care prevede minim o suprafata de 26 mp / locuitor. Prin investitiile propuse nu sunt poluati factorii de mediu: apa, aer, sol.

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu regulamentul aferent, respecta prevederile Planului Urbanistic General preliminar al municipiului Buzau .

Intocmit,

Arh. Urb. TOMOIU ANA

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1 Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, **care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a unor zone functionale in zona studiata. Zona studiata in acest Plan Urbanistic Zonal, este un teren in suprafata de 74.261,00 mp situat in intravilan, municipiul Buzau, UTR 29, T 41, P 717/1, NR CAD. 56594, judetul Buzau, din care face parte si terenul beneficiarilor** [REDACTED].

1.2. Prevederile cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe zona teritoriului reglementat prin P.U.Z. Prezentul regulament local de urbanism explica si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se va aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, conform prevederilor Legii 50/2991 republicata si completata ulterior, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a Legii 350/2001 republicata si completata ulterior, privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

2 Baza legala a elaborarii

2.1. La baza elaborarii Planului Urbanistic Zonal au stat certificatele de NR 5 DIN 13.01.2025, eliberat de primaria municipiului Buzau.

2.2 Conform avizului de oportunitate, initiatorul elaborarii acestei documentatii de urbanism este [REDACTED] proprietarul parcelei cu NR CAD. 56594, situat in municipiul Buzau, UTR 29 , judetul Buzau.

2.3. Regulamentul de urbanism are caracter de reglementare privind modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pentru zona studiata.

2.4. La baza elaborarii regulamentului local au stat Legea 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si Lege 50 din 2991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul Local de Urbanism impreuna cu Planul Urbanistic Zonal cuprind norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatelor de urbanism;
- emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zona;
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile regulamentului aferent PUZ aprobat.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

Deseurile menajere se vor depozita selectiv, numai in locuri special amenajate in incintele proprii si apoi transportate la gropile de gunoi ecologice, periodic de catre serviciile de salubritate.

- Zona studiata dispune in prezent partial de retea de apa potabila centralizata a comunei. Investitia ce se va realiza pe terenul cu NR CAD. 56594, va obtine apa potabila prin realizarea unor extinderi a retelei de apa centralizata a orasului Buzau existenta.

- Municipiul Buzau dispune de o retea de canalizare centralizata a de evacuare a apelor uzate menajere. Zona studiata dispune partial de o retea de canalizare centralizata a de evacuare a apelor uzate menajere. Depozitul de piese auto ce se va construi pe terenurile cu NR CAD. 56594, va fi racordate la retea de canalizare centralizata a de evacuare a apelor uzate menajere prin extinderea retelei existente.

- Reteaua de energie electrica este partial existenta in zona studiata. Depozitul de piese auto ce se vor construi pe terenurile cu NR CAD. 56594, va fi racordate la reseaua electrica existenta prin extinderea acestora.

- Rețele de gaze naturale sunt partial in zona studiata. Depozitul de piese auto ce se va construi pe terenurile cu NR CAD. 56594, va fi racordate la reseaua de gaze naturale existenta.

- Municipiul Buzau, dispune de rețele de telecomunicatii si rețele RCS-RDS. Zona va dispune de rețele de telecomunicatii si rețele RCS-RDS prin extinderea celor existente.

- Procentul minim de spatii verzi impus pentru fiecare parcela cu functiunea de locuire individuala este de 30%

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru municipiul Buzau, in zona studiata inclusiv terenurile detinute de beneficiarii [REDACTED], nu sunt situate monumente istorice. In zona de studiu a imobilului ce face obiectul acestei documentatii se intalneste siturilor arheologic identidicat prin codul BZ-I-m-B-02190.03. Acesta este situat la minim 30.5m fata de zona de interventie a acestei documentatii. Tinand cont de acest lucru realizarea investitiilor in zona se vor face cu avizul Directiei de cultura Buzau.

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

Constructiile realizate in zona vor fi de buna calitate cu structuri de rezistenta care sa prezinte siguranta in exploatare. Constructiile trebuie sa corespunda din punct de vedere al aspectului, functiunilor pentru care se construiesc si trebuie sa corespunda cerintelor functionale, estetice si sa se incadreze in echilibrul compozitional al zonei.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

La amplasarea constructiilor in incinte se va tine cont obligatoriu de retragerile minime obligatorii, modul de insorire a loturilor si prevederile regulamentului aferent acestui PUZ.

Prevederi privind amplasarea si retrageri minime obligatorii:

L – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L1a - subzona locuinte individuale si colective mici situate in afara zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice / situri arheologice.

Pentru zona **L1a** - subzona locuinte individuale si colective mici se propune:

- Regimul de inaltime maxim admis **P+2E**.
 - * Maxim la cornisa = **13,00 m**
 - * Maxim la coama = **16,00 m**
- Procenti spatiali maximali de folosire a terenului
 - P.O.T. maxim propus = 40 %**
 - C.U.T. maxim propus = 1.2**

Amplasarea constructiilor – retrageri minime obligatorii:

- **5,00 m** fata de limita proprietatilor la strada.
- **2,00 m** fata de limita proprietatilor laterale si posterioara.
- Deschideri minime la strada **12,00 m**.

7. Reguli cu privire la asigurarea circulatiei carosabile, accese obligatorii,

Caii de comunicatie rutiera

CIRCULATIE RUTIERA

Accesul auto si pietonal la terenurile arabile din zona studiata se face in prezent din drumul de exploatare existent, situat in partea de vest al zonei studiate, care nu este modernizat. La nord zona studiata este limitata de strada Hangarului si drumul de acces catre zona speciala, drumuri asfaltate dar nemodernizat, fara profil corespunzator.

Zona studiata este foarte putin construita iar drumurile din zona sunt drumuri nemodernizare, in mare parte neasfaltate, care nu corespund – Legii 43/2997 privind regimul drumurilor si accese minime obligatorii.

Drumul de exploatare existent are latime m de 4,00 m si nu are un profil transversal corespunzator, necesita modernizare.

Drumurile existente se vor moderniza pentru a deveni strazi cu profile transversale conform studiului de circulatie realizat in cadrului PUG-lui Preliminar in lucru pentru municipiul Buzau.

Drumul de exploatare existent care are latimea de 4,00 m, se va lati la un profil transversal de 14,40 m pentru a deveni o strada de Cat a-III-a care va avea:

- Carosabil de –7,00 m, cu doua sensuri de mers fiecare 3,50 m;
- Pista pentru biciclisti – 2,50 m latime ;
- Spatiu verde – 1,00 m latime;
- Spatiu verde – 0,90 m latime
- 2 trotuare – 1,50 m latime fiecare

Pentru realizarea strazii de Cat a-III-a va fi necesar ca toti proprietarii de terenuri adiacenti drumului de exploatare cuprinzi in zona PUZ – lui sa cedeze din terenurile sale o latime medie de 10,40 m.

Pe terenul cu Nr. CAD. 56594 a beneficiarilor [REDACTAT] se va realiza o strada cu sectiunea transversala de 10,00 m pentru realizarea accesului catre noile loturi. Acest drum va ramane drum privat in diviziune apartinand proprietarilor locuintelor ondividuale construite pe noile loturi, si va avea suprafata de 2147.7mp si o lungime de 325.95m .

Sectiunea transversala al drumului de 10,00 m va avea:

- Carosabil de – 6,00 m, cu doua sensuri de mers fiecare 3,00 m;

- Spatiu verde – 0,50 m latime;
- 2 trotuare – 1,50 m latime fiecare

Drumurile ce se vor realiza in zona vor fi conform PUG - lui preliminar intocmit pentru municipiul Buzau:

- La vest zona studiata se va realiza o strada CAT – a-III-a, care va avea latimea profilului transversal de 14,40 m. Aceasta strada va avea cate o banda de circulatie pentru autovehicole, o pista pentru biciclete, spatii verzi si trotuare, pentru fiecare sens de circulatie.
- Pentru realizarea strazilor de CAT. III de 14,40 m, vor fi necesare trecerea urmatoarelor suprafete de teren din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice in domeniul public al primariei municipiului Buzau astfel:
 - Imobil neintablat partea de nord a zonei de studiu: 4953.99mp
 - Nr. Cad 68754: 764.23mp
 - Nr. Cad. 68753:294.09mp
 - Nr. Cad. 73450:61.91mp
 - Nr. Cad. 73449: 61.91mp
 - Nr. Cad. 56594: 2934.57mp
 - Imobil neintablat partea de sud a zonei de studiu: 3150.64mp

insumand o suprafata totala de 7269.47mp

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

Parcaje.

Parcarea autovehicolelor se va asigura in incinta fiecarui lot in parte pe platforme betonate sau garaje.

Cai de comunicatie feroviara.

Municipiul Buzau dispune de cai de comunicatie feroviara. Pentru a folosi caile de comunicatie feroviara locuitorii zonei trebuie sa se deplaseze la gara din municipiul Buzau.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.

Conditii de echipare edilitara:

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare.

UTILITATI - SITUATIA PROPUA

Alimentarea cu apa

Zona studiata dispune in prezent partial de retea de apa potabila centralizata a municipiului Buzau, sunt existente in partea de nord al zonei studiate pe strada Hangarului.

Investitiile propuse a se realiza in zona, inclusiv cele de pe terenul cu Nr. Cad. 56594, vor obtine apa potabila prin realizarea unor extinderi a retelei de apa centralizata existenta.

Canalizare

Municipiul Buzau dispune de o retea de canalizare centralizata de evacuare a apelor uzate menajere. Zona studiata dispune partial o retea de canalizare centralizata a de evacuare a

apelor uzate menajere , pe str. Hangarului. Investitiile propuse a se realiza in zona, inclusiv cele de pe terenul cu Nr. Cad. 56594, vor canaliza apelor uzate menajere prin realizarea unor extinderi catre reseaua de canalizare existenta.

Rețele electrice

Rețeaua de energie electrica este existenta in zona studiata. Investitia propusa a se construi pe terenurile cu NR. CAD. 56594, va obtine energia electrica prin realizarea unor extinderi a rețelei de energie electrica existenta.

Rețele de gaze naturale

Rețele de gaze naturale nu sunt in zona studiata. Investitiile propuse a se realiza pe terenurile cu NR. CAD. 56594, vor obtine gaze naturale prin extinderra rețelei de gaze naturale existenta in apropiere.

Rețele de telecomunicatii

Municipiul Buzau dispune de rețele de telecomunicatii si rețele RCS-RDS. Zona ztudiata va fi racordata la rețelele de telecomunicatii si rețelele RCS-RDS.

Rețele de telecomunicatii

Municipiul Buzau dispune de rețele de telecomunicatii si rețele RCS-RDS. Zona ztudiata va fi racordata la rețelele de telecomunicatii si rețelele RCS-RDS.

6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

- Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **4,00** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- Pentru toate categoriile de constructii se vor asigura accese pentru interventii: incendii, salvare, salubritate, etc., cnform normelor pentru trafic greu.
- Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele condiții cumulate:
 - dimensiuni minime 200mp;
 - deschideri la strada minim 12,00 m.

Aspectul exterior al cladirilor.

Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare;
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine cu aspectul general al zonei.
- Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific al zonei in care sunt amplasate;
- Se va realiza un caracter unitar al zonei in ceea ce priveste volumetria si forma in plan al constructiilor, materialele si paleta de culori folosita.
- Tratarea unitara a fatadelor aceleiasi cladiri.

- Se interzice autorizarea executarii constructiilor care prin configuratii volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile de ordin general urbanistic si arhitectural.
- Finisajele exterioare ale cladirilor vor avea de preferat culori deschise mergand pana la alb si vor fi de buna calitate.
- Sunt permise si culori stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor (rosu, mov, portocaliu, albastru, verde) dar acolo unde vor corespunde functiunii.
- Panta acoperisurilor va fi in functie de panta invelitorii normate dar nu mai mult de 45 %. Acoperisul va fi de regula sarpanta ce va avea invelitoarea de culoarea maron – roscat.

10 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Spatii libere si spatii plantate

- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti. Terenul care nu va fi ocupat de constructii, platforme betonate sau alei carosabile si pietonale de circulatie va fi acoperit cu gazon sau plantat cu arbori si arbusti. Spatiile plantate vor fi delimitate cu borduri.
- In cazul noilor constructii suprafata minima tratata/pavata va fi de minim 50% din total suprafata.
- Apa pluviala va fi captata cat mai mult posibil pentru a fi folosita la irigarea spatiilor verzi.

Imprejmuiri.

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- o imprejmuirile la strada vor fi transparente, decorative sau din gard viu necesare 1,50 m – 1,80 m, din care soclu de beton armat de 0,60 m;
- o imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de 2,00 metri;
- o se interzice la strada realizarea imprejmuirilor din beton armat.
- o Se interzice vopsirea imprejmuirilor cu culori stridente si stralucitoare.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA - UTILIZARI FUNCTIONALE

1.1. Unitati si subunitati functionale.

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementata prin P.U.Z. in functie de PUG preliminar realizat pentru municipiul Buzau, va avea urmatoarele functiuni:

- **L** – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - o **L1a** - subzona locuinte individuale si colective mici situate in afara zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice / situri arheologice.
- **ID** – ZONA UNIRATI INDUSTRIALE DEPOZITARE
 - o **ID3** - Subzona unitatilor mici si mijlocii, productive si de servicii.
- **DS** – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- **V** – ZONA SPATII VERZI
 - o **V1a** - Subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat.
- **C** – CAI DE COMUNICATII RUTIERE
 - o **C1** - Subzona circulatie pietonala

- **C2** - Subzona circulatie rutiera
- **C3** - Pista de biciclisti

Prin aceasta documentatie se propune trecerea terenului apartinand beneficiarilor [REDACTED] situat in intravilan, municipiul Buzau, UTR 29 , NR CAD. 56594, Judetul Buzau.

din teren intravilan cu folosinta A - arabil in intravilan si functiunea de:
IS2 – SUBZONA PENTRU INSTITURII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL IN CARE SE VA ELABORA PUZ CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA IS SI COMPLEMENTARA ID
in teren intravilan cu functiunea:

- L** – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - **L1a** - subzona locuinte individuale si colective mici situate in afara zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice / situri arheologice.

Pentru zona **L1a** - subzona locuinte individuale si colective mici se propune:

- Regimul de inaltime maxim admis **P+2E**.
 - * Maxim la cornisa = **13,00 m**
 - * Maxim la coama = **16,00 m**
- Procenti spatiali maximali de folosire a terenului
 - P.O.T. maxim propus = 40 %**
 - C.U.T. maxim propus = 1.2**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

- L** – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - L1a** - subzona locuinte individuale si colective mici situate in afara zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice / situri arheologice.
- ID** – ZONA UNIRATI INDUSTRIALE DEPOZITARE
 - ID3** - Subzona unitatilor mici si mijlocii, productive si de servicii.
- DS** – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- V** – ZONA SPATII VERZI
 - V1a** - Subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat.
- C** – CAI DE COMUNICATII RUTIERE
 - C1** - Subzona circulatie pietonala
 - C2** - Subzona circulatie rutiera
 - C3** - Pista de biciclisti

L - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -

L1a - subzona locuinte individuale si colective mici situate in afara zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice / situri arheologice.

Zona de locuinte se compune din diferite tipuri de tesut urban, diferite din urmatoarele puncte de vedere functional:

- caracterul locuintelor: individuale si colective mici;
- caracterul tesutului rural: predominant rezidential cu echipamente publice aferente.

S-a identificat o singura subzona functionala "predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural, specificul ei fiind locuirea pe loturi preponderent individuale.

Funciunile complementare admise ale zonei: mici puncte comerciale, prestri servicii (coafor, frizerie, cizmarie, mici ateliere artizanale), sedii de firme, asociatii profesionale, cabinete medicale, farmacii.

Funciunile complementare nu vor depasi suprafata de 250 mp ADC si nu vor genera trafic important de persoane si marfuri, nu vor avea program prelungit dupa orele 22.00, nu produc poluare.

Activitati productive nepoluante, ce nu vor depasi suprafata de 250 mp ADC nu prezinta risc tehnologic si care nu incomodeaza prin traficul generat (fara vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), ce nu utilizeaza incinta pentru depozitare si productie, ce nu produc deseuri si nu au program de activitate prelungit dupa orele 22.00.

L1a - UTILIZARI ADMISE – PERMISIUNI

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) sau continuu (insiruit);
- pe terenuri libere sau prin restructurarea constructiilor existente;
- lucrari de reabilitare si refunctionalizare a constructiilor existente;
- se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural al locuintelor;
- se pot autoriza extinderi, supraetajari a constructiilor existente pentru imbunatatirea calitatii spatiului locuibil;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- reabilitare sau dezvoltare echipare edilitara.

Se admit lucrari de reabilitare a constructiilor existente:

- o imbunatatire finisaje, echipare edilitara, confort termic;
- o mansardarea si refunctionalizarea unor spatii fara afectarea rezistentei si stabilitatii constructiilor, a unitatii ansamblului si functionalitatea zonei de locuit

Sunt admise urmatoarele utilizari - inclusiv functiuni complementare:

- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- comert cu amanuntul;

- activitati manufacturiere;
- spatii de alimentatie publica de importanta locala, etc.;

L1a - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

Funciunile complementare nu vor depsi suprafata de 250 mp ADC si nu vor genera trafic important de persoane si marfuri, nu vor avea program prelungit dupa orele 22.00, nu produc poluare.

Activitati mestesugaresti productive nepoluante, ce nu vor depsi suprafata de 250 mp ADC nu prezinta risc tehnologic si care nu incomodeaza prin traficul generat (fara vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), ce nu utilizeaza incinta pentru depozitare si productie, ce nu produc deseuri si nu au program de activitate prelungit dupa orele 22.00;

In zonele cu valoare ambientala constructiile vor avea o tratare deosebita pentru incadrarea optima in sit.

Cladirile vor avea parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific,

In zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii zonei de locuit in proportie de minim 30 % din ADC.

Se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare si sa se inscrie in volumul unui acoperis, suprafata nivelului mansardei va fide minim 60% din aria unui nivel curent;

In zonele de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de constructibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii PUZ, PUD (dupa caz).

Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea zonei de protectie a drumului.

L1a- FORMA SI DIMENSIUNILE PARCELEI PENTRU CONSTRUCTII

Parcela

Parcelele sunt considerate construibile daca indeplinesc urmatoarele conditii

Schema functionala	Dimensiunea minima a terenului	
	Suprafata (mp)	Front la strada (m)
Cuplat	250 mp	12,00 mp
Izolot	330 mp	14,00 mp

Se vor pastra toate caracteristicile parcelei: suprafata, dimensiunile laturilor (deschidere, adancime), procentul de ocupare al terenului, modul de ocupare al parcelei si de folosire. Suprafata minima recomandata pentru o parcela este de minimum 500 m - 600 mp.

Parcelatele sunt considerate construibile daca indeplinesc urmatoarele conditii

CONDITII MINIME DE CONSTRUIRE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVATII
Parcelari noi L, P+2 niveluri			P.O.T. maxim in zone rezidentiale situate in afara zonelor de protectie 30 %
Front la strada minim	cuplat	12,00 m	
	izolat	14,00 m	
Suprafata minima	cuplat	250 mp	
	izolat	330 mp	
Raport intre inaltime si adancime	1/1 sau 1/3		

Parcelarea

a) Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.

In cazurile parcelarilor se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire.

Materiale de constructie

- Finisajele exterioare vor fi de culoare alba, crem, bej in proportie de min. 80%.
- Pentru acoperire se vor inlocui materialele nepotrivite (azbest, carton bituminat, s.a.) cu materialele specifice zonei: tigla, tabla.
- Se recomanda folosirea urmatoarelor tehnici si materiale caracteristice zonei:
 - ziduri:
 - zidarie de caramida.
 - piatra la zidarie nu este specifica zonei si se va folosi doar pentru fundatie.
 - finisaje - tencuieli decorative in culori descgise la culoare.
 - decoratia si tamplaria ferestrelor va fi din lemn stratificat sau PVC.
- Se interzic materialele care contin azbest, precum si materialele din poliesteri.
- Se interzic la fatade tencuieli in culorile tari, puternic contrastante (roz, orange, albastru intens, verde neon s.a.), cu exceptia celor caracteristice zonei: alb, gri, crem).
- Se interzice azbocimentul (iar acolo unde exista se recomanda inlocuirea acestuia cu materialele traditionale).

Culori

- Se impune folosirea culorilor naturale ale materialelor, sau acoperite cu alb la pereti, iar la tamplarii si elemente decorative se pot folosi culori specifice zonei: alb, crem, gri.
- Pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precadere lacurile colorate care patrund in textura lemnului si lasa vizibil desenul natural al acestuia.
- Acoperisurile vor pastra culorile naturale ale materialelor folosite - tigla, tabla vopsita in nuante de maron..

- Tamplaria exterioara se poate vopsi in nuante de alb, crem, gri.

Imprejmuiri

- Imprejmuirea catre domeniul public va fi cu inaltimea maxima de 2,00 m si transparenta.
- Pentru gard se va pastra formula consacrata in arhitectura locala:
 - se recomanda adoptarea unor imprejmuiri corelate intre ele, astfel incat imaginea stradala sa fie unitara.
 - o Se vor evita imprejmuiri realizate din culori stridente, agresive si se recomanda adoptarea unei palete cromatice naturale, similare cu culoarea lemnului

Reparcelare

Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial.

Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.

Autorizarea executarii parcelarilor, a dezmembrarilor de orice fel si a reparcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare parcela in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minimum 12,00 m, 14,00 m
- suprafata parcelei de minimum 500,00 mp, 600,00 mp
- adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei; 1/1, si 1/3
- Operatiunile de reparcelare in 4 loturi sau mai mult, se vor face numai pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, respectand prevederile Planului Urbanistic General si ale prezentului regulament.
- In cadrul operatiunilor de parcelare si de reparcelare, detinatorii terenurilor care facobiectul operatiunii vor ceda in beneficiul public terenul necesar realizarii obiectivelor de utilitate publica, conform Planului Urbanistic General, a prezentului regulament si a Planurilor Urbanistice Zonale de parcelare.
- Transferurile de proprietati se vor face fara plata unor despagubiri, in contul plusului de valoare dobandit de proprietatile supuse parcelarii/reparcelarii prin procesul de viabilizare.
- Suprafetele de teren cedate vor trece din domeniul sau proprietatea privata a detinatorilor in domeniul public al Primariei comunei Beceni.
- Autorizarea parcelarilor sau dezmembrarilor se face cu conditia ca, pe parcelele rezultate sa fie respectati indicii de utilizare a terenului (P.O.T. si C.U.T.) maxim admisi prin prezentul regulament, pentru zonele in care se afla parcelele.

L1a - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE.

1) Zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie rutiere tin seama de prevederile Legii nr. 71/1996, O.R.G. nr. 43/1997. Ordinele ministrului Transporturilor

nr.571/1997, 47/1998 si 49/1998, precum si de conditiile de amplasare fata de drumurile publice prevazute in Art. 18 din R.G.U. si Ord. nr.7/29 ian. 2010.

2) Avizul pentru autorizarea constructiilor in zona drumurilor publice se emite in temeiul ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrari in zona drumurilor publice si in zonele de protectie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtina avizul organelor publice locale de specialitate si de la administratorul drumului.

3) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces de minim 3.80 m, la drumurile publice direct sau prin servitute legal obtinuta, care sa permita accesul autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor, salubritate, salvare, etc.

4) Amplasarea constructiilor fata de drumurile comunale se va face la minim 10,00 m din axul drumurilor pe ambele parti.

5) Amplasarea constructiilor fata de limitele parcelei:

* Fata de limita proprietatilor catre strada 5,00 m.

* Fata de celelalte limite ale parcelei 3,00 m

L1a - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Igiena si confortul urban se realizeaza si prin respectarea normelor de insorit si iluminat natural:

(a) La amplasarea constructiilor in teren se va tine cont, pe cat posibil, de orientarea lor fata de punctele cardinale, in functie de specificul fiecarei constructii in parte, astfel incat acestea sa nu sa umbreasca reciproc.

(b) In mod special constructiile de locuinte trebuie amplasate astfel incat pentru toate incaperile de locuit orientate spre sud (cea mai favorabila) sa se asigure durata minima de insorire de 1 ora si jumătate la solstitiul de iarna.

(c) in cazul realizarii unor PUZ –uri in care sunt trasate strazi, treama stradala va fi astfel configurata incat prin amplasarea constructiilor la strazi sa se poata respecta insorirea optima a incaperilor afetente constructiilor.

(d) Se vor respecta normele sanitare si tehnice in vederea indeplinirii cerintelor de insorire, iluminare naturala si asigurarea perceptiei vizuale a mediului ambiental din interiorul constructiilor.

La proiectarea si realizarea cladirilor de locuit se va tine seama de anumiti parametri sanitari:

- Camerele de locuit trebuie sa aiba o suprafata si un volum de aer corespunzator:
 - suprafata minima a unei camere $S = 12,00$ mp
 - suprafata minima a bucatariei $S = 5,00$ mp
 - inaltimea minima a unei camere la interior $S = 2,55$ mp
- Ventilatia incaperilor trebuie sa se realizeze cu prize de aer din exterior.
- Iluminatul natural a incaperilor principale pe timpul zilei trebuie sa permita desfasurarea activitatilor fara a recurge la iluminatul artificial.
- Sistemele de incalzit trebuie sa asigure temperaturile minime in camere la locuinte: dormitor 20° , camera de zi 22° , baie 22° .
- Compartimentarile interioare a spatiului se va face cu respectarea normelor astfel incat circulatia sa se desfasoare usor, 1,20 m minim latime holuri si iluminate pe cat posibil din exterior.

- Spatiile care produc zgomot, lifturile, ghelele de gunoi vor fi izolate acustic fata de zonele de locuit.
- Materialele si finisajele folosite nu trebuie sa produca riscuri de accidente si sa nu polueze spatiile interioare.

L1a - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniament – este linia de demarcatie intre terenurile ce apartin domeniului public si cele ce apartin domeniului privat.
- Retragerea constructiilor fata de drumuri comunale se va face conform actelor normative privind zonele de protectie ale drumurilor:
 - o Amplasarea constructiilor fata de limitele proprietatilor la strazi va fi de minim **5,00 m retras fata de aliniament.**
- Regimul de aliniere propus prin prezenta documentatie este in functie de categoria strazii si respectiva latime a zonei de protectie a acestora.
- Regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurile si partile subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.

L1a - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR

- Amplasarea constructiei se va face in functie de destinatia, importanta si situarea acestora in contextual urban existent, cu respectarea legislatiilor in vigoare.
- Amplasarea constructiei fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei se va face la minim 3,00 m – conform planurilor de situatie din documentatie
- Cladirile se vor amplasa in incinta tinand cont de orientarea fata de punctele cardinale, pentru insorire;
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:
 - o distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform actualului regulament, in cadrul unui compartiment de incendiu;
 - o distantele de siguranta intre compartimentele de incendiu;
 - o distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.
- Amplasarea constructiilor in zona liniilor electrice se va face numai cu avizul administratorului liniei, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan pe terenuri proprietate privata.
- Respectarea conditiilor generale de securitate la incendiu, prin asigurarea accesului usor al autospecialelor de interventie ale serviciilor comunitare profesioniste sau voluntare pentru situatii de urgenta:
 - o Pe o parcela se pot amplasa mai multe cladiri astfel:
- Cladirile se vor amplasa izolat in functie de pozitia lor fata de drumurile publice;
- Amplasarea locuintelor in incinta parcelei se va face tinand cont de insorirea spatiilor interioare a cladirilor. La eliberarea autorizatiilor de construire se va salicita daca este

necesar întocmirea unui studiu de însorire, care să confirme respectarea normelor privind însorirea.

L1a - CIRCULATII SI ACCESE.

– Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, de minim 3,80 m direct sau prin drept de servitute, legal obținut prin una dintre proprietățile învecinate.

Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită satisfacerea regulilor minime privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă și salvare.

- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor menționate anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

- În cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la o suită de parcele se poate prelua printr-un drum local. Numărul de accese și amplasarea acestora se va face cu avizul și autorizația specială emisă de administratorul drumului.

- Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care stabilesc acest lucru.

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

Accese pietonale

- 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, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- Se va rezolva în toate situațiile accesul pe verticală a persoanelor cu handicap locomotor, prin diferite sisteme (platforme, lifturi, scări rulante)

- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietre pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii.

L1a - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate sunt conform funcțiunii și capacității construcției cu respectarea H.G. Nr. 525 Republicată/27.06.1996.

- autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcarii în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

- în cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare, prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

- solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250,00 metri, față de parcelă pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă.

- solicitantul va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare, aflat la o distanta mai mica decat 250,00 metri fata de parcela pentru care se solicita autorizatia de construire;

1. - Pentru constructiile de locuinte, in functie de indicele de motorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare, pentru respectarea H.G. Nr. 525 Republicata / 27.06.1996 dupa cum urmeaza:

- cate un loc de parcare la 1 - 5 locuinte unifamiliale cu lot propriu;
- cate un loc de parcare la 1 - 3 pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot in comun;
- cate un loc de parcare la 2 - 10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun;
- din totalul locurilor de parcare pentru locuintele individuale vor fi prevazute 2 locuri de parcare pentru fiecare lot propus.

L1a - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

L - REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS - P + 2 E

- a) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, respectiv a inaltimii maxime admise, stabilite in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament. In situatiile in care se prevad atat un regim maxim de inaltime, cat si o inaltime maxim admisa, aceste conditii trebuie indeplinite cumulativ.
- b) In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.
- c) Este permisa realizarea de demisoluri, cu exceptia cazurilor in care studiile geotehnice o interzic (adancimea apei freatice mica).
- d) In cadrul reglementarilor prezentului regulament, inaltimea constructiilor se masoara de la cota terenului amenajat.
- e) Pentru cladirile existente la momentul aprobarii prezentului regulament care depasesc regimul de inaltime si/sau inaltimea maxima admisa prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrari care duc la cresterea regimului de inaltime sau a inaltimii.
- Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei este cea stabilita de subzona functionala.
 - Mansarda se considera nivel.
 - Inaltimea maxima a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuinte si 4-4,5 m pentru functiuni complementare.
 - Panta acoperisului va fi functie de panta invelitorii din normative, pentru fiecare tip de invelitoare in parte.

L1a - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare;
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine cu aspectul general al zonei.
- Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific al zonei in care sunt amplasate;
 - Se va realiza un caracter unitar al zonei in ceea ce priveste volumetria si forma in plan al constructiilor, materialele si paleta de culori folosita.
 - Tratarea unitara a fatadelor aceleiasi cladiri.
 - Se interzice autorizarea executarii constructiilor care prin configuratii volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile de ordin general urbanistic si arhitectural.
 - Finisajele exterioare ale cladirilor vor avea de preferat culori deschise mergand pana la alb si vor fi de buna calitate.
 - Sunt permise si culori stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor (rosu, mov, portocaliu, albastru, verde) dar acolo unde vor corespunde functiunii.
 - Panta acoperisurilor va fi in functie de panta invelitorii normate dar nu mai mult de 45 %. Acoperisul va fi de regula sarpanta ce va avea invelitoarea de culoarea maron – roscat.

L1a - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.
- Se poate deroga de la prevederile mai sus mentionate numai cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.
- Toate constructiile trebuie sa fie racordate la retelele de apa si canalizare centralizate, realizate la nivelul localitatilor. In zonele in care nu exista posibilitatea racordarii in prezent la aceste retele se pot folosi solutii alternative pana la rezolvarea racordarii lor la utilitatile centralizate a comunei.

In acest caz se admite alimentarea cu apa din fantani sau foraje cu conditia respectarii unor norme sanitare:

- o Fantana trebuie sa fie amplasata si construita astfel incat sa fie ferita de orice sursa de poluare: la mai mult de 10,00 m fata de latrine, platforme de gunoi de grajd, cotete depozite deseuri.
- o Apa din fantana trebuie sa fie la o adancime mai mare de 8,00 m, iar fantana trebuie sa fie construita din materiale care sa nu permita patrunderea apelor pluviale la interior.
- o Ghizdurile trebuie sa aiba o inaltime de 0,90 – 1,00 m si fantana trebuie sa aiba capac.
- o In jurul fantanei se va realiza o zona de protectie de 1,5 - 2,00 m.
- Pentru apele uzate in lipsa unui sistem centralizat de canalizare se pot folosi bazinele vidanjabile care vor respecta de asemeni normele sanitare specifice.

- Conductele folosite trebuie sa fie etanse;
 - Bazinele vidanjabile pentru ape uzate trebuie sa fie ingropate, etanse si sa respecte toate normelele sanitare.
- Se interzice deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe terenurile aflate in vecinatate.
 - In cazul alimentarii cu apa sau evacuare ape uzate in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
 - Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
 - Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala (unde este cazul), este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.
- Autorizarea executarii constructiilor va fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
 - Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisa.
 - In zonele propuse pentru extindere unde nu exista infrastructura edilitara, autorizarea
 - Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate sunt neconstruibile.
 - Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.
 - Costurile lucrarilor de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar, vor fi pe cat posibil amplasate subteran, sau aerian daca datele tehnice impun acest lucru.
 - Retelele existente de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi pe cat posibil amplasate subteran.
 - Extinderile de retele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile retele construite, indiferent de natura ori regimul retelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes.
 - Pentru interventie in caz de incendiu, pe instalatiile noi de alimentare cu apa se vor monta hidranti stradali, de preferinta hidranti de suprafata – standard.
 - Pana la definitivarea instalatiilor de alimentare cu apa, pe sursele naturale ale localitatii se vor amenaja rampe pentru alimentarea autospecialelor de interventie. Caile de acces la rampele de alimentare a autospecialelor de interventie vor fi marcate la loc vizibil din intersectiile drumurilor principale si secundare.

L1a - CONSTRUIREA IN ZONE NATURALE PROTEJATE - MONUMENTE CU VALOARE PEISAGISTICA

Pe teritoriul zonei studiate nu sunt prezente zone naturale protejate.

L1a - CONSTRUIREA IN ZONE - MONUMENTE ISTORICE / SITURI ARHEOLOGICE

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, pe terenul studiat, inclusiv terenul detinut de beneficiarii [REDACTAT] in zona de studiu sunt prezente situri arheologice. Situl ARHEOLOGIC BZ-I-m-B-02190.03 si zona sa de protectie sunt situate la o distanta de minim 30.5m fata de zona de interventie (terenul generator) a beneficiarilor [REDACTAT]

L1a - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pentru functiunea de locuire individuala se impune un procent minim de 30% din suprafata parcelei de spatii verzi plantate la sol

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti. Terenul care nu va fi acoperit de constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu arbori.

L1a - IMPREJMUIRI.

- Se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente de maxim 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac si 1,40 m poate sa fie transparent.
- Gardurile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2,20 metri;
- Gardurile de la strada vor avea pe cat poibil caracter unitar, folosind aceleasi materiale si culori.

L1a - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1a - subzona locuinte individuale si colective mici situate in afara zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice / situri arheologice

- **P.O.T. maxim admis 40%.**

L1a - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1a - subzona locuinte individuale si colective mici situate in afara zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice / situri arheologice

- **C.U.T. maxim admis 1.2 %.**

L1a - UTILIZARI INTERZISE.

Se interzic urmatoarele actiuni si utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp

ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;

- realizarea unor false mansarde;

- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie cu capacitati mari conform legislatiilor in vigoare;

- depozitare en-gros;

- depozitari de materiale re folosibile;

- orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare, impieteaza asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

- este interzisa amplasarea de reclame si panouri publicitare fara acordul administratorului de drum.

- este interzisa autorizarea constructiilor in zona de siguranta a retelelor, indiferent de tipul constructiilor.

ID – ZONA PRODUCTIE INDUSTRIALA, DEPOZITARE, PARCURI TEHNOLOGICE, ID3 - SUBZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE PRESTARI SERVICII.

GENERALITATI: CARACATERUL ZONEI

ID – ZONA PRODUCTIE INDUSTRIALA, DEPOZITARE, PARCURI TEHNOLOGICE ID3 - subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de prestari servicii.

Zona productie industriala, depozitare, parcuri tehnologice - subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de prestari servicii, cuprinde unitatilor mici si mijlocii productive si de prestari servicii

.

Zona functionala ID este delimitata prin urmatoarele criterii:

- functiunea dominanta - unitati industriale, depozitare, parcuri tehnologice;

Tipurile de subzone functionale propuse in zona studiata:

ID3 - subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de prestari servicii care poate cuprinde:

a) *constructii unitati mici si mijlocii productive;*

b) *constructii unitati de prestari servicii;*

b) *constructii de depozite materii prime;*

c) *constructii depozite produse finite;*

d) *constructii pentru birouri;*

e) *constructii pentru vestiare si anexe tehnice.*

- regim maxim de inaltime maxim admis P+2;

- configuratia tesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit;

- necesitatile tehnologice ale activitatilor specifice pentru fiecare unitate in parte.

ID3. - ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE - PERMISIUNI

- activitati productive si de depozitare;
- comert, inclusiv unitatile care comercializeaza materiale de constructii, showrom-uri cu vanzari;
- functiuni administrative si birouri, aferente activitatilor existente in cadrul zonelor de activitati productive;
- servicii conexe activitatilor productive;
- paecaje publice supraterane si subterane;
- echipamente edilitare;
- activitati de transporturi;
- statii de intretinere si reparatii auto;
- statii de benzina;
- comert alimentatie publica si servicii;
- locuinte de serviciu pentru persoanele care asigura permanenta sau securitatea unitatii;
- accese pietonale si carosabil;
- perdele de protectie;
- lucrari de reabilitare si refunctionalizare a constructiilor existente;
- ee pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural al locuintelor;
- se pot autoriza extinderi, supraetajari a constructiilor existente pentru imbunatatirea calitatii spatiilor;
- reabilitare sau dezvoltare echipare edilitara.

ID3. - ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- o se pot autoriza noi unitati mici si mijlocii productive si de prestari servicii cu respectarea prescriptiilor acestui regulament:
- o retrageri fata de aliniament la strada – 6,00 m;
- o parcare autovehicolelor se va face obligatoriu in incinta;
- o accese auto de maxim 4,00 m dintr- un drum public sau cu drept de trecere legal obtinut.
- o Regimul de inaltime **P + 2E**
 - * Maxim la cornisa = **13,00 m**
 - * Maxim la coama = **15,00 m**
- o Coeficientii spatiali de folosire a terenului:
 - Procentul de ocupare maxim admis **P.O.T. = 60%**
 - Coeficientul de utilizare maxim admis **P.O.T. = 1,80**

ID3. - ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- in zona nu se vor autoriza lucrari ce pot avea grad ridicat de nocivitate.
- in zona nu vor fi permise construirea cladirilor care nu respecta prevederile acestui regulament, nu au acces din drumuri publice de minim 4,00 m si posibilitate de racordare la infrastructura tehnico-edilitara;
- se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functiunea zonei.

- lucrari de terasament care pot sa provoace scurgeri de apa pe parcelele invecinate.
- in zona nu vor fi permise construirea pe terenuri cu riscuri naturale care nu prezinta prezinta siguranta in exploatare;
- nu se vor autoriza realizarea unor constructii in zonele de protectie a drumurilor si a relelelor conform normelor si normativelor in vigoare.

ID3. - ARTICOLUL 4 – INTERDICTII DE CONSTRUIRE

- nu se emit autorizatii de construire in zonele rezervate pentru extinderea/modernizarea cailor de comunicatii;
- traseul aferent cailor de comunicatii nou propuse va trece in domeniul public al municipiului Buzau.

ID3 - ARTICOLUL 5 - FORMA SI DIMENSIUNILE PARCELEI PENTRU CONSTRUCTII

Parcela

Sunt considerate construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- 1) - Suprafata minima a unei parcele pentru a putea fi construibila cu functiunile admise in subzona de ID3 este de 1.000 mp, si deschiderea minima la strada de 20 m;
- 2) - In zonele existente se pot desfasura mici activitati productive nepoluante pe suprafete mai mici, 300 mp si deschiderea de 12 m.

Se vor pastra toate caracteristicile parcelei: suprafata, dimensiunile laturilor (deschidere, adancime), procentul de ocupare al terenului, modul de ocupare al parcelei si de folosire.

Suprafata minima recomandata este de minimum 1000 mp.

Parcelarea

a) Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.

In cazurile parcelarilor se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire.

a). modul de ocupare a parcelei

La amplasarea cladirilor pe parcela se va tine seama de limita zonei de edificabil din aceasta documentatie pentru fiecare parcela in parte astfel:

- Retrageri obligatorii minime.
 - * **6,00 m** fata de limita proprietatii la strada, conform planurilor de situatie din

Materiale de constructie

- Finisajele exterioare vor fi de culoare alba, crem, bej in proportie de min. 80%.
- Pentru acoperire se vor folosi materialele specifice zonei: panouri termoizolante, Tabla cutata folosind culori naturale (rosiiatice, maron roscat).
- Se recomanda folosirea urmatoarelor tehnici si materiale caracteristice zonei:
 - structuri metalice si de zidarie de caramida.
 - fundatii izolate sau continui din beton armat.
 - inchideri cu panouri termoizolante sau zidarie.

- tamplaria va fi din lemn stratificat sau PVC.
- Se interzic materialele care contin azbest, precum si materialele din poliesteri.
- Se interzice azbocimentul (iar acolo unde exista se recomanda inlocuirea acestuia cu materialele traditionale).

Culori

- Se impune folosirea culorilor si materialelor specifice zonei si functiunii si va avea un caracter unitar;
- Panourile de inchidere sunt aduse gata vopsite din fabrica, specifice unitatilor ID3.
- Acoperisurile vor pastra culorile naturale ale materialelor folosite - tigla, tabla vopsita in nuante de maron.
- Tamplaria exterioara se poate vopsi in nuante de alb, crem, gri maron.

Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuirile la strada vor fi transparente, decorative sau din gard viu necesare 1,50 m – 1,80 m, din care soclu de beton armat de 0,60 m;
- imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de 2,00 metri;
- se interzice la strada realizarea imprejmuirilor din beton armat.
- Se interzice vopsirea imprejmuirilor cu culori stridente si stralucitoare.

ID3 - ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE.

1) Zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie rutiere tin seama de prevederile Legii nr. 71/2996, O.R.G. nr. 43/2997. Ordinele ministrului Transporturilor nr.571/2997, 47/2998 si 49/2998, precum si de conditiile de amplasare fata de drumurile publice prevazute in Art. 18 din R.G.U. si Ord. nr.7/29 ian. 2010.

2) Avizul pentru autorizarea constructiilor in zona drumurilor publice se emite in temeiul ordinului nr. 158/2996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrari in zona drumurilor publice si in zonele de protectie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtina avizul organelor publice locale de specialitate si de la administratorul drumului.

3) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces de minim 4,00 m, la drumurile publice direct sau prin servitute legal obtinuta, care sa permita accesul autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor, salubritate, salvare, etc.

4) Retragerea de la aliniament spre strazile principale si interioare vor fi de **6,00 m**.

5) In suprafata de teren dintre aliniere se aliniament se interzice construirea anexelor de orice fel.

ID3. - ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- Cladirile pot fi alipite se de constructiile de pe celelalte parcele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii sau risc tehnologic).

- Distanta fata de limitele laterale si cladire va fi minim ½ din inaltimea cladirilor dar nu mai putin de 5,00 m

- Distanța față de limita posterioară ale parcelei vor fi de 5,00 m.
- Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.
- Clădirile se vor amplasa în incintă ținând cont de orientarea față de punctele cardinale, pentru însorire;
- Amplasarea anexelor gospodărești, fantanilor, a bazinelor vidanjabile, sau a altor construcții care pot constitui surse de poluare sau incendiu se va face la distanță care să respecte Normele de igienă aprobate cu Ordinul M.S. nr. 536/2997 și cele PSI;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele:
 - o distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil, în cadrul unui compartiment de incendiu;
 - o distanțele de siguranță între compartimentele de incendiu;
 - o distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.
- Amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice se va face numai cu avizul administratorului liniei, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan pe terenuri proprietate privată.
- Respectarea condițiilor generale de securitate la incendiu, prin asigurarea accesului ușor al autospecialelor de intervenție ale serviciilor comunitare profesionale sau voluntare pentru situații de urgență:
 - Analiza condițiilor de amplasare a construcțiilor în cadrul terenului va ține seama și de alte prevederi ale cum ar fi, servitutea privind picătura stresinilor (obligatia proprietarului de a împiedica scurgerea apei de ploaie de pe acoperișul sau pe terenul vecinului, poate conduce la retragerea construcției față de limita proprietății în cazul unor anumite conformări ale acoperișului.

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

ID3. - ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA / PE PARCELE INVECINATE.

- Amplasarea clădirilor unele față de alta pe aceeași parcelă, va fi de ½ din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 m, dacă fluxul tehnologic nu impune alte distanțe.

Distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fereastra opusă nu sunt accese sau ferestre care să lumineze încăperea în care se desfășoară activități permanente.

ID3. ARTICOLUL 9 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

– Accese carosabile

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/2996.

- Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită satisfacerea regulilor minime privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă și salvare.

- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor menționate anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

- Nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundatură nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundatură este mai mare de 100 m.

- In cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la o suita de parcele se poate prelua printr-un drum local. Numarul de accese si amplasarea acestora se va face cu avizul si autorizatia speciala emisa de administratorul drumului.

- Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care stabilesc acest lucru.

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 4,00 m si o inaltime de 3,50 m. Accesul auto si pietonal la terenurile arabile din intravilan zona studiata se face in prezent din drumurile existente care nu sunt modernizate, in parte neasfaltate. Aceasta zona este putin construita, nu sunt trasate si construite strazi pentru circulatii auto si pietonala.

Drumurile existente se vor moderniza pentru a deveni strazi cu profile transversale conform studiului de circulatie realizat in cadrului PUG Preliminar pentru municipiul Buzau.

Accesul auto si pietonal in incinte se va realiza din strazile de categoria a-II-a si a-III-a propuse, conform PUG preliminar municipiul Buzau. La toate incintele se va asigura obligatoriu accese carosabile in latime minima de 4,00 m, pentru accesul masinilor de interventie: pompieri, salubritate si salvare etc. precum si catre toate constructiile din incinta prin alei carosabile de incinta.

Zona studiata este foarte putin construita iar drumurile din zona sunt drumuri de exploatare nemodernizare, in mare parte neasfaltate, care nu corespund – Legii 43/2997 privind regimul drumurilor si accese minime obligatorii.

Pentru realizarea retelei stradale necesara si pentru rezolvarea traficului in zona cu respectarea normelor si normativelor in vigoare – Legii 43/2997 privind regimul drumurilor si accese minime obligatorii, vor fi trasate in zona strazi cu profile transversale de 34,50 m, si 14,40 m, pentru care va fi necesara, trecerea unor portiuni de terenuri din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice in domeniul public al primariei municipiului Buzau.

Drumurile ce se vor realiza in zona vor fi conform PUG - lui preliminar intocmit pentru municipiul Buzau:

- La nord – vest se va realiza un orbital, strada CAT. a-II-a, care va avea latimea profilului transversal de 34,50 m. Aceasta strada va avea cate doua benzi de circulatie pentru autoturisme, o banda pentru traficul greu, spatii verzi si trotuare, pentru fiecare sens de circulatie.

Aceste strazi de CAT. a-II-a sunt de legatura – asigura circulatia majora intre zonele functionale.

- La nord – est se va realiza o strada CAT. a-III-a, care va avea latimea profilului transversal de 14,40 m. Aceasta strada va avea cate o banda de circulatie pentru autoturisme, o pista pentru biciclete, spatii verzi si trotuare, pentru fiecare sens de circulatie.

Aceste strazi de CAT. a-III-a sunt de colectare – preiau fluxurile de trafic din zonele Functionale si le dirijeaza spre strazile de legatura sau magistrale.

Pentru realizarea strazilor de CAT. III de 14,40 m, vor fi necesare trecerea urmatoarelor suprafete de teren din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice in domeniul public al primariei municipiului Buzau astfel:

- Imobil neintablat partea de nord a zonei de studiu: 4953.99mp
- Nr. Cad 68754: 764.23mp
- Nr. Cad. 68753:294.09mp

- Nr. Cad. 73450:61.91mp
- Nr. Cad. 73449: 61.91mp
- Nr. Cad. 56594: 2934.57mp
- Imobil neintablat partea de sud a zonei de studiu: 3150.64mp

insumand o suprafata totala de 7269.47mp

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

Accese pietonale

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa, numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- Accesesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Se va rezolva in toate situatiile accesul pe verticala a persoanelor cu handicap locomotor, prin diferite sisteme (platforme, lifturi, scari rulante)
- In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii

ID3. - ARTICOLUL 10 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Stationarea vehiculelor se va face in incintele proprii in afara drumurilor publice;
- Toate unitatile vor avea prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie auto, parcare si intoarcere a autovehiculelor;
- In cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv, situate la distanta de maxim 150 metri de incinta unitatii pe care o deserveste;

Parcaje.

- o Parcarea autovehiculelor se va asigura in incinta fiecarui lot in parte pe platforme betonate sau garaje.
 - o La portile de intrare in zona industriala ID3 se va asigura un spatiu necesar de stationare pentru vehiculele grele, agabaritice in afara circulatiei publice.
- numarul si configuratia parcajelor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/2996 realizarea parcajelor in functie de specificul activitatilor:
- o Activitatile desfasurate pe o suprafata de 10 -100 mp – un loc de parcare la 25,00 mp
 - o Activitatile desfasurate pe o suprafata de 100 -1000 mp – un loc de parcare la 150,00 mp
 - o Activitatile desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000 mp – un loc de parcare la 100,00 mp

ID3. ARTICOLUL 11 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniament – este linia de demarcatie intre terenurile ce apartin domeniului public si cele ce apartin domeniului privat.
- Retragera constructiilor minima fata de aliniament se va face conform acestui regulament astfel:
- Retrageri obligatorii minime.
 - * **6,00 m** fata de limita proprietatii la drum (strada conform planurilor de situatie din documentatie.
- Regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurile si partile subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.

ID3 - ARTICOLUL 12 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

ID3 - REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS - P + 2 E

- a) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, respectiv a inaltimii maxime admise, stabilite in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament. In situatiile in care se prevad atat un regim maxim de inaltime, cat si o inaltime maxim admisa, aceste conditii trebuie indeplinite cumulativ.
- b) In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.
- c) Este permisa realizarea de demisoluri, cu exceptia cazurilor in care studiile geotehnice o interzic (adancimea apei freatice mica).
- d) In cadrul reglementarilor prezentului regulament, inaltimea constructiilor se masoara de la cota terenului amenajat.
 - Inaltimea maxima admisa P+2.
 - * Maxim la cornisa = **13,00 m**
 - * Maxim la coama = **15,00 m**
 - Mansarda se considera nivel.
 - Inaltimea maxima a unui nivel este de 4,00 m - 4,50 m.
 - Panta acoperisului va fi functie de panta invelitorii din normative, pentru fiecare tip de invelitoare in parte.

ID3 - ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Constructiile industriale vor avea aspectul exterior specific functiunii;
- Volumetria cladirilor va fi simpla si se va integra in caracterul zonei;
- Fatadele vor avea o tratare unitara, plinurile si golurile de pe fatada vor fi in conformitate cu cerintele functionale.
- Acoperisurile vor fi de tip terasa sau sarpanta in functie de specificul zonei.
- Se interzice azbocimentul (iar acolo unde exista se recomanda inlocuirea acestuia cu materialele traditionale), tigla metalica emailata in culori puternice (albastru, negru) si membranele bituminoase.

ID3 - ARTICOLUL 14 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de gaze naturale si energie electrica.
- Se poate deroga de la prevederile mai sus mentionate numai cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarii se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.
 - Toate constructiile trebuie sa fie racordate la retelele de apa si canalizare centralizate, realizate la nivelul localitatilor.
- Se interzice deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe terenurile aflate in vecinatate.
 - Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;

Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.
- Autorizarea executarii constructiilor va fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
 - Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisa.
- Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.
- Costurile lucrarilor de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar, vor fi pe cat posibil amplasate subteran, sau aerian daca datele tehnice impun acest lucru.
- Rețelele existente de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi pe cat posibil amplasate subteran.
- Extinderile de rețele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane sau agenti economici care poate dovedi un interes.
- Pentru interventie in caz de incendiu, pe instalatiile noi de alimentare cu apa se vor monta hidranti stradali, de preferinta hidranti de suprafata – standard.
- Pana la definitivarea instalatiilor de alimentare cu apa, pe sursele naturale ale localitatii se vor amenaja rampe pentru alimentarea autospecialelor de interventie. Caile de acces la rampele de alimentare a autospecialelor de interventie vor fi marcate la loc vizibil din intersectiile drumurilor principale si secundare.

ID3 - ARTICOLUL 15 - CONSTRUIREA IN ZONE NATURALE PROTECTIE- MONUMENTE CU VALOARE PEISAGISTICA

Pe teritoriul zonei studiate nu sunt prezente zone naturale protectie „, Natura 2000 “.

ID3 - ARTICOLUL 16 - CONSTRUIREA IN ZONE - MONUMENTE ISTORICE / SITURI ARHEOLOGICE

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru municipiul Buzau, zona studiata si terenul detinut de beneficiarii [REDACTAT], nu sunt situate in zone naturale protectie „Natura 200”, zone de protectie a monumentelor istorice cuprinse in L.M.I. cuprinse in RAN.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, pe terenul studiat, inclusiv terenul detinut de beneficiarii [REDACTAT], in zona de studiu sunt prezente situri arheologice. Situl ARHEOLOGIC BZ-I-m-B-02190.03 si zona sa de protectie sunt situate la o distanta de minim 30.5m fata de zona de interventie (terenul generator) a beneficiarilor [REDACTAT]

ID3 - ARTICOLUL 17 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Acestea sunt reprezentate de:

- Spatiile verzi de aliniament cuprinse la strada intre trotuare si pistele de biciclete sau circulatia auto;
- Spatiile verzi cuprinse la strada intre aliniament si linia de aliniere a cladirilor, unde vor fi amenajate peisager sub forma unor gradini;
- Liziera
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori.
- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta pentru a nu pune in pericol stabilitatea constructiilor si nici sa acopere elementele importante de plastica arhitecturala

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, in vederea imbunatatirii microclimatului asezarii umane si vor fi respectate normele minimale ale H.G. Nr 525 Republicata/29 .06.2996 care prevade, pentru constructiile industriale spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a teritoriului.

ID3 - ARTICOLUL 18 - IMPREJMUIRI.

Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- o imprejmuirile la strada vor fi transparente, decorative sau din gard viu necesare 1,50 m – 1,80 m, din care soclu de beton armat de 0,60 m;
- o imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de 2,00 metri;
- o se interzice la strada realizarea imprejmuirilor din beton armat.
- o Se interzice vopsirea imprejmuirilor cu culori stridente si stralucitoare.

ID3 - ARTICOLUL 29 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ID3 - P.O.T. maxim admis 60 %.

ID3 - ARTICOLUL 20 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ID3 - C.U.T. maxim admis 1,80 %.

V1A - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE – DE ALINIAMENT

V – SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

V1a - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- spatii plantate noi ce se vor realiza impreuna cu strazile propuse in zona prin modernizarea celor existente;
- pentru liziera se pot autoriza lucrari de protejare, intretinere, cu scopul imbunatatirii aspectului calitativ si functional;
- se poate autoriza amplasarea de monumente de arta plastica, mobilier urban.
- amenajari pentru odihna;
- circulatii pietonale pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- parcaje complementare functiunilor specifice zonei;
- anexe complementare functiunii dominante;
- spatii plantate - culoare de protectie aferente echiparii tehnico – edilitare;

V1a - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit amenajarea de scene provizorii si temporare pentru diferite activitati culturale cu conditia ca dupa incheierea activitatii spatiu verde sa fie refacut integral;
- se admit construirea de aleii, drumuri si parcuri in procent de min. 15 % din parcela;
- sunt admise constructii, amenajari si culoare de infrastructura tehnico-edilitara cu conditia sa nu fie generate disfunctii sau incompatibilitati cu rolul tehnic detinut de zona.

V1a - ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic schimbarea functiunii spatiilor verzi publice si private;
- se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice, petrolului si gazelor;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate;
- conform ordinului 129/2014, in zonele de odihna si recreere se interzice amplasarea de constructii, cu alte functiuni decat cele care sunt admise la punctele 5.1 si 5.2.

V1a - INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- se interzice amplasarea de orice constructie sau amenajare cu caracter definitiv care nu este compatibila cu functiunea dominanta;

- in toate zonele cu risc de alunecare, inundabilitate sau risc seismic pana la intocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat, intocmit conform normativelor in vigoare;
- constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a infrastructurii tehnico-edilitare, sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

V1a - – INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- nu se vor autoriza constructii definitive in zonele expuse la riscuri naturale, alunecari de teren active, zone inundabile;
- amplasarea de panouri publicitare de mari dimensiuni;
- depozitarea de deseuri;
- in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura existente;
- este interzisa orice constructie sau amenajare provizorie comerciala: chioscuri, buticuri, rulote, care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei si poluare vizibila.

V1a - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatiile libere si plantate se vor amplasa conform proiectelor de amenajare aprobate de primaria comunei Sahateni si intocmite si aprobate conform normelor specifice;
- Plantatiile inalte si joase se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;
- Constructiile si amenajarile destinate odihnei si recreerii, conform ordinului 129/2014, trebuie sa li se asigure racord la utilitati: alimentare cu apa canalizare, energie electrica si platforme pentru depozitarea selectiva a deseurilor menajere;
- Se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor.

2). C- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI CONSTRUCTII AFERENTE

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- C1 - Subzona cailor de comunicatii pietonale
- C2 - Subzona cailor de comunicatii auto:

Vor fi rezervate zone pentru dezvoltarea cailor de comunicatii rutiere – In zonele destinate amenajarii nodurile rutiere se vor rezerva o fasie de 50,00 m (Zona de interdictie de construire) pana la materializarea lucrarilor propuse.

CAPITOLUL I - GENERALITATI:

C – Zona transporturilor rutiere si a amenajarilor aferente este delimitate prin urmatoarele criterii:

- Funciunea dominanta este reprezentata de:
 - cai de comunicatie rutiera;
 - constructii aferente
- Funciuni complementare reprezentate de:

- constructii compatibile cu functiunea de baza;
- constructii si amenajari pentru transportul de calatori,
- parcaje si amenajari aferente;
- semnalizari prin panouri si luminoase;
- construirea unor elemente de protectie impotriva poluarii si asigurarea securitatii circulatiei auto;
- accese pietonale si carosabile;
- echipare tehnic-edilitara si constructii aferente;
- activitati de salubritate si gospodarie comunala;
- spatii verzi de protectie sau amenajate pe suprafete libere rezultate din modul de organizare a intersectiilor si incintelor.

C – Zona transporturilor rutiere si a amenajarilor aferente este reprezentata la nivelul zonei studiate de:

- **Strada CAT - a III, care va avea latimea profilului transversal de 14,40 m.**

CIRCULATIE RUTIERA

Accesul auto si pietonal la terenurile arabile din intravilan zona studiata se face in prezent din drumurile existente care nu sunt modernizate, in parte neasfaltate. Aceasta zona este putin construita, nu sunt trasate si construite strazi pentru circulatii auto si pietonala.

Drumurile existente se vor moderniza pentru a deveni strazi cu profile transversale conform studiului de circulatie realizat in cadrului PUG Preliminar pentru municipiul Buzau.

Accesul auto si pietonal in incinte se va realiza din strazile de categoria a-II-a si a-III-a propuse, conform PUG preliminar municipiul Buzau. La toate incintele se va asigura obligatoriu accese carosabile in latime minima de 4,00 m, pentru accesul masinilor de interventie: pompieri, salubritate si salvare etc. precum si catre toate constructiile din incinta prin alei carosabile de incinta.

Zona studiata este foarte putin construita iar drumurile din zona sunt drumuri de exploatare nemodernizare, in mare parte neasfaltate, care nu corespund – Legii 43/2997 privind regimul drumurilor si accese minime obligatorii.

Pentru realizarea retelei stradale necesara si pentru rezolvarea traficului in zona cu respectarea normelor si normativelor in vigoare – Legii 43/2997 privind regimul drumurilor si accese minime obligatorii, vor fi trasate in zona strazi cu profile transversale de 34,50 m, si 14,40 m, pentru care va fi necesara, trecerea unor portiuni de terenuri din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice in domeniul public al primariei municipiului Buzau.

Drumurile ce se vor realiza in zona vor fi conform PUG - lui preliminar intocmit pentru municipiul Buzau:

- La nord – est se va realiza o strada CAT. a-III-a, care va avea latimea profilului transversal de 14,40 m. Aceasta strada va avea cate o banda de circulatie pentru autoturisme, o pista pentru biciclete, spatii verzi si trotuare, pentru fiecare sens de circulatie.

Aceste strazi de CAT. a-III-a sunt de colectare – preeau fluxurile de trafic din zonele Functionale si le dirijeaza spre strazile de legatura sau magistrale.

Pentru realizarea strazilor de CAT. a-III-a de 14,40 m, vor fi necesare trecerea urmatoarelor suprafete de teren din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice in domeniul public al primariei municipiului Buzau astfel:

- Imobil neintablat partea de nord a zonei de studiu: 4953.99mp

- Nr. Cad 68754: 764.23mp
- Nr. Cad. 68753:294.09mp
- Nr. Cad. 73450:61.91mp
- Nr. Cad. 73449: 61.91mp
- Nr. Cad. 56594: 2934.57mp
- Imobil neintablat partea de sud a zonei de studiu: 3150.64mp

insumand o suprafata totala de 7269.47mp

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

Parcaje.

- o Parcarea autovehiculelor se va asigura in incinta fiecarui lot in parte pe platforme betonate sau garaje.
- o La portile de intrare in zona industriala ID3 se va asigura un spatiu necesar de stationare pentru vehicule grele, agabaritice in afara circulatiei publice.

C - CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCTIONALA

C - ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Cai rutiere pentru calatori si marfuri;
- Platforme carosabile pentru transportul in comun;
- Lucrari de consolidare a partii carosabile;
- Refugii si treceri pentru pietoni;
- Constructii si amenajari pentru transportul de calatori, precum si serviciile anexe aferente;
- Semnalizari prin panouri luminoase conform normativelor si legislatiei in vigoare;
- Mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal si a categoriilor de circulatie carora li se adreseaza, conform normativelor si a legislatiei in vigoare;
- Parcaje la suprafata si amenajari aferente;

C - ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice, se fac, cu avizul administratorului de drum, pentru lucrarile din zonele de protectie.

- Procentul de ocupare maxim admis **P.O.T. = 85 %**

In viitor pentru dezvoltarea unei circulatii moderne si siguranta circulatiei, atat a pietonilor, cat si a autovehiculelor se propune:

Reabilitarea strazilor prin consolidarea sistemului rutier, realizarea de santuri si rigole de scurgere a apelor pluviale, realizarea de trotuare pietonale in intravilan, montarea de indicatoare de circulatie si in mod deosebit indicator pentru orientare, treceri de pietoni, realizarea de marcaje rutiere.

- Amenajarea intersectiilor dintre strazi pentru asigurarea unei minime vizibilitati, reglementarea prioritatii in limita terenului disponibil.

Conform Legii nr. 82 din aprilie 1998 (respectiv Ordonanta nr. 43 din august 1997 privind regimul juridic al drumurilor) zonele de protectie ale drumurilor in intravilan sunt stabilite in functie de categorii lor.

Amplasarea retelelor in zona drumurilor se face cu avizul administratorului de drum.

Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice, se va face cu avizul organelor specializate ale Administratiei Publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

C - ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare, impieteaza asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta a drumurilor.

- Se interzice in zona de protectie a infrastructurii transportului auto:
 - * amplasarea constructiilor, instalatiilor, plantatiilor, depozitarea sau prelucrarea oricaror materiale care prin natura lor pun in pericol securitatea transportului auto;
 - * cuplarea constructiilor afecente circulatiei rutiere cu constructii aparinand altor functiuni.
- Se interzic constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:
 - * modernizarea intersectiilor;
 - * largirea unor strazi;
 - * realizarea spatiilor de parcare.
- Se interzice realizarea de constructii, altele decat cele pentru infrastructura transportului auto, in zona de siguranta si protectie a strazilor.
- In zona de siguranta si protectie aferenta cailor de comunicatie rutiera este interzisa autorizarea urmatoarelor lucrari:
 - * constructii permanente sau temporare altele decat cele care sunt destinate circulatiilor rutiere, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedica buna desfasurare si dirijare a traficului auto;
 - * panouri de reclama publicitara.
 - * se interzice amplasarea constructiilor in campul de vizibilitate al intersectiilor, indiferent de subzona functionala apartinatoare;

C - ARTICOLUL 4 – INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- In toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate se va amana emiterea autorizatiei de construire pana la intocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat, intocmit conform normativelor in vigoare;
- Constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a infrastructurii tehnico-edilitare, rutiere se vor realiza numai dupa obtinerea avizului eliberat de administratorul drumului.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A LADIRILOR.

C - ARTICOLUL 5 - CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

- Pentru zona functionala constructii si amenajari pentru cai de comunicatie rutiera, autorizarea constructiilor si a amenajarilor aferente, se vor intocmi documentatii de urbanism si studii de fezabilitate dupa caz si aprobate conform legii.

C - ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament se va face astfel:
- La strazi – intravilan obligatoriu minim **6,00 m** retras fata de aliniament pe ambele parti.
- Conform studiilor de specialitate si a normativelor avizate conform legii.
- Parcelarul si caile de circulatie vor fi organizate si trasate conform Regulamentului

Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzona functionala in parte.

C - ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI .

- Parcelarul si caile de circulatie vor fi organizate si trasate conform Studiului de circulatie al PUG – lui pentru municipiul Buzau si a documentatiilor tehnice intocmite pentru construirea strazilor.

C - ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

- Se va asigura cate un acces din circulatia publica pentru fiecare parcela in parte;
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces din drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.
- Accesele din drumurile publice trebuie sa fie de minim 4,00 m, pentru a permite accesul mijloacelor de interventie de stingere a incendiilor, salvare, salubritate;
- Numarul si configuratia acceselor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/2996.
- Accesul la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- In cadrul acestui PUZ se propune extinderea si modernizarea sistemul de circulatie rutiera si pietonala.

C - ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Se va asigura stationarea autovehiculelor pe parcelele proprii, in afara domeniului public;
- Numarul si configuratia parcajelor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/2996 pentru fiecare functiune in parte.

Parcaje.

- o Parcarea autovehiculelor se va asigura in incinta fiecarui lot in parte pe platfoeme betonate sau garaje.
- o La portile de intrare in zona industriala ID3 se va asigura un spatiu necesar de stationare pentru vehicule grele, agabaritice in afara circulatiei publice.

C - ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- Inaltimea maxima a constructiilor aferente cailor de comunicatii vor fi conform studiilor de specialitate si a normativelor avizate conform legii.
- Inaltimea maxima a constructiilor aferente nu va depasi distanta dintre aliniamente;
- Inaltimea cladirilor va corespunde reglementarilor existente in prezentul Regulament Local de Urbanism, pentru fiecare subzona functionala prezentata..

C - ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul exterior al cladirilor va corespunde functiunii si se va integra in compozitia volumetrica si arhitecturala a zonei in care se va construi;
- Cladirile vor fi conformate studiilor de specialitate si a normativelor avizate conform legii.

- Aspectul exterior al constructiilor va corespunde reglementarilor existente in prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzona functionala, prezentata.

C - ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Tuturor constructiilor li se vor asigura racordarea la utilitati in functie de necesitati: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, retea telefonica fixa, iluminat public, etc;
- Se vor respecta la amplasarea constructiilor, distantele de amplasare fata de culuarele tehnice ale retelelor de apa, energie electrica, conform legislatiilor in vigoare;
- Distanțele exacte de protectie pentru fiecare retea se va stabili de catre administratorii de retea, la acordarea avizelor sau acordurilor pentru obtinerea autorizatiilor se construire;
- Racordarea la retelele de utilitati se va face in baza unor documentatii intocmite de specialisti in domeniu si aprobate de administratorii de retele.

C - ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatii verzi al zonei studiale sunt de aliniament care desparte de regula sensurile de circulatie .
- Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori si amenajari peisagere;
- Suprafetele spatiilor verzi in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 6 al HG nr. 525/2996 pentru fiecare functiune in parte;
- Spatiile verzi din intersectii vor fi joase pentru nu a impiedica vizibilitatea conducatorilor auto in trafic;
- Suprafetele libere neocupate de circulatii, parcaje si platforme betonate vor fi tratate peisagistic si vor fi plantate cu spatii verzi joase si inalte.

C - ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- conform studiilor de specialitate si a normativelor avizate conform legii.
- imprejmuirile vor fi conform reglementarilor existente in prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzona functionala.

C - CAPITOLUL III: - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

C - ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) :

P.O.T. maxim = 85%

C - ARTICOLUL 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) :

C.U.T. maxim admis = -

intocmit
Arh. Urb. TOMOIU ANA