

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

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

DATE GENERALE

1. Denumirea obiectivului de investitii:

- ELABORARE PUZ - CONSTRUCTII PENTRU SERVICII SI COMERT
conform Certificat de Urbanism Nr 265 din 12.06.2025.

2. Amplasamentul:

- Intravilan, UTR 27, T 54, P 870, municipiul Buzau, judetul Buzau, (din care face parte si Nr. Cad. 71064 partea si proprietatea beneficiarei JADE RALUCA.)

3. Initiatorul elaborarii documentatiei de urbanism:

- Beneficiarul investitiei: JADE RALUCA

4. Titularul investitiei:

- Beneficiariul investitiei: JADE RALUCA

5. Documentatia de urbanism: FAZA - STUDIU DE OPORTUNITATE pentru:

- PLAN URBANISTIC ZONAL, UTR 27, T 54, P 870, - Intravilan, municipiul Buzau, Nr. Cad. 21064, judetul Buzau.

6. Elaboratorul Studiului de Oportunitate:

- S.C. Profesional A.T. Urban Project S.R.L., Str. Oltului, Nr. 34, municipiul Buzau, judetul, Buzau.

INFORMATII GENERALE PRIVIND PROIECTUL:

1. Situatia actuala si informatii despre entitatea responsabila cu managmentul investitiei.

JUDE RALUCA proprietara parcelei cu Nr. Cad. 71064, intravilan, UTR 27, T 54, P 870, municipiul Buzau, judetul Buzau, detine in acesta zona un teren in suprafata de 12.636,00 mp pe care doreste sa-si construiasca o zona pentru servicii si comert:

Acest teren este situat in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 27, T 54, P 870, Nr. Cad.71064, zona neconstruita in prezent, zona fiind in curs de definire.

Conform anexei Certificatului de Urbanism Nr 265 din 12.06.2025 emis de primaria municipiului Buzau, zona solicitata pentru studiu al PUZ - lui va fi de 86.902,00 mp, configurate in teritoriu coform Planului de situatie.

Conform Planului de situatie, emis de primaria municipiului Buzau atasat la Certificatul de Urbanism se solicita pentru acest PUZ studierea unei suprafate de teren de **86.902,00 mp**, pentru corelarea mai bine a functiunilor propuse in zona. Conform acestui plan de situatie sunt cuprinse in PUZ mai multe numere cadastrale neconstruite care in prezent au in cartile funciare, folosinta de terenuri arabile in intravilan.

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

Zona studiată in suprafata de 86.902,00 mp, cuprinde in situatia existenta:

ID - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

ID1 - Subzona unitatilor industriale si depozitare cu functiunea principala ID si complementara IS. in care se va elabora P.U.Z.

SP - ZONA SPATII VERZI PLANTATE – (zona protectie A7, DN 2B)

AP - ZONA TERENURI SUB APE – (canal irigatii)

TN - ZONA TEREN NEPRODUCTIV – (langa calea ferata)

**C - ZONA TEREN AFERENT CIRCULARIEI RUTIERE
(terenuri apartinand autostrada A7, drum national DN 2B,
drum exploatare)**

CF - Zona cai ferate

2. Scopul documentatiei de urbanism, investitii promovate:

Scopul acestei documentatii de urbanism, faza aviz oportunitate – la PUZ, este acela de a reglementa o suprafata de de 86.902,00 mp, pentru ca beneficiara JUDE RALUCA proprietarul parcelei cu Nr. Cad. 71064, intravilan, UTR 27, T 54, P 870, municipiul Buzau, judetul Buzau, sa cunoasca conditiile urbanistice in care poate sa-si construiasca o UNITATI PENTRU SERVICII SI COMERT, pe terenul sau in suprafata de 12.636,00 mp.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, pe trenul studiat, inclusiv pe terenul detinut de beneficiara JUDE RALUCA, in zona nu sunt prezente

zone protejate „Natura 2000,, sau zone de protectie, a monumentelor istorice / situri arheologice, care sa nesecite protectie.

Tinand cont de faptul ca, zona este in curs de definire si nu sunt prezente aici spatii comerciale si de prestari servicii, consideram oportuna realizarea acestei investitii, **CONSTRUIRE UNITATI PENTRU SERVICII SI COMERT**. De asemeni prin amplasarea constructiilor intr-o zona periferica a orasului Buzau, descongestioneaza aglomeratia si circulatia de trafic greu a zonei centrale.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, in zona de interes a beneficiarei JUDE RALUCA. din aceasta documentatie UTR 27, T 54, P 870, Nr. Cad. 71064, municipiul Buzau, judetul Buzau, sunt permise a se construi:

ID - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

ID1 - Subzona unitatilor industriale si depozitare cu functiunea principala ID si complementara IS. in care se va elabora P.U.Z.

Zona studiata prin acest Studiu de oportunitate este in suprafata de 86.902,00 mp, zona situata in partea de sud – est a intravilanului municipiului Buzau, UTR 27, T 54, P 870, Nr. Cad. 71064, avand ca vecinatati:

- La nord – vest - proprietati particulare
- La nord – est - autostrada A7, drum national DN 2B
- La sud – est - drum de exploatare care merge la gara.
- La sud – vest - calea ferata

Accesul auto si pietonal la terenurile arabile din zona studiata se face in prezent din drumurile existente - Drum national DN2 si drumul de exploatare care merge spre gara.

Odata cu construirea autostrazii A7 in zona si definirea din punct de vedere urbanistic, se impune reconfigurarea circulatiei auto pentru integrarea zonei studiate in reseaua rutiera existenta si propusa.

Planul Urbanistic Zonal va fi intocmit in baza unei analize multicriteriale a situatiei existente a zonei, in anul 2025 si a strategiilor de dezvoltare stabilite la nivelul municipiului Buzau, care stabilesc obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a 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, 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 si extinderea cailor de comunicatie rutiera existente pentru o buna relationare cu teritoriile invecinate si cu respectarea Legii 43/1997 privind regimul drumurilor

- Realizarea extinderii rețelilor de utilități pentru alimentarea zonei cu apă, canalizare, energie electrică gaze, etc.
- Crearea condițiilor necesare dezvoltării funcțiilor stabilite pentru zonă.
- Reabilitarea, protecția și conservarea mediului.

Conținutul și obiectivele specifice ale Planul Urbanistic Zonal

În conformitate cu tema program, și având în vedere organizarea din punct de vedere funcțional, tehnic și edilitar al 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 funcțiilor propuse în zonă.
- Stabilirea pentru zonă 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 zonă;
- Optimizarea relațiilor zonei cu teritoriul administrativ al municipiului Buzău;
- Îmbunătățirea condițiilor de trai a populației din zonă;
- Modernizarea drumurilor existente;
- Construirea unui drum colector paralel cu Autostrada A7 și Drumul național DN 2B;
- 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 unități prestări servicii și comerț în municipiul Buzău, considerăm ca este oportună realizarea acestui PUZ, pentru investiția : CONSTRUIRE UNITĂȚI PENTRU SERVICII ȘI COMERȚ, în U.T.R. 27, T. 54, P 870, Nr. Cad. 71064, municipiul Buzău, județul Buzău .

3. Date tehnice a documentației de urbanism

• Zona și amplasamentul

Zona studiată în acest Studiu de oportunitate este în suprafața de 86.902,00 mp, zonă situată în partea de sud – est a intravilanului municipiului Buzău, UTR 27, T 54, P 870, Cad. 71064, având ca vecinătăți:

- La nord – vest - proprietăți particulare
- La nord – est - autostrada A7, drum național DN 2B
- La sud – est - drum de exploatare care merge la gară.
- La sud – vest - calea ferată

- Statutul juridic al terenurilor

- Beneficiarul Planul Urbanistic Zonal, JUDE RALUCA. este proprietariul parcelei cu Nr. Cad. 71064, teren in suprafata de 12.636,00 mp. Restul de teren din suprafata de 86.902,00 mp zona studiata sunt proprietati particulare de terenuri agricole, terenuri libere, canal irigatii si drumuri.
- Terenurile apartinand Autostrada A7, Drumul national DN 2B, Drum de exploatare si teren cai ferate sunt terenuri apartinand domeniului public al primariei municipiului Buzau si SNCFR.
- Celelalte terenuri, sunt tot proprietati private a persoanelor fizice sau juridice care doresc reglementarea terenurilor lor prin acest PUZ.

- Circulatia terenurilor

Pentru realizarea retelei stradale necesara si pentru rezolvarea traficului in zona cu respectarea normelor si normativelor in vigoare – Legii 43/1997 privind regimul drumurilor si accese minime obligatorii, vor fi trasate in zona strazi cu profile transversale de 10,00 m si 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.

In partea de nord-est al terenului zonei studiate se afla Autostrada A7 in curs de realizare si Drumul national DN 2B, care au satabilitate terenurile aferente si numerele cadastrale.

La sud – estul zonei studiate se afla drumul de exploatare care face legatura intre Drumul national DN 2B si Gara, drum cu latimea de 11,00 m. Acesta este balastat si necesita modernizare

Pentru accesul catre loturile din zona va fi necesar realizarea unui drum colector care pleaca din drumul de exploatare catre nord – vest, paralel cu Autostrada A7, DN 2B si LEA la distantele de 18,42 m si 22,82 m. Aceste distante au fost stabilite conform legislatiilor in vigoare si tinand cont de zonele de protectie fata de A7, DN 2B si LEA, conform planurilor de situatie din documentatie.

Pentru realizarea profilului transversal a drumului de colectare cu spatiu verde si trotuar va fi necesar trecerea unor suprafete de teren din proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice in domeniul public al primariei municipiului Buzau astfel:

- Nr Cad. Necunoscut din suprafata de 16.342,00 mp va ceda – 1916,58 mp
- Nr Cad. 63237 din suprafata de 7.650,11 mp va ceda – 860,00 mp
- Nr Cad. Necunoscut din suprafata de 4.924,93 mp va ceda – 607,57 mp
- Nr Cad. 71064 din suprafata de 12.636,00 mp va ceda – 1.622,97 mp
- Nr Cad. 52642 din suprafata de 29.884,00 mp va ceda – 3.336,44 mp

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 tehnic ce se va realiza in acest sens.

- **Aspectul exterior al cladirilor.**

- Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific al zonei in care sunt amplasate. Se va realiza un caracter unitar al zonei in ceea ce priveste volumetria si forma in plan al constructiilor, materialele si paleta de culori folosita.

- Tratarea unitara a fatadelor in relatie cu vecinatatile.
- Aspectul exterior al cladirilor va corespunde functiunii si aspectului exterior al zonei.
- Se interzice autorizarea executarii constructiilor care prin configuratie volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile de ordin general urbanistic si arhitectural.
- Mansarda se considera nivel.
- Finisaje exterioare ale cladirilor vor avea culori adecvate functiunilor.
- Panta acoperisurilor va fi in functie de panta invelitorii normate dar nu mai mult de 45%.

3. Categoriile functionale ale dezvoltarii:

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

ID - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

ID1 - Subzona unitatilor industriale si depozitare cu functiunea principala ID si complementara IS. in care se va elabora P.U.Z.

SP - ZONA SPATII VERZI PLANTATE – (zona protectie A7, DN 2B)

AP - ZONA TERENURI SUB APE – (canal irigatii)

TN - ZONA TEREN NEPRODUCTIV – (langa calea ferata)

C - ZONA TEREN AFERENT CIRCULARIEI RUTIERE

(terenuri apartinand autostrada A7, drum national DN 2B, drum exploatare)

CF - Zona cai ferate

BILANT TERITORIAL EXISTENT ZONA STUDIATA

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
		SUPRAFATA MP	PROCENT %
1.	ID – ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE ID1 - SUBZONA UNITATILOR INDUSTRIALA SI DEPOZITARE CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA ID SI COMPLEMENTARA IS IN CARE SE VA ELABORA PUZ.	71.425,09 mp	82,19 %
2	SP – ZONA SPATII VERZI (zona protectie A7, DN 2B)	2.876,60 mp	3,32 %
3.	AP – ZONA TEREN SUB APE, (canal irigatii)	1.500,20 mp	1,73 %
4.	TN – ZONA TEREN NEPRODUCTIV (langa calea ferata)	6878,80 mp	7,93 %
5.	C – ZONA TEREN AFERENT CIRCULARIEI RUTIERE A7, DN 2B, DRUM EXPLOATARE.	3224.,56 mp	3,71 %
6.	CF – ZONA CAI FERATE	996,75 mp	1,12 %
	TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	86.902,00 mp	100,00 %

PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL SE PROPUN URMATOARELE FUNCTIUNI IN ZONA STUDIATA

ID - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

ID1 - Subzona unitatilor industriale si depozitare cu functiunea principala ID si complementara IS. in care se va elabora P.U.Z.

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

ISr - Subzona constructiilor comerciale, financiar bancare, prestarilor de servicii, etc.

SP - ZONA SPATII VERZI PLANTATE – (zona protectie A7, DN 2B)

AP - ZONA TERENURI SUB APE – (canal irigatii)

TN - ZONA TEREN NEPRODUCTIV – (langa calea ferata)

C - ZONA TEREN AFERENT CIRCULARIEI RUTIERE
(terenuri apartinand autostrada A7, drum national DN 2B, drum exploatare)

CF - Zona cai ferate

BILANT TERITORIAL PROPUȘ ZONA STUDIATA

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	PROPUȘ	
		SUPRAFATA MP	PROCENT %
1.	ID – ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE ID3 - SUBZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE SERVICII	52.075,25 mp	59,93 %
2.	IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII ISr – SUBZONA CONSTRUCTIILOR COMERCIALE SI DE SERVICII	11.013,03 mp	12,68 %
3.	SP – ZONA SPATII VERZI (zona protectie A7, DN 2B, C.F.)	16.208,80 mp	18,66%
4.	AP – ZONA TEREN SUB APE, (canal irigatii)	1.500,20 mp	1,73 %
5.	C – ZONA TEREN AFERENT CIRCULARIEI RUTIERE A7, DN 2B, Strada CAT a-IV-a	5.107,97 mp	5,88 %
6.	CF – ZONA CAI FERATE	996,75 mp	1,12 %
	TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	86.902,00 mp	100,00 %

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a unor noi zone functionale in zona studiata.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se va aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, conform prevederilor Legii 50/1991 republicata si completata ulterior, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a Legii 350/2001 republicata si completata ulterior, privind amenajarea teritoriului si urbanism.

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

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

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

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

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

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

- Apa necesara investitiilor se va obtine prin extinderea retelei de apa stradala existenta.
- Canalizarea apelor uzate menajere se va face catre reseaua de canalizare centralizata a municipiului Buzau prin conducte etanse.
- Alimentarea cu energie electrica se va face, prin racord, de la reseaua de energie electrica existenta.
- Constructiile vor avea imprejmuirile incintei la strada realizate din plantatii joase si amenajari peisagistice pentru cresterea valorii ambientale a zonei si opace pe celalte laturi ale incintei cu inaltimile de 2,00 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se va stabili amplasarea cladirilor, fata de limita proprietatii la strazi - aliniament: - 6,00 m, fata de limita proprietatii la strada;

- Limitele laterale si posterioare 3,00 m

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul in incinta se va realiza din strazile existente si propuse (drum colector).

La toate incintele se va asigura obligatoriu accese carosabile cu latimea minima de 4,00 m, pentru a permite accesul masinilor de interventii: pompieri, salubritate si salvare etc..

Reguli cu privire la echiparea edilitara.

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

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

6. C - Subzona cailor de comunicatii rutiere

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

În partea de nord-est al terenului zonei studiate se află Autostrada A7 în curs de realizare și Drumul național DN 2B, care au sătatilitate terenurile aferente și numerele cadastrale.

La sud – estul zonei studiate se află drumul de exploatare care face legătura între Drumul național DN 2B și Gara, drum cu lățimea de 11,00 m. Acesta este balastat și necesită modernizare

Pentru accesul către loturile din zona va fi necesară realizarea unui drum colector care pleacă din drumul de exploatare către nord – vest, paralel cu Autostrada A7, DN 2B și LEA la distanțele de 18,42 m și 22,82 m. Aceste distanțe au fost stabilite conform legislațiilor în vigoare și ținând cont de zonele de protecție față de A7, DN 2B și LEA, conform planurilor de situație din documentație.

Pentru realizarea profilului transversal a drumului de colectare cu spațiu verde și trotuar va fi necesară trecerea unor suprafețe de teren din proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice în domeniul public al primăriei municipiului Buzau astfel:

- Nr Cad. Necunoscut din suprafața de 16.342,00 mp va ceda – 1916,58 mp
- Nr Cad. 63237 din suprafața de 7.650,11 mp va ceda – 860,00 mp
- Nr Cad. Necunoscut din suprafața de 4.924,93 mp va ceda – 607,57 mp
- Nr Cad. 71064 din suprafața de 12.636,00 mp va ceda – 1.622,97 mp
- Nr Cad. 52642 din suprafața de 29.884,00 mp va ceda – 3.336,44 mp
-

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

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE PROPUSE.

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementată prin P.U.Z. în funcție de PUG preliminar realizat pentru municipiul Buzau, va avea următoarele funcțiuni:

ID - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

ID3 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii

- IS** - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
 - ISr** - Subzona constructiilor comerciale, financiar bancare, prestarilor de servicii, etc.
- SP** - ZONA SPATII VERZI PLANTATE – (zona protectie A7, DN 2B)
- AP** - ZONA TERENURI SUB APE – (canal irigatii)
- TN** - ZONA TEREN NEPRODUCTIV – (langa calea ferata)
- C** - ZONA TEREN AFERENT CIRCULARIEI RUTIERE
(terenuri apartinand autostrada A7, drum national DN 2B, drum exploatare)
- CF** - Zona cai ferate

BILANT TERITORIAL PROPUȘ ZONA STUDIATA

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	PROPUȘ	
		SUPRAFATA MP	PROCENT %
1.	ID – ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE ID3 - SUBZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE SERVICII	52.075,25 mp	59,93 %
2.	IS - ZONA PENTRU SERVICII PUBLICE SI SERVICII ISr – SUBZONA CONSTRUCTIILOR COMERCIALE SI DE SERVICII	11.013,03 mp	12,68 %
3.	SP – ZONA SPATII VERZI (zona protectie A7, DN 2B, C.F.)	16.208,80 mp	18,66%
4.	AP – ZONA TEREN SUB APE, (canal irigatii)	1.500,20 mp	1,73 %
5.	C – ZONA TEREN AFERENT CIRCULARIEI RUTIERE A7, DN 2B, Strada CAT a-IV-a	5.107,97 mp	5,88 %
6.	CF – ZONA CAI FERATE	996,75 mp	1,12 %
	TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	86.902,00 mp	100,00 %

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

ID - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

ID3 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de prestari servicii.

- Regimul de inaltime maxim admis P+2 niveluri.
 - * H maxim la cornisa = 12,00 m
 - * H maxim la coama = 15,00 m
- Suprafata de spatiu verde minim 20% din suprafata terenului aferent.
- Procenti spatiali maximali de ocupare a terenului:
P.O.T. maxim admis = 60 % si C.U.T maxim admis = 1,80

PERMISIUNI

- se poate autoriza construirea de unitati industriale /depozitare + Institutii si servicii de interes general (- constructii comerciale, prestari servicii, etc.)
- regim de inaltime P+2 ;
- in proiectare si executie se vor lua toate masurile pentru protejarea factorilor de mediu, apa aer, sol.
- regimul de aliniere al constructiilor va fi la 6,00 m retras fata de aliniament - limita proprietatii la strada;
La emiterea autorizatiei de constructie se va respecta Regulamentul Local de Urbanism avizat la faza PUZ.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea constructiilor in parcela se va face obligatoriu respectind Codul Civil.
- Prin acest Plan Urbanistic Zonal se va stabili aliniamentul construit al cladirilor, fata de limita proprietatii la strada astfel:
- Pentru functiunea de ID3 - 6,00 m, fata de aliniament - limita proprietatii la strada.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR

- cladirile se vor amplasa la 3,00 fata de limitele posterioare si laterale de proprietate.
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- Inalțimea maxima admisa P+2 niveluri;
- Inaltimea la cornisa maxim 12,00 m;
- Inaltimea la coama maxim 15,00 m;
- Mansarda se considera nivel.
- Inaltimea unui nivel va fi de maxim 4,00 m in functie de cerintele fluxului tehnologic ale constructiilor.
- Panta acoperisului va fi functie de panta invelitorii din normative.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesul in incinta se va realiza din strazile existente si propuse. 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.

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

ISr - Subzona constructiilor comerciale, financiar bancare, prestarilor de servicii, etc.

- Regimul de inaltime maxim admis P+2 niveluri.
 - * H maxim la cornisa = 10,00 m
 - * H maxim la coama = 13,00 m
- Suprafata de spatiu verde minim 20% din suprafata terenului aferent.
- Procenti spatiali maximali de ocupare a terenului:
P.O.T. maxim admis = 50 % si C.U.T maxim admis = 1,50

PERMISIUNI

- se poate autoriza construirea de spatii comerciale, financiar bancare, prestarilor de servicii etc, pe terenuri libere sau prin inlocuirea unor cladiri care nu mai corespund d.p.d.v. structural si functional.
- regim de inaltime P+2 ;
- in proiectare si executie se vor lua toate masurile pentru protejarea factorilor de mediu, apa aer, sol.
- regimul de aliniere al constructiilor va fi la 6,00 m retras fata de aliniament - limita proprietatii la strada;
- se poate autoriza construirea de retele pentru utilitati si drumuri tehnologice necesare.

CONDITIONARI SI RESTRICTII

- regim de inaltime maxim admis P+2 niveluri.
- in proiectare si executie se vor lua toate masurile pentru protectia factorilor de mediu, apa aer, sol.

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

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- regimul de aliniere al constructiilor noi fata aliniament - limita proprietatii la strada va fi de - 6,00 m.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR

- cladirile se vor amplasa la 3,00 fata de limitele posterioare si laterale de proprietate.
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

IS - ZONA PENTRU SERVICII PUBLICE SI SERVICII

ISr - Subzona constructiilor comerciale si de servicii

PERMISIUNI - se poate autoriza construirea de Institutii si servicii de interes general
(- constructii comerciale, prestari servicii, etc.)

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- Inaltimea maxima admisa P+2 niveluri;
- Inaltimea la cornisa maxim 10,00 m;

- Înălțimea la coama maxim 13,00 m;
- Mansarda se considera nivel.
- Înălțimea unui nivel va fi de maxim 3,00 m în funcție de cerințele fluxului tehnologic ale construcțiilor.
- Panta acoperisului va fi funcție de panta învelitorii din normative.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- regimul de aliniere al construcțiilor noi față de aliniament - limita proprietății la stradă va fi de - **6,00 m.**

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa la 3,00 m față de limitele posterioare și laterale de proprietate.
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

COEFICIENTII SPATIALI DE FOLOSIRE A TERENULUI:

- Procentul de ocupare maxim admis **P.O.T. = 50 %**
- Coeficientul de utilizare maxim admis **P.O.T. = 1,50**

V1a - Subona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat – parcuri, grădini, fasii plantate, scoaruri situate în afara zonelor de protecție ale monumentelor istorice / siturilor arheologice.

PERMISIUNI

- se pot realiza spații verzi noi, fasii plantate.
- se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ și funcțional al zonei;
- se poate autoriza amplasarea de monumente de artă plastică.

COEFICIENTII SPATIALI DE FOLOSIRE A TERENULUI:

- Procentul de ocupare maxim admis **P.O.T. = 15 %**
- Coeficientul de utilizare maxim admis **P.O.T. = 0,15**

CONDITIONARI SI RESTRICTII

- toate documentațiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane.
- este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protecția mediului.
- este interzisă scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol sau silvic de terenuri din ariile naturale protejate fără avizul autorității competente pentru protecția mediului.
- sunt interzise activitățile din perimetrele ariilor naturale protejate de interes comunitar care pot să genereze poluare sau deteriorarea habitatelor, precum și perturbări ale speciilor pentru

care au fost desemnate ariile respective, atunci când aceste activități au un efect semnificativ, având în vedere obiective de protecție și conservare a speciilor și habitatelor.

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

- nu se permite traversarea cu circulații carosabile curente;

AP – ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

• Utilizări permise

Lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

Lucrări de poduri, lucrări necesare drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu avizul primarului și al autorităților competente în gospodărirea apelor.

În zona terenul sub ape este reprezentat de canalul de irigații.

• Utilizări permise cu condiții

În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele de protecție și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

În PUZ a fost stabilită zona de protecție sanitară la distanța de 5,00 m față de canal.

Executarea lucrărilor în zona de protecție a canalului se va face cu avizul A.N.I.F.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

C1 - Subzona cailor de comunicații pietonale

C2 - Subzona cailor de comunicații auto

C3 - Subzona cailor de comunicații feroviara

PERMISIUNI

- se vor realiza trame stradale noi, amplasate conform planurilor din documentație.
- se pot autoriza lucrări de amplasare a rețelelor stradale și de iluminat public;
- razele de curbura la intersecții vor fi stabilite de proiectele tehnice pentru drumuri.

CONDITIONARI SI RESTRICTII

- proiectarea și construirea strazilor se va face cu respectarea Legii 43/1997 privind regimul drumurilor cu completările și modificările ulterioare și cu avizul administratorului de drum.
- strazile se vor realiza pe baza unor documentații de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersecții și amplasamentele de

noi locuri de parcare necesare.

- parcare a autovehiculelor se va face obligatoriu in incinte in garaje sau pe platforme.

Pentru realizarea profilurilor transversale a strazilor din zona studiata cu respectarea studiului de circulatie din P.U.G.- ul preliminar si cu respectarea Legii 43/1997 privind regimul drumurilor cu completarile si modificarile ulterioare, este necesar ca proprietarii sa cedeze din terenurile lor suprafete de teren configurate in planurile din documentatie.

Suprafetele exacte pe care trebuie sa le cedeze fiecare numar cadastral vor fi calculate odata cu realizarea studiului de circulatie pentru zona.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

C3 - Subzona cailor de comunicatii feroviara

- **Utilizari permise**

- Lucrari aferente cailor ferate de intretinere.

- **Utilizari permise cu conditii**

- Lucrarile ce se vor realiza in zona de protectie a cailor ferate se va fa face obligatoriu cu avizul SNCFR.

Sursele de finantare

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

- Surse proprii ale proprietarilor persoane fizice sau juridice .
 - Realizarea constructiilor, amenajarile necesare din incinta si amenajarea acceselor catre incinta.
 - Realizarea racordurilor la utilitati din retelele stradale.
- Surse de la bugetul local al primariei municipiului Buzau.
 - Realizarea straziilor din domeniul publice
 - Realizarea utilitatilor stradale apa, canalizare, energie electrica, gaze.
 - Realizarea iluminatului public stradal.

Lucrarile aferente domeniului public vor fi finantate de catre primaria municipiului Buzau iar cele de pe terenurile proprietate private vor fi finantate de proprietari

7. CONCLUZII

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

Unitati si subunitati functionale.

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

ID - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

ID3 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

ISr - Subzona constructiilor comerciale, financiar bancare, prestarilor de servicii, etc.

SP - ZONA SPATII VERZI PLANTATE – (zona protectie A7, DN 2B)

AP - ZONA TERENURI SUB APE – (canal irigatii)

C - ZONA TEREN AFERENT CIRCULARIEI RUTIERE
(terenuri apartinand autostrada A7, drum national DN 2B, drum exploatare)

CF - Zona cai ferate

Prin acest PUZ terenul beneficiarei Jude Raluca, situat in intravilan, UTR 27, T 54, P 870, Nr. Cad. 71064, municipiul Buzau, judetul Buzau in suprafata de 12.636,00 mp isi va schimba functiunea din:

ID - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

ID3 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii

in functiunea :

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

ISr - Subzona constructiilor comerciale, financiar bancare, prestarilor de servicii, etc.

Pentru accesul catre loturile din zona va fi necesar realizarea unui drum colector care pleaca din drumul de exploatare catre nord – vest, paralel cu Autostrada A7, DN 2B si LEA la distantele de 18,42 m si 22,82 m. Aceste distante au fost stabilite conform legislatiilor in vigoare si tinand cont de zonele de protectie fata de A7, DN 2B si LEA, conform planurilor de situatie din documentatie.

Pentru accesul catre incintele existente se vor realiza strazi cu benzi e circulatie auto, spatii verzi si trotuar. Proiectele pentru aceste drumuri de vor realiza in baza studiului de circulatie din PUG – ul preliminar, prin care se vor stabili datele tehnice de realizare a acestor strazi.

Intocmit,
Arh. TOMOIU ANA