

S.C. PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT S.R.L.

Str. Oltului , nr.34, municipiul Buzau , județul Buzau.

Telefon : 0723383720 – Buzau.

**PLAN URBANISTIC ZONAL,
INTRAVILAN, MUNICIPIUL BUZAU, U.T.R. 27,
NR. CAD. 70872, JUDETUL BUZAU.**

PENTRU INVESTITIA:

**CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PIESE AUTO, CU REGIMUL DE INALTIME
PARTER, CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR 86 DIN 22.02.2025.**

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarilor de investitii :

**CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PIESE AUTO, CU REGIMUL DE INALTIME
PARTER, CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR 86 DIN 22.02.2025.**

- Amplasamentul PUZ :

INTRAVILAN, UTR 27, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU, NR. CAD.
70875 (DIN CARE FACE PARTE SI PROPRIETATEA S.C.NECUNI TRANS
S.R.L.).

- Documentatia de urbanism:

PLAN URBANISTIC ZONAL, INTRAVILAN, INTRAVILAN, UTR. 27,
MUNICIPIUL BUZAU, NR. CAD. 70875, JUDETUL BUZAU.

- Beneficiari: - S.C. NECUNI TRANS S.R.L

- Proiectant: - S.C.PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT
Str. Oltului, Nr. 34, Municipiul Buzau, judetul Buzau.

- Data : - 05. 2025

1.2. OBIECTIVUL P.U.Z.

- Solicitari ale temei program:

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului S.C.NECUNI TRANS S.R.L., proprietarul parcelei cu NR. CAD. 70872 situat in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 27, judetul Buzau, Pe acest teren beneficiarul doreste sa-si construiasca o hala depozitare piese auto, cu regimul de inaltime parter. Zona in care se doreste realizarea acestei investitii este situata in intravilan U.T.R 27, parcela cu NR. CAD. 70872, in partea de Sud – Est a municipiului Buzau. Pentru stabilirea reglementarilor urbanistice pentru

construire, prin Certificatul de urbanism s-a solicitat elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal, in vederea reglementarii zonei din punct de vedere urbanistic.

Beneficiarul S.C.NECUNI TRANS S.R.L. a obtinut in acest sens un Certificat de Urbanism NR. 86 Din 22.02.2025, si Avizul 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 61.577,00 mp, situat conform P.U.G. aprobat pentru municipiul Buzau, in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R.27, Nr. Cad. 70872, Judetul Buzau.

Suprafata de teren reglementata conform Avizului de oportunitate este de 61.577,00 mp si cuprinde inclusiv terenurile apartinand beneficiarului S.C.NECUNI TRANS S.R.L.

Zona studiata este in suprafata de 61.577,00 mp, zona situata in partea de sud – est a intravilanului municipiului Buzau, UTR 27, Nr. avand ca vecinatati:

- o La nord: - proprietati private – NC 56387, NC 56386, NC 53833, Canal Iazul Morilor.
- o La est: - proprietati private – NC 50272, NC 72001.
- o La sud: - S.C. AAYLEX ONE S.A. – NC 806.
- o La vest: - proprietati private - NC 27254, NC 7776.

Parcela care a generat PUZ (in suprafata de 8800 mp) are urmatoarele vecinatati:

- o La nord: - drum exploatare
- o La est: - NC 50272
- o La sud: - drum pamant
- o La vest: - NC 57254

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

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 1991 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.

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.
- Cresterea nivelului de trai a populatiei din zona prin punerea la dispozitie a unor spatii industriale/depozitare.

In conformitate cu tema program se propune:

Pentru zona studiata in PUZ, se propune:

- Reglementarea zonei situate in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 27, Nr. Cad. 70872, judetul Buzau, in suprafata studiata de 61,577,00 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 functional, tehnic si edilitar a 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 depozit piese auto, intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 27, Nr. Cad. 70872, 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 spatiilor verzi. Se va asigura intretinerea si extinderea suprafetelor de spatii 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 construirea de unitati ID3 - Subzona unitatilor mici si mijlocii si de prestari servicii.

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 61577,00 mp, teren intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 27, Nr. Cad. 70872, 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. 27, Cad. 70872, municipiul Buzau, judetul Buzau, are prevazute in prezent urmatoarele functiuni:

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

SP - Zona spatii verzi plantate – liziera

AP - Zona terenuri sub ape – canalul Iazul Morilor

T - Teren neamenajat

Tn - Teren proprietate private care are folosinta in acte de drum – drum privat.
(folosit in prezent ca teren atabil)

C - Zona teren aferent circulariei rutiere, fara profile corespunzatoare

Oportunitatea realizarii investitiei

Scopul acestei documentatii de urbanism - PUZ, este acela de a reglementa o suprafata de de 61.577,00 mp, pentru ca S.C. NECUNI TRANS S.R.L., proprietarul parcelei cu Nr. Cad. 70872, intravilan, UTR 27, municipiul Buzau, judetul Buzau, sa cunoasca conditiile urbanistice in care poate sa-si construiasca o HALA DEPOZITARE PIESE AUTO, cu regimul de inaltime parter pe terenul sau in suprafata de 8.800,00 mp.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, pe terenul studiat, inclusiv terenul detinut de beneficiarul S.C. NECUNI TRANS S.R.L., in zona nu sunt prezente zone protejate, situri arheologice sau monumente istorice care sa necesite protectie.

Tinand cont de faptul ca, beneficiarul S.C. NECUNI TRANS S.R.L., are o mare nevoie de spatii pentru depozitare piese auto, este oportuna realizarea acestei investitii, realizarea unei hale metalice. De asemeni prin amplasarea cladirii 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 beneficiarul S.C. NECUNI TRANS S.R.L. din aceasta documentatie UTR 27, Nr. Cad. 70872, municipiul Buzau, judetul Buzau, sunt permise a se construi:

ID1 - Subzona unitati industriale/depozitare in care se va elabora P.U.Z. cu functiunea principal ID si comlementara IS (Institutii si servicii).

Accesul auto si pietonal la terenurile arabile din zona studiata se face in prezent din drumurile existente care nu sunt modernizate, in parte neasfaltate. Aceasta zona este neconstruita, 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 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 urmatorii 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 43/1997 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.27.
- Reabilitarea, protecția și conservarea mediului.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE.

1.3.2. 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. 171/1997 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 protejate;
- 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.525/1996 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. – 195/2005 – 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.30/3.422/4.221/1995 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 1995 (NOTA: are aplicabilitate si in domeniul constructiilor);
- Legea nr. 10/1995 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. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 198/2004 – masuri prealabile lucrarilor de constructie de autostrazi si drumuri nationale;
- Ordonanta Guvernului nr. 19/1997 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. 925/1995 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.198/2004 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. 62/1996 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.

Acte normative cu caracter general complementare urbanismului:

- Legea 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicata;
- Legea 98/1994 - actualizata, privind stabilirea si sanctionarea contraventiilor la normele de igiena si sanatate publica;
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea apararii nationale a Romaniei nr.45/1994, 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. 33/1994 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.117/2019 pentru modificarea si completarea legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii;
- Ordonanta de urgenta a Guvernului Romaniei nr. 27/2003 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. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicata, cu modificari si completari ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contraventiilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Hotararea Guvernului nr. 540/2000 privind aprobarea incadrarii in categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privata deschise circulatiei publice, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Hotararea Guvernului nr.31/1996 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. 18/1991, 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 61.577,00 mp, situata in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R.27, Nr. CAD. 70872, Judetul Buzau. Suprafata de teren reglementata in acest PUZ, conform Avizului de oportunitate este de 61.577,00 mp, teren ce se va reglementa in vederea construirii unei unitati industriale/depozitare ID3.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, pe trenul studiat, inclusiv terenul detinut de beneficiarul S.C. NECUNI TRANS S.R.L., in zona nu sunt prezente zone protejate, situri arheologice sau monumente istorice care sa necesite protectie.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, in zona de interes a beneficiarul S.C. NECUNI TRANS S.R.L. din aceasta documentatie UTR 27, Nr. Cad. 70872, municipiul Buzau, judetul Buzau, sunt permise a se construi:

ID1 - Subzona unitati industriale/depozitare in care se va elabora P.U.Z. cu functiunea principal ID si complementara IS (Instituti si servicii).

In conformitate cu tema program si avand in vederea organizarea din punct de vedere funcțional, tehnic și edilitar a zonei analizate, proiectantul a studiat prin Planul Urbanistic Zonal teritoriul și se propune urmatoarele obiective specifice:

- o Organizarea urbanistica la nivelul zonei cu stabilirea reglementarilor impuse in vederea construirii functiunilor in zona, tinand cont de incadrarea in prevederile regulamentului de urbanism al PUG-ului preliminar al municipiului Buzau.
- o Stabilirea pentru zona a formelor de proprietate si circulatia juridica a terenurilor.
- o Stabilirea modului de utilizare a terenului in intravilan;
- o Necesitatea punerii in valoare a potentialului economic si urbanistic al zonei;
- o Necesitatea dezvoltarii investițiilor în zona;
- o Optimizarea relațiilor zonei cu teritoriul administrativ al municipiului Buzau;
- o Imbunatațirea condițiilor de trai a populației din zona;
- o Modernizarea drumurilor existente, corelate cu PUG-ului preliminar al municipiului Buzau.
- o Ridicarea nivelului de echipare tehnico – edilitara a teritoriului.

- o Modernizarea și dezvoltarea echiparii edilitare.
- o Dezvoltarea economica durabila prin:
 - Valorificarea superioara a resurselor naturale, economice și umane;
 - Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi;
 - Reabilitarea, protecția și conservarea mediului;
 - Se va asigura un management corespunzator al deseurilor.

In realizarea Planului Urbanistic Zonal se va tine cont de strategiile si obiectivele de dezvoltare cuprinse in Strategia de dezvoltare realizata la nivelul municipiului Buzau.

- o Luand in considerare necesitatea realizarii obiectivelor enumerate anterior si cresterea calitatii vietii populatiei prin asigurarea necesarului de unitati industriale si prestari servicii in municipiului Buzau, consideram ca este oportuna realizarea acestui PUZ, pentru investitia : CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PIESE AUTO cu regimul de inaltime parter, in U.T.R. 27, Nr. Cad. 70872, municipiul Buzau, judetul Buzau.

Conform P.U.G. - lui aprobat pentru municipiului Buzau, si a Regulamentului aferent acestuia, pentru zona cuprinsa in acest PUZ, in suprafata de 61.577,00 mp, situata in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 27, Nr. CAD. 70872, Judetul Buzau, sunt prevazute urmatoarele functiuni si folosinte ale terenurilor:

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

SP - Zona spatii verzi plantate – liziera

AP - Zona terenuri sub ape – canalul Iazul Morilor

T - Teren neamenajat

Tn - Teren proprietate private care are folosinta in acte de drum – drum privat.
(folosit in prezent ca teren atabil)

C - Zona teren aferent circulariei rutiere, fara profile corespunzatoare

BILANT TERITORIAL EXISTENT ZONA STUDIATA

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
		SUPRAFATA mp	PROCENT %
1	ID1 - Subzona unitatilor industriale si depozitare in care se va elabora P.U.Z., cu functiunea principala ID si complementara IS.	47.635,00 mp	77,36 %
2	SP - Zona spatii verzi plantate - liziera	1.025,00 mp	1,66 %
3	AP - Zona terenuri sub ape – canalul Iazul Morilor	110,00 mp	0,18 %
4	T - Teren neamenajat	6.475,00 mp	10,52 %
3	Tn - Teren proprietate privata care are folosinta in acte de drum – drum privat (folosit in prezent ca teren atabil)	1.860,00 mp	3,02 %
4	C - Zona teren aferent circulariei rutiere, fara profile corespunzatoare	4.472,00 mp	7,26%
	TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	61.577,00 ha	100,00 %

Zona studiata in acest PUZ este in curs de definire din punct de vedere urbanistic. Conform Extrasului de carte funciara, terenul apartinand beneficiarului S.C. NECUNI TRANS S.R.L., cu U.T.R. 27, Nr. CAD. 70872, 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. 86 DIN 22.02.2025, si Avizul de oportunitate in conformitate cu Legea 350/2001 (actualizata) privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Accesul auto si pietonal la terenurile arabile din zona studiata se face in prezent din drumurile existente care nu sunt modernizate, in mare 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 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 urmatorii ani.

INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata este in suprafata de 61.577,00 mp, zona situata in partea de sud – est a intravilanului municipiului Buzau, UTR 27, Nr. avand ca vecinatati:

- o La nord: - proprietati private – NC 56387, NC 56386, NC 53833, Canal Iazul Morilor.
- o La est: - proprietati private – NC 50272, NC 72001.
- o La sud: - S.C. AAYLEX ONE S.A. – NC 806.
- o La vest: - proprietati private - NC 27254, NC 7776.

Parcela care agenerat PUZ (in suprafata de 8800 mp) are urmatoarele vecinatati:

- o La nord: - drum exploatare
- o La est: - NC 50272
- o La sud: - drum pamant
- o La vest: - NC 57254

Conform P.U.G. - lui aprobat pentru municipiului Buzau, si a Regulamentului aferent acestuia, pentru zona cuprinsa in acest PUZ, in suprafata de 61.577,00 mp, situata in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 27, Nr. CAD. 70872, Judetul Buzau, sunt prevazute urmatoarele functiuni si folosinte ale terenurilor:

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

SP - Zona spatii verzi plantate – liziera.

AP - Zona terenuri sub ape – canalul Iazul Morilor

T - Teren neamenajat

Tn - Teren proprietate private care are folosinta in acte de drum – drum privat.
(folosit in prezent ca teren atabil)

C - Zona teren aferent circulariei rutiere, fara profile corespunzatoare

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 -3519) 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 1995

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

Accesul auto si pietonal la terenurile arabile din zona studiata se face in prezent din drumurile de exploatare existente care nu sunt modernizate, in mare parte neasfaltate si fara un profil transversal corespunzator. 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 in lucru pentru municipiul Buzau.

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.

Beneficiarul accede in prezent la teren, prin drumul de exploatare existent, teren in suprafata de 8.800,00 mp.

2.5. OCUPAREA TERENULUI.

Suprafata de teren reglementata in acest PUZ, conform Avizului de oportunitate este de 61.577,00 mp, teren situata in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R 27, Nr. CAD. 70872, Judetul Buzau, pe care se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic, pentru construirea unei unitati ID3 – Hala depozitare piese auto..

Zona studiata in acest PUZ este in curs de definire din punct de vedere urbanistic. Conform Extrasului de carte funciara, terenul apartinand beneficiarului cu NR. CAD. 70872, destinat acestei investitii este neconstruit si are in prezent folosinta de teren arabil in intravilan.

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

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

V1a - Subona spatii verzi cu acces nelimitat - fasii plantate + liziera

AP - Zona terenuri sub ape – canalul Iazul Morilor

Tn - Teren proprietate privata care are folosinta in acte de drum – propus strasa domeniu public (folosit in prezent ca teren atabil)

C1 - Subzona cailor de comunicatii pietonale

C2 - Subzona cailor de comunicatii auto

• Statutul juridic al terenului

- Beneficiarul Planul Urbanistic Zonal, S.C. NECUNI TRANS S.R.L. este proprietariul parcelei cu Nr. Cad. 70872, teren in suprafata de 8,800,00 mp. Restul de teren din suprafata de 61.577,00 mp zona studiata sunt proprietati particulare de terenuri agricole, terenuri libere si drumuri.

- Celelalte terenuri, sunt tot proprietati private a persoanelor fizice sau juridice care doresc reglementarea terenurilor lor prin acest PUZ.

• Circulatia terenurilor

Pentru realizarea rețelei stradale necesară, conform PUG Preliminar 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 CAT II de 34,50 m și CAT. III de 14,40 m, pentru care va fi necesară, trecerea unor suprafețe de teren din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice în domeniul public al primăriei municipiului Buzău.

În partea de sud-est al terenului zonei studiate se află un teren în lățime de 10,00 m care în cartea funciară are folosința de drum. Acest teren rămâne în proprietatea privată a beneficiarului.

Pentru realizarea strazilor de CAT II de 34,50 m și CAT. III de 14,40 m, vor fi necesare trecerea următoarelor suprafețe de teren din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice în domeniul public al primăriei municipiului Buzău astfel:

- Nr. Cad. 7776 = suprafață de 848,00 mp.
- Nr. Cad. 57254 = suprafață de 217,00 mp.
- Nr. Cad. 70872 = suprafață de 182,77 mp.
- Nr. Cad. 50272 = suprafață de 206,50 mp.
- Nr. Cad. 72001 = suprafață de 210,00 mp.
- Drum privat = suprafață de 38,50 mp.

Total suprafață = 1.702,77 mp.

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

Disfuncționalitățile zonei

Urbanistice:

- Zona studiată este parțial construită.
- Strazile nu au secțiunea transversală conform profilelor transversale de CAT II și CAT. III conform PUG Buzău preliminar.

Circulație:

- Este necesară modernizarea drumurilor existente pentru realizarea unor strazi cu profile transversale de CAT II de 34,50 m și CAT. III de 14,40 m.
- Este necesară amenajarea unui acces auto și pietonal corespunzător, către incintele cu Nr. Cad. 7776, Nr. Cad. 57254, Nr. Cad. 70872, Nr. Cad. 50272, Nr. Cad. 72001.

Utilități

- Este necesară extinderea rețelelor existente pentru racordarea la noile investiții.

Mediu

- Lipsa locurilor special amenajate pentru depozitarea selectivă a deșeurilor menajere.
(Amplasarea platformelor pentru depozitarea selectivă a deșeurilor menajere și protejate conform normelor de mediu și sănătate).

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Alimentarea cu apa

Zona studiata dispune in prezent partial de retea de apa potabila centralizata a municipiului. Investitia propusa a se construi pe terenurile cu NR. CAD. 70872, 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.

Retele electrice

Reteaua de energie electrica este existenta in zona studiata. Investitia propusa a se construi pe terenurile cu NR. CAD. 70872, va obtine energia electrica prin realizarea unor extinderi a retelei de energie electrica existenta.

Retele de gaze naturale

Retele de gaze naturale sunt in zona studiata la constructiile existente.

Investitia propusa a se construi pe terenurile cu NR. CAD. 70872, vor obtine gaze naturale prin extinderea retelei de gaze naturale existenta.

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.

Caii de comunicatie rutiera

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 corespunzatoare 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 II si III 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.

Beneficiarul S.C. NECUNI TRANS S.R.L. va accede in incinta terenului sei apartine, in suprafata de 8.800,00 mp, prin strada din nord-est a incintei strada cat. III.

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.

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 beneficiarului S.C. NECUNI TRANS S.R.L. cu NR CAD. 70872, 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 61.577,00 mp, situata in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 27, Nr. CAD. 70872, Judetul Buzau, sunt prevazute urmatoarele functiuni si folosinte ale terenurilor:

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

SP - Zona spatii verzi plantate – liziera

AP - Zona terenuri sub ape – canalul Iazul Morilor

T - Teren neamenajat

Tn - Teren proprietate private care are folosinta in acte de drum – drum privat.
(folosit in prezent ca teren atabil)

C - Zona teren aferent circulariei rutiere, fara profile corespunzatoare

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru municipiul Buzau, zona studiata si terenul detinut de beneficiarul S.C. NECUNI TRANS S.R.L., nu sunt situate in zone naturale protejate „ 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 realizarea investitiilor in zona se vor face fara 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 studiata, nu are zone cu amenajari exterioare, sistematizari verticale si spatii verzi.

- Odata cu organizarea urbanistica la nivelul incintelor beneficiarului S.C. NECUNI TRANS S.R.L. se vor realiza sistematizari verticale in incinte, vor fi amenajate corespunzator accese, parcare, trotuare si spatii verzi.

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

CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCTIILOR PROPUSE

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+2 si acoperisul sarpanta sau terasa.

CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE SI FUNCTIONALE - PROPUSE.

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

Scopul acestei documentatii de urbanism, faza aviz oportunitate – la PUZ, este acela de a reglementa o suprafata de de 61.577,00 mp, pentru ca S.C. NECUNI TRANS S.R.L., proprietarul parcelei cu Nr. Cad. 70872, intravilan, UTR 27, municipiul Buzau, judetul Buzau, sa cunoasca conditiile urbanistice in care poate sa-si construiasca o HALA DEPOZITARE PIESE AUTO, cu regimul de inaltime parter pe terenul sau in suprafata de 8.800,00 mp.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, pe terenul studiat, inclusiv terenul detinut de beneficiarul S.C. NECUNI TRANS S.R.L., in zona nu sunt prezente zone protejate, situri arheologice sau monumente istorice care sa necesite protectie.

Tinand cont de faptul ca, beneficiarul S.C. NECUNI TRANS S.R.L., are o mare nevoie de spatii pentru depozitare piese auto, este oportuna realizarea acestei investitii, realizarea unei hale metalice. De asemeni prin amplasarea cladirii intr-o zona periferica a orasului Buzau, descongessioneaza aglomeratia si circulatia de trafic greu a zonei centrale.

In prima etapa pe acest teren se va construi un depozit pentru piese auto in suprafata de 1.300,00 mp (52,85 m X 24,60 m), cu o structura metalica, inchideri si invelitoare din panouri termoizolante.

Depozitul de piese auto va fi realizat din :

- Fundatii izolate de beton armat;
- Structura metalica;
- Acoperisuri sarpanta;
- Tamplarii din lemn stratificat sau P.V.C.;
- Invelitoare panouri termoizolante;
- Pardoseala elicopterizata;

2.7. 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 61577,00 mp, situata situata in intravila, municipiul Buzau, UTR 27, NR CAD. 70872, judetul Buzau, in vederea construirii unui depozit pentru piese auto.
- 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 municipiului Buzau, zona studiata si terenul detinut de beneficiarii S.C. NECUNI TRANS S.R.L., nu sunt situate in zone naturale protejate „ 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 realizarea investitiilor in zona se vor face fara avizul Directiei de Cultura Buzau.

2.8. OPORTUNITATI ALE POPULATIEI

Optiunile populatiei din aceasta zona se indreapta indeosebi catre:

- Reglementarea unui teren in suprafata de 61.577,00 mp pentru construirea unui depozit pentru piese auto, constructie cu regimul de inaltime parter.
- Amenajare accese catre incinte, trotuare;
- Amenajare de zone spatii verzi
- Reabilitarea utilitatilor existente, extinderea lor, construire 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 27, NR CAD. 70872, municipiul Buzau, Judetul Buzau, functiunea **ID3 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de prestari servicii** – Reglementare urbanistica a zonei, in vederea realizarii in intravilan municipiul Buzau, Judetul Buzau a unor unitati industriale mici si mijlocii productive si de prestari servicii.

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 61.577,00 mp, situata in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 27, Nr. CAD. 70872, Judetul Buzau, sunt prevazute urmatoarele functiuni si folosinte ale terenurilor:

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

SP - Zona spatii verzi plantate – liziera

AP - Zona terenuri sub ape – canalul Iazul Morilor

T - Teren neamenajat

Tn - Teren proprietate private care are folosinta in acte de drum – drum privat.
(folosit in prezent ca teren atabil)

C - Zona teren aferent circulariei rutiere, fara profile corespunzatoare

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

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

V1a - Subona spatii verzi cu acces nelimitat - fasii plantate + liziera

AP - Zona terenuri sub ape – canalul Iazul Morilor

Tn - Teren proprietate privata care are folosinta in acte de drum – propus strada domeniu public (folosit in prezent ca teren atabil)

C1 - Subzona cailor de comunicatii pietonale

C2 - Subzona cailor de comunicatii auto

Planului Urbanistic Zonal propune:

- Reglementarea zonei studiate in PUZ cu suprafata totala de 61.577,00 mp, situata in intravilan, municipiul Buzau, UTR 27, NR CAD. 70872, municipiul Buzau, judetul Buzau, in vederea realizarii unei zone de **ID3** - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de prestari servicii.

- 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 municipiului Buzau, zona studiata si terenul detinut de beneficiarii S.C. NECUNI TRANS S.R.L., nu sunt situate in zone naturale protejate „ 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 realizarea investitiilor in zona se vor face fara avizul Directiei de Cultura Buzau.

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 acesul 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 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 auto 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.

Beneficiarul S.C. NECUNI TRANS S.R.L. va accede in incinta terenului ce apartine, in suprafata de 8.800,00 mp, prin strada ce se va construi la nord-est de incinta, strada cat. a-III-a.

Zona studiata este foarte putin construita iar drumurile din zona sunt drumuri nemodernizare, in mare parte neasfaltate, care nu corespund – Legii 43/1997 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 43/1997 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.
- 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 autovehicole, o pista pentru biciclete, spatii verzi si trotuare, pentru fiecare sens de circulatie.

Pentru realizarea strazilor de CAT II de 34,50 m si 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:

- Nr. Cad. 7776 = suprafata de 848,00 mp.
- Nr. Cad. 57254 = suprafata de 217,00 mp.
- Nr. Cad. 70872 = suprafata de 182,77 mp.
- Nr. Cad. 50272 = suprafata de 206,50 mp.
- Nr. Cad. 72001 = suprafata de 210,00 mp.
- Drum privat = suprafata de 38,50 mp.

Total suprafata = 1.702,77 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 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.

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 61.577,00 mp, situata in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 27, Nr. CAD. 70872, Judetul Buzau, sunt prevazute urmatoarele functiuni si folosinte ale terenurilor:

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

SP - Zona spatii verzi plantate – liziera

AP - Zona terenuri sub ape – canalul Iazul Morilor

T - Teren neamenajat

Tn - Teren proprietate private care are folosinta in acte de drum – drum privat.
(folosit in prezent ca teren atabil)

C - Zona teren aferent circulariei rutiere, fara profile corespunzatoare

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

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

V1a - Subzona spatii verzi cu acces nelimitat - fasii plantate + liziera

AP - Zona terenuri sub ape – canalul Iazul Morilor

Tn - Teren proprietate privata care are folosinta in acte de drum – propus strasa domeniu public (folosit in prezent ca teren atabil)

C1 - Subzona cailor de comunicatii pietonale

C2 - Subzona cailor de comunicatii auto

Planului Urbanistic Zonal propune:

- Reglementarea zonei studiate in PUZ cu suprafata totala de 61.577,00 mp, situata in intravilan, municipiul Buzau, UTR 27, NR CAD. 70872, municipiul Buzau, judetul Buzau, in vederea realizarii unei zone **ID3** - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de prestari servicii.

- 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 municipiului Buzau, zona studiată si terenul detinut de beneficiarii S.C. NECUNI TRANS S.R.L., nu sunt situate in zone naturale protejate „ 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 realizarea investitiilor in zona se vor face fara avizul Directiei de Cultura Buzau.

BILANT TERITORIAL INCINTA NR. CAD. 70872

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	PROPUS	
		SUPRAFATA MP	PROCENT %
1	SUPRAFATA TEREN OCUPATA DE CONSTRUCTII	1.300,00 mp	14,77 %
2	SUPRAFATA TEREN OCUPATA DE SPATIILE VERZI	4.910,00 mp	55,80 %
3	SUPRAFATA TEREN OCUPATA DE ACCES AUTO SI PIETONAL + PARCARE	2.590,00 mp	29,43 %
	TOTAL SUPRAFATA TEREN	8.800,00 mp	100,00 %

BILANT TERITORIAL PROPUȘ ZONA STUDIATA

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	PROPUȘ	
		SUPRAFATA mp	PROCENT %
1	ID3 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de prestari servicii.	45.653,00 mp	74,14 %
2	V1a - Subzona spatii verzi cu acces nelimitat - fasii plantate + liziera	2.220,00 mp	3,60 %
3	AP - Zona terenuri sub ape – canalul Iazul Morilor	110,00 mp	0,18 %
4	Tn - Teren proprietate privata care are folosinta in acte de drum – drum privat (folosit in prezent ca teren atabil)	1.860,00 mp	3,02 %
5	C1 - Subzona cailor de comunicatii pietonale	3.674,00 mp	5,97 %
6	C2 - Subzona cailor de comunicatii rutiere	8.060,00 mp	13,09 %
	TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	61.577,00 ha	100,00 %

Prin aceasta documentatie se propune trecerea terenului apartinand beneficiarului S.C. NECUNI TRANS S.R.L. situat in intravilan, municipiul Buzau, UTR 27, NR CAD. 70872, Judetul Buzau.

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

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

in teren intravilan cu functiunea:

ID3 - SUBZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE PRESTARI SERVICII.

Pentru zona **ID3** – Subzone unitatilor mici si mijlocii productive si de prestari servicii

- Regimul de inaltime maxim admis **P+2**.
 - * Maxim la cornisa = **12,00 m**
 - * Maxim la coama = **15,00 m**
- Procenti spatiali maximali de folosire a terenului
 - P.O.T. maxim propus = 60 %**
 - C.U.T. maxim propus = 1,80**

Amplasarea constructiilor – retrageri minime obligatorii:

- **6,00 m** fata de limita proprietatilor la strada.
- Deschideri minime la strada **20,00 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 autovehiculelor 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.

Investitia propusa a se construi pe terenurile cu NR. CAD. 70872, vor obtine apa potabila prin realizarea unor extinderi a retelei de apa centalizata existenta.

Canalizare

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

Retele electrice

Reteaua de energie electrica este existenta in zona studiata. Investitia propusa a se construi pe terenurile cu NR. CAD. 70872, va obtine energia electrica prin realizarea unor extinderi a retelei de energie electrica existenta.

Retele de gaze naturale

Retele de gaze naturale sunt in zona studiata la constructiile existente.

Investitia propusa a se construi pe terenurile cu NR. CAD. 70872, vor obtine gaze naturale prin extinderea retelei de gaze naturale existenta.

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.

Caii de comunicatie rutiera

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.

Beneficiarul S.C. NECUNI TRANS S.R.L. va accede in incinta terenului care ii apartine, in suprafata de 8.800,00 mp, prin strada ce se va construi la nord-est de incinta, sa, strada cat. a-III-a.

Zona studiata este foarte putin construita iar drumurile din zona sunt drumuri de exploatare nemodernizare, in mare parte neasfaltate, care nu corespund – Legii 43/1997 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 43/1997 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 a-II-a de 34,50 m si 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:

- Nr. Cad. 7776 = suprafata de 848,00 mp.
- Nr. Cad. 57254 = suprafata de 217,00 mp.
- Nr. Cad. 70872 = suprafata de 182,77 mp.
- Nr. Cad. 50272 = suprafata de 206,50 mp.
- Nr. Cad. 72001 = suprafata de 210,00 mp.
- Drum privat = suprafata de 38,50 mp.

Total suprafata = 1.702,77 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 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.

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 61.577,00 mp, situata in intravilan, municipiul Buzau, UTR 27, NR CAD. 70872, 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

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 1991 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:

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

V1a - Subzona spatii verzi cu acces nelimitat - fasii plantate + liziera

AP - Zona terenuri sub ape – canalul Iazul Morilor

Tn - Teren proprietate privata care are folosinta in acte de drum – propus strasa domeniu public (folosit in prezent ca teren atabil)

C1 - Subzona cailor de comunicatii pietonale

C2 - Subzona cailor de comunicatii auto

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.

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 fasilile 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. Investitia propusa a se construi pe terenurile cu NR. CAD. 70872, vor obtine apa potabila prin realizarea unor extinderi a retelei de apa centralizata existenta.

Canalizare

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

Retele electrice

Reteaua de energie electrica este existenta in zona studiata. Investitia propusa a se construi pe terenurile cu NR. CAD. 70872, va obtine energia electrica prin realizarea unor extinderi a retelei de energie electrica existenta.

Retele de gaze naturale

Retele de gaze naturale sunt in zona studiata la constructiile existente.

Investitia propusa a se construi pe terenurile cu NR. CAD. 70872, vor obtine gaze naturale prin extinderea retelei de gaze naturale existenta.

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.

Caii de comunicatie rutiera

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 cadrulul 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.

Beneficiarul S.C. NECUNI TRANS S.R.L. va accede in incinta terenului care ii apartine, in suprafata de 8.800,00 mp, prin strada ce se va construi la nord-est de incinta, sa, strada cat. a-III-a.

Zona studiata este foarte putin construita iar drumurile din zona sunt drumuri de exploatare nemodernizare, in mare parte neasfaltate, care nu corespund – Legii 43/1997 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 43/1997 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 a-II-a de 34,50 m si 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:

- Nr. Cad. 7776 = suprafata de 848,00 mp.
- Nr. Cad. 57254 = suprafata de 217,00 mp.
- Nr. Cad. 70872 = suprafata de 182,77 mp.
- Nr. Cad. 50272 = suprafata de 206,50 mp.
- Nr. Cad. 72001 = suprafata de 210,00 mp.
- Drum privat = suprafata de 38,50 mp.

Total suprafata = 1.702,77 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 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.

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.

Sursele de poluanti

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

Zona studiata dispune in prezent partial de retea de apa potabila centralizata a comunei. Investitia ce se va construi pe terenurile cu NR CAD. 70872, va obtine apa potabila prin realizarea unor extinderi a retelei 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. 70872, 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 ;

Nu este cazul.

- 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 protejate;

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.:

Prin lucrarile ce se vor executa la aceste obiective, nu exista riscul de afectare a asezarilor umane sau alte obiective de interes public (respectiv monumentele istorice si de arhitectura/ situri arheologice).

- 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 activitati generatoare de deseuri sunt reprezentate de:

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

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

Deseurile rezultate in perioada de executie vor proveni in special din operatiile 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 executie.

Colectarea deseurilor menajere rezultate in urma activitatilor 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 societati specializate.

Echipamentul uzat si alte componente ce nu vor fi reutilizate in cadrul lucrarilor, se vor evacua si transporta in conditii de siguranta in bazele beneficiarei si/sau elimina in conditiile prevazute de legislatia 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 deeu de constructie 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 constructie vor fi depozitate si transportate in vederea evacuarii, reciclarii sau reutilizarii.

Pământul rezultat în urma săpăturilor se va reutiliza la lucrare, iar cel considerat necorespunzător reprezintă un deșeu și va trebui eliminat ca atare la un depozit de deșuri inerte.

Pentru pământul considerat deșeu, se propun următoarele variante:

- transportarea în depozite de deșuri existente,
- transportarea pe zone mlăștinoase unde se vor prevedea lucrări de fertilizare .
- sau va fi folosit la îmbunătățirea părții carosabile a drumurilor de pământ.

Deseuri rezultate din faza de exploatare a obiectivelor

Deseurile menajere rezultate din faza de exploatare a obiectivelor vor fi depozitate pe o platformă ecologică de gunoi din beton armat în puștele ecologice, până la transportul lor la groapa de gunoi ecologică de către firme specializate de salubritate . În timpul executării lucrărilor specifice proiectului, în conformitate cu tehnologia de lucru, nu este prevăzută folosirea de substanțe toxice sau periculoase propriu-zise (explozivi, substanțe toxice, alte substanțe).

- substanțele toxice și periculoase, produse, folosite, comercializate;

Nu este cazul.

- modul de gospodărire a substanțelor toxice și periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

Nu este cazul.

lucrări de refacere / restaurare a amplasamentului

Pentru prevenirea, reducerea și minimizarea efectelor adverse semnificative asupra mediului se vor efectua următoarele lucrări directe:

- lucrări de nivelare a terenului;
- terenul ocupat de lucrări provizorii va fi curățat;
- lucrări de însămânțare cu gazon și plantare de arbuști ornamentali în spațiul verde;
- lucrări de delimitare cu borduri a spațiilor verzi și a căilor de acces.

Organizarea de șantier și managementul lucrărilor au în vedere afectarea suprafeței de teren numai în limitele arealului construit. Respectarea normelor de întreținere și reglare a parametrilor tehnici de funcționare a echipamentelor utilizate în construcții limitează impactul acestora asupra mediului.

Prevederi pentru monitorizarea mediului.

Nu este cazul.

- Deseurile menajere rezultate în urma funcționării investițiilor propuse, vor fi depozitate selectiv în puștele ecologice, amplasate pe o platformă betonată, special amenajată pentru a nu permite răspândirea necontrolată a acestora în incintă sau în afara ei. De pe aceste platforme deșeurile vor fi ridicate periodic de serviciile de salubritate .
- În incinta beneficiarului pe 55,80 %, din suprafața terenurilor se vor amenaja spații verzi înalte și joase. Pe lângă împrejmuirile realizate incintei se vor planta pomi iar în zonele de acces se vor realiza amenajări peisagistice pentru creșterea valorii ambientale a zonei.
- Sistemele rutiere din incintă vor fi de bună calitate, definitive și vor avea trotuare și alei pentru circulația carosabilă și pietonală. În incintă se vor amenaja platforme betonate pentru circulația spre locuință.

Prin realizarea investițiilor propuse în zonă, depozitarea deșeurilor va fi monitorizată de proprietari, care au interesul întreținerii curățeniei în zonă.

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.43/1997 (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 national (Canal Iazul Morilor)
- terenuri proprietate publica de interes local (strazi, trotuare, accese)

Proprietate privata

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Circulatia terenurilor

Pentru realizarea strazilor de CAT II de 34,50 m si CAT. III de 14,40 m, de CAT II si CAT III, cu profile transversale corespunzatoare vor fi necesare trecerea urmatoarelor suprafete de teren din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice in domeniul public al primariei municipiului Buzau astfel:

- Nr. Cad. 7776 = suprafata de 848,00 mp.
- Nr. Cad. 57254 = suprafata de 217,00 mp.
- Nr. Cad. 70872 = suprafata de 182,77 mp.
- Nr. Cad. 50272 = suprafata de 206,50 mp.
- Nr. Cad. 72001 = suprafata de 210,00 mp.
- Drum privat = suprafata de 38,50 mp.

Total suprafata = 1.702,77 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 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 61.577,00 mp, situata in intravilan, municipiul Buzau, UTR 27, NR CAD. 70872, judetul Buzau, in vederea (incluzand si NR CAD. 70872 ale beneficiarului 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 61.577,00 mp, situata in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 27, Nr. CAD. 70872, Judetul Buzau, sunt prevazute urmatoarele functiuni si folosinte ale terenurilor:

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

SP - Zona spatii verzi plantate – liziera

AP - Zona terenuri sub ape – canalul Iazul Morilor

T - Teren neamenajat

Tn - Teren proprietate private care are folosinta in acte de drum – drum privat.
(folosit in prezent ca teren atabil)

C - Zona teren aferent circulariei rutiere, fara profile corespunzatoare

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

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

V1a - Subzona spatii verzi cu acces nelimitat - fasii plantate + liziera

AP - Zona terenuri sub ape – canalul Iazul Morilor

Tn - Teren proprietate privata care are folosinta in acte de drum – propus strasa domeniu public (folosit in prezent ca teren atabil)

C1 - Subzona cailor de comunicatii pietonale

C2 - Subzona cailor de comunicatii auto

Prin aceasta documentatie se propune trecerea terenului apartinand beneficiarului S.C. NECUNI TRANS S.R.L. situat in intravilan, municipiul Buzau, UTR 27, NR CAD. 70872, Judetul Buzau.

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

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

in teren intravilan cu functiunea:

ID3 - SUBZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE PRESTARI SERVICII.

Pentru zona **ID3** – Subzone unitatilor mici si mijlocii productive si de prestari servicii

- Regimul de inaltime maxim admis **P+2**.
 - * Maxim la cornisa = **12,00 m**
 - * Maxim la coama = **15,00 m**
- Procenti spatiali maximali de folosire a terenului
 - P.O.T. maxim propus = 60 %**
 - C.U.T. maxim propus = 1,80**

Amplasarea constructiilor – retrageri minime obligatorii:

- **6,00 m** fata de limita proprietatilor la strada.
- Deschideri minime la strada **20,00 m**.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru municipiul Buzau, zona studiata si terenul detinut de beneficiarii S.C. NECUNI TRANS S.R.L., nu sunt situate in zone naturale protejate „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 fara avizul Directiei de Cultura Buzau.

Planul Urbanistic Zonal prevede amenajarea de spatiilor verzi in incinte si in afara acestora pentru respectarea Legeii 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

S.C. PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT S.R.L.

Str. Oltului , nr.34, municipiul Buzau , județul Buzau.

Telefon : 0723383720 – Buzau.

**PLAN URBANISTIC ZONAL,
INTRAVILAN, MUNICIPIUL BUZAU, U.T.R. 27,
NR. CAD. 70872, JUDETUL BUZAU.**

PENTRU INVESTITIA:

**CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PIESE AUTO, CU REGIMUL DE INALTIME
PARTER, CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR 86 DIN 22.02.2025.**

REGULAMENT DE URBANISM

INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrarilor de investitii :**

**CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PIESE AUTO, CU REGIMUL DE INALTIME
PARTER, CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR 86 DIN 22.02.2025.**

- **Amplasamentul PUZ :**

INTRAVILAN, UTR 27, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU, NR. CAD.
70875 (DIN CARE FACE PARTE SI PROPRIETATEA S.C.NECUNI TRANS
S.R.L.).

- **Documentatia de urbanism:**

PLAN URBANISTIC ZONAL, INTRAVILAN, INTRAVILAN, UTR. 27,
MUNICIPIUL BUZAU, NR. CAD. 70875, JUDETUL BUZAU.

- **Beneficiari:** - S.C. NECUNI TRANS S.R.L

- **Proiectant:** - S.C.PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT
Str. Oltului, Nr. 34, Municipiul Buzau, judetul Buzau.

- **Data :** - 05. 2025

I. DISPOZITII GENERALE

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 61.577,00 mp situat in intravilan, municipiul Buzau, UTR 27, NR CAD. 70872, judetul Buzau, din care face parte si terenul beneficiarului S.C. NECUNI TRANS

S.R.L..

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 50/1991 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 urbanism NR. 86 DIN 22.02.2025, eliberat de primaria municipiului Buzau.

2.2 Conform avizului de oportunitate, initiatorul elaborarii acestei documentatii de urbanism este S.C. NECUNI TRANS S.R.L. proprietarul parcelei cu NR CAD. 70872, situat in municipiul Buzau, UTR 27, 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 1991 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. 70872, 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. 70872, 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. 70872, va fi racordate la reseaua electrica existenta prin extinderea acestora.

- Retele de gaze naturale sunt partial in zona studiata. Depozitul de piese auto ce se va construi pe terenurile cu NR CAD. 70872, va fi racordate la reseaua de gaze naturale existenta.

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

- In incinta NR CAD. 70872, pana la 55,80 %, din suprafetele terenurilor, se vor amenaja spatii verzi joase si inalte. La intrarea in incinta se vor realiza amenajari peisagistice pentru cresterea valorii ambientale a zonei .

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru municipiul Buzau, in zona studiata inclusiv terenurile detinute de beneficiarii S.C. NECUNI TRANS S.R.L., nu sunt situate monumente istorice sau a siturilor arheologice. Tinand cont de acest lucru realizarea investitiilor in zona se vor face fara 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:

Pentru zona **ID3** – Subzone unitatilor mici si mijlocii productive si de prestari servicii
Se prevede:

- Regimul de inaltime maxim admis **P+2**
 - * Maxim la cornisa = **12,00 m**
 - * Maxim la coama = **15,00 m**
- Procenti spatiali maximali de folosire a terenului
 - P.O.T. maxim propus = 60 %**
 - C.U.T. maxim propus = 1,80**
- Retrageri obligatorii minime
 - * **6,00 m** fata de limita proprietatii la strazi, conform planurilor de situatie

din documentatie.

* Deschideri minime la strada **20,00 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 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.

Beneficiarul S.C. NECUNI TRANS S.R.L. va accede in incinta terenului care ii apartine, in suprafata de 8.800,00 mp, prin strada ce se va construi la nord-est de incinta, sa, strada cat. a-III-a.

Zona studiata este foarte putin construita iar drumurile din zona sunt drumuri de exploatare nemodernizare, in mare parte neasfaltate, care nu corespund – Legii 43/1997 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 43/1997 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 a-II-a de 34,50 m si 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:

- Nr. Cad. 7776 = suprafata de 848,00 mp.

- Nr. Cad. 57254 = suprafata de 217,00 mp.
- Nr. Cad. 70872 = suprafata de 182,77 mp.
- Nr. Cad. 50272 = suprafata de 206,50 mp.
- Nr. Cad. 72001 = suprafata de 210,00 mp.
- Drum privat = suprafata de 38,50 mp.

Total suprafata = 1.702,77 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 ce se va realiza pentru construirea acestor strazi.

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 vehilole grele, agabaritice in afara circulatiei publice.

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 PROPUSA

Alimentarea cu apa

Zona studiata dispune in prezent partial de retea de apa potabila centralizata a municiliului. Investitia propusa a se construi pe terenurile cu NR. CAD. 70872, vor obtine apa potabila prin realizarea unor extinderi a retelei de apa centalizata existenta.

Canalizare

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

Retele electrice

Reteaua de energie electrica este existenta in zona studiata. Investitia propusa a se construi pe terenurile cu NR. CAD. 70872, va obtine energia electrica prin realizarea unor extinderi a retelei de energie electrica existenta.

Retele de gaze naturale

Retele de gaze naturale sunt in zona studiata la constructiile existente.

Investitia propusa a se construi pe terenurile cu NR. CAD. 70872, vor obtine gaze naturale prin extinderea retelei de gaze naturale existenta.

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.

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., conform normelor pentru trafic greu.
- Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:
 - dimensiuni minime 1000 mp;
 - deschideri la strada minim 20,00 m.

Aspectul exterior al cladirilor.

- o 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.
- o Tratarea unitara a fatadelor aceleiasi cladiri.
- o Aspectul exterior al cladirilor va corespunde functiunii si aspectului exterior al zonei.
- o Se interzice autorizarea executarii constructiilor care prin configuratie volumetrica si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile de ordin general urbanistic si arhitectural.
- o Inaltimea maxima a unui nivel la cladirile cu functiunea ID3 va fi de 4,00 m–4,50 m si vor fi respectate inaltimile tehnologice impuse.
- o Mansarda se considera nivel.
- o Finisaje exterioare ale cladirilor vor avea culori deschise mergand pana la alb si vor fi de buna calitate.
- o Culorile invelitorilor vor fi culori naturale (rosiatic, maro roscat).
- o Se vor armoniza textura finisajelor folosite cu cea a cladirilor invecinate.
- o Cladirile vor avea regimul de inaltime maxim P+2 niveluri.
- o Invelitoarea va fi sarpanta sau terasa.
- o Panta acoperisurilor va fi in functie de panta invelitorii normate dar nu mai mult de 45 %.

10 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

Spații libere și spații plantate

- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. Terenul care nu va fi ocupat de construcții, platforme betonate sau alei carosabile și pietonale de circulație va fi acoperit cu gazon sau plantat cu arbori și arbuști. Spațiile plantate vor fi delimitate cu borduri.
- În cazul noilor construcții suprafața minimă tratată/pavată va fi de minim 50% din total suprafață.
- Apa pluvială va fi captată cât mai mult posibil pentru a fi folosită la irigarea spațiilor verzi.

Imprejmuiri.

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri:

- o imprejmuirile la stradă 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 și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,00 metri;
- o se interzice la stradă realizarea imprejmuirilor din beton armat.
- o Se interzice vopsirea imprejmuirilor cu culori stridente și strălucitoare.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA - UTILIZARI FUNCTIONALE

1.1. Unitati si subunitati functionale.

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

ID3 - Subzona unităților mici și mijlocii productive și de prestări servicii.

V1a - Subzona spații verzi cu acces nelimitat - fasii plantate + liziera

AP - Zona terenuri sub ape – canalul Iazul Morilor

Tn - Teren proprietate privată care are folosință în acte de drum – propus strada domeniu public (folosit în prezent ca teren atabil)

C1 - Subzona căilor de comunicații pietonale

C2 - Subzona căilor de comunicații auto

Prin această documentație se propune trecerea terenului aparținând beneficiarului S.C. NECUNI TRANS S.R.L. situat în intravilan, municipiul Buzău, UTR 27, NR CAD. 70872, Județul Buzău.

din teren intravilan cu folosință A - arabil în intravilan și funcțiunea de:

ID1 - Subzona unităților industriale și depozitare în care se va elabora P.U.Z., cu funcțiunea principală ID și complementară IS.

în teren intravilan cu funcțiunea:

ID3 - SUBZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE PRESTARI SERVICII.

Pentru zona **ID3** – Subzone unitatilor mici si mijlocii productive si de prestari servicii

- Regimul de inaltime maxim admis **P+2**.
 - * Maxim la cornisa = **12,00 m**
 - * Maxim la coama = **15,00 m**
- Procenti spatiali maximali de folosire a terenului
P.O.T. maxim propus = 60 %
C.U.T. maxim propus = 1,80

Amplasarea constructiilor – retrageri minime obligatorii:

- **6,00 m** fata de limita proprietatilor la strada.
- Deschideri minime la strada **20,00 m**.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

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

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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

Zona productie industrială, 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 coconstructii, showrom-uri cu vanzari;
- functiuni administrative si birouri, aferente activitatilor existente in cadrul zonelor de activitati productive;
- serviciiconexe 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 parcarea autovehiculelor 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 = **12,00 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:

- 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 6 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE.

1) Zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie rutiere tin seama de prevederile Legii nr. 71/1996, 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 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 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 $\frac{1}{2}$ din inaltimea cladirilor dar nu mai putin de 5,00 m

- Distanta fata de limita posterioara 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. 536/1997 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 fereastră 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. 525/1996.
 - 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 fundatura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundatura este mai mare de 100 m.
 - 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.

- 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.

Beneficiarul S.C. NECUNI TRANS S.R.L. va accede in incinta terenului care ii apartine, in suprafata de 8.800,00 mp, prin strada ce se va construi la nord-est de incinta, sa, strada cat. a-III-a.

Zona studiata este foarte putin construita iar drumurile din zona sunt drumuri de exploatare nemodernizare, in mare parte neasfaltate, care nu corespund – Legii 43/1997 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 43/1997 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 a-II-a de 34,50 m si 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:

- Nr. Cad. 7776 = suprafata de 848,00 mp.
- Nr. Cad. 57254 = suprafata de 217,00 mp.

- Nr. Cad. 70872 = suprafata de 182,77 mp.
- Nr. Cad. 50272 = suprafata de 206,50 mp.
- Nr. Cad. 72001 = suprafata de 210,00 mp.
- Drum privat = suprafata de 38,50 mp.

Total suprafata = 1.702,77 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 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.
- Accesele 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, piete 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 normale, 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 platfoeme betonate sau garaje.
- o La portile de intrare in zona industrială ID3 se va asigura un spatiu necesar de stationare pentru vehicule grele, agabaritice in afara circulatiei publice.
- numarul si configuratia parcajelor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 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 = **12,00 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 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.
- 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.
- 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 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 PROTEJATE- MONUMENTE CU VALOARE PEISAGISTICA

Pe teritoriul zonei studiate nu sunt prezente zone naturale protejate „, 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 S.C. NECUNI TRANS S.R.L., nu sunt situate in zone naturale protejate „Natura 200”, zone de protectie a monumentelor istorice cuprinse in L.M.I. sau a siturilor arheologice cuprinse in RAN.

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/27.06.1996 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 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

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

AP - ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APA

Zona terenurilor aflate permanent sub apa (Ap) de pe teritoriul zonei studiate o reprezinta **Canalul Iazul Morilor**

AP. Articolul 1. UTILIZARI PERMISE

- Lucrari de gospodarire a apelor;
- Lucrari de prevenirea si combatere a actiunilor distructive a apelor, aparari de maluri, rigole, taluzuri, santuri, ziduri de sprijin;
- Amenajari si instalatii destinate exploatarei si intretinerii canalului;
- Lucrari de poduri, lucrari necesare drumurilor de traversare a cursurilor de apa, cu conditia asigurarii masurilor de aparare impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor si cu respectarea zonelor de protectie a lucrarilor de gospodarire a apelor, cu avizul primarului si al autoritatilor competente in gospodarirea apelor.

In PUG au fost stabilite zonele de protectie sanitara cu regim sever, pe baza avizului organelor de specialitate pentru: capturi de apa (foraje), lacurile (balti), gospodarii de apa.

AP. Articolul 2. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Autorizarea executarii constructiilor in apropierea apelor de suprafata si subterane folosite ca surse de alimentare cu apa potabila pentru populatie, industrie si agricultura va tine cont de H.G. 101/1997 cap. III – IX in care se precizeaza conditiile ce trebuie respectate pentru protectia surselor de alimentare cu apa de suprafata si subterana, precum si articolele ordinului MAPPM NR. 277/97 privind intocmirea documentatiilor de gospodarire a apelor.

- Construire de poduri, la drumuri pentru traversarea cursurilor de apa, cu conditia asigurarii masurilor de aparare impotriva inundatiilor, precum si luarea masurii de prevenire a deteriorarii calitatii apelor, cu respectarea zonelor de protectie a lucrarilor de gospodarire a apelor si a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor si al autoritatilor competente in gospodarirea apelor, si a oricaror altor institutii avizatoare conform legislatiei in vigoare;

- Lucrarile aferente amenajarilor hidrotehnice (pentru activitati economice, agricole, energetice, industriale), a celor care deservesc obiective turistice, drumurile de acces in localitati sau in incinte, precum si cele pentru organizari de santier, cu avizul primarilor si al autoritatilor competente in gospodarirea apelor, si a oricaror altor institutii avizatoare conform legislatiei in vigoare;

- Amenajari pentru agrement, sport si loisir, cu avizul primarilor si al autoritatilor competente in gospodarirea apelor, si a oricaror altor institutii avizatoare conform legislatiei in vigoare;

AP - Articolul 3. UTILIZARI INTERZISE

- Orice constructie care prin amplasare sau exploatare stanjeneste buna organizare si desfasurare a curgerii libere a apei sau prezinta riscuri de poluare sau accidente sunt interzise in zona de siguranta si protectie a cursurilor de apa;

- Lucrari si constructii care prezinta riscuri in realizare sau exploatare cum ar fi: sisteme de transport gaze, tiei, produse petroliere, energie electrica si alte instalatii de acest gen, care afecateaza securitatea cursurilor de apa si nu permit interventia in caz de avarie sau poluare a apa;

- Punerea in functiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, care maresc gradul de incarcare a apelor uzate, fara luarea de masuri care sa asigure respectarea prevederilor impuse prin autorizatia de gospodarire a apelor;

- Lucrari si constructii care folosesc in activitate procedee sau tehnologii poluante;

- Aruncarea sau introducerea in orice mod, in albiile cursurilor de apa sau in cuvetele lacurilor sau ale baltilor si in zonele umede, precum si depozitarea pe malurile acestora a deseurilor de orice fel;

- Evacuarea de ape uzate in apele subterane, lacurile naturale sau de acumulare, in balti, helesteie sau in iazuri, cu exceptia iazurilor de decantare;

- Utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuarile ori scurgerile de ape fecaloid menajere sau cu continut periculos;

- Deschiderea si exploatarea in zonele de terasa a punctelor de extractie a nisipurilor si pietrisurilor fara aviz de gospodarire a apelor, respectiv fara autorizatie de gospodarire a apelor;

- depozitarea gunoaielor si deseurilor de orice fel in zonele de protectie instituite, precum si depozitarea sau folosirea de ingrasaminte, pesticide ori alte substante periculoase;

- spalarea in cursuri de apa sau in lacuri si pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje si agregate mecanice, precum si a ambalajelor sau obiectelor care contin substante periculoase;

- spalarea animalelor domestice deparazitate in afara locurilor special amenajate in acest scop;

- aruncarea sau evacuarea in instalatii sanitare ori in retelele de canalizare a deseurilor periculoase si/sau substantelor periculoase;

- spalarea in cursurile de apa sau in lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substantelor chimice de orice fel;

- o Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa este inteziata, cu exceptia lucrarilor necesare din zona drumurilor de traversare si lucrarilor de regularizare si reprofilare, cu acordul A.N. Apele Romane – Administratia Bazinala de Apa Buzau - Ialomita.

- o Se interzic depozitarile necontrolate de deseuri si orice deversari de ape uzate in canalul Iazul Morilor si in apropierea acestuia, instituindu-se si respectandu-se zonele de protectie propuse (5,00 m de o parte si de alta a luciului de apa).

AP – Articolul 4. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

In zonele cu terenuri aflate permanent sub ape indiferent de subzona careia apartin se interzice temporar construirea pentru:

- Realizarea de constructii care au interdictie temporara, pana la realizarea lucrarilor de recalibrare albie, realizarea de protectie de maluri, lucrari de decolmatare, trasee de canale traversari, etc. cu respectarea proiectelor de specialitate elaborate in conditiile respectarii Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii si aprobate conform legii;

- Zonele prevazute pentru a primi lucrari de recalibrare si amenajare, unde nu se vor autoriza constructii pana la realizarea lucrarilor pe baza proiectelor de specialitate, in conditiile respectarii Legii 10/1995.

- Lucrarile de extindere a cailor de comunicatie existente sau pentru realizarea unor strazi noi, ce necesita studii si cercetari suplimentare, este instituita interdictia temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament) si a documentatiilor specifice.

S-au instituit zonele de protectie conform prevederii Legii Apelor nr.107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, impunandu-se interdictii de construire. De asemenea in zonele de protectie ale apelor din localitate se vor impune restrictii de construire pana la luarea de masuri ce vor diminua pericolul de riscuri naturale pana la limita admisa in constructie.

AP - Articolul 5 - INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

In zonele cu terenuri aflate permanent sub ape indiferent de subzona careia apartin se interzice definitiv construirea pentru:

- Orice constructie amplasata in zonele de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa conform Legii apelor. 107/1996, anexa 2;
- Orice fel de constructii care prin functiune, conformare si estetica impiedica desfasurarea in bune conditii a curgerii libere a apei sau creaza pericol de poluare sau accidente ;
- amplasarea, in albie si pe maluri, de borne, repere, aparate de masura si control sau alte aparate/instalatii necesare executarii de studii privind regimul apelor si accesul pentru intretinerea instalatiilor;
- transportul si depozitarea temporara a materialelor si utilajelor pentru interventii operative privind apararea impotriva inundatiilor;

AP - Articolul 6 - CIRCULATII SI ACCESE.

- Conform prevederilor legislatiilor in vigoare pentru administrarea apelor - Legii apelor 107/1996, etc;
- Conform prevederilor din studiile de specialitate intocmite si avizate de organe specializate in protectia mediului si sanatate publica;

AP - Articolul 5 POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T maxim admis = -

C.U.T. maxim admis = -

SP - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE – DE ALINIAMENT

SP – In cazul PUZ studiat spatiile verzi sunt reprezentate de spatii verzi de aliniament si Liziera.

SP - 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;

SP - 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.

SP - 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 119/2014, 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.

SP - 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.

SP - – 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.

SP - 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 119/2014, 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:

- Funcțiunea dominantă este reprezentată de:
 - cai de comunicare rutiera;
 - constructii aferente
- Funcțiuni complementare reprezentate de:
 - constructii compatibile cu funcțiunea 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 comunală;
 - 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 II, care va avea latimea profilului transversal de 34,50 m.**
- **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.

Beneficiarul S.C. NECUNI TRANS S.R.L. va accede in incinta terenului care ii apartine, in suprafata de 8.800,00 mp, prin strada ce se va construi la nord-est de incinta, sa, strada cat. a-III-a.

Zona studiata este foarte putin construita iar drumurile din zona sunt drumuri de exploatare nemodernizare, in mare parte neasfaltate, care nu corespund – Legii 43/1997 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 43/1997 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 a-II-a de 34,50 m si 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:

- Nr. Cad. 7776 = suprafata de 848,00 mp.
- Nr. Cad. 57254 = suprafata de 217,00 mp.
- Nr. Cad. 70872 = suprafata de 182,77 mp.
- Nr. Cad. 50272 = suprafata de 206,50 mp.
- Nr. Cad. 72001 = suprafata de 210,00 mp.
- Drum privat = suprafata de 38,50 mp.

Total suprafata = 1.702,77 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 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 bunei 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 apartinand 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. 525/1996.
- 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. 525/1996 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 protecție pentru fiecare rețea se va stabili de către administratorii de rețea, la acordarea avizelor sau acordurilor pentru obținerea autorizațiilor de construire;
- Racordarea la rețelele de utilități se va face în baza unor documentații întocmite de specialiști în domeniu și aprobate de administratorii de rețele.

C - ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spații verzi al zonei studiale sunt de aliniament care desparte de regula sensurile de circulație .
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori și amenajări peisagere;
- Suprafețele spațiilor verzi în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 6 al HG nr. 525/1996 pentru fiecare funcțiune în parte;
- Spațiile verzi din intersecții vor fi joase pentru nu a împiedica vizibilitatea conducătorilor auto în trafic;
- Suprafețele libere neocupate de circulații, parcaje și platforme betonate vor fi tratate peisagistic și vor fi plantate cu spații verzi joase și înalte.

C - ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- împrejurimile vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională.

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 = -

3). – TA – ZONE TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN

• Utilizări permise

Lucrarile de utilitate publică de interes național sau local, în condițiile Legii 18/91, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii sau lucrarile prevăzute de Legea 50/91 republicată.

Prin Legea 303/2021 au fost aduse completări articolului 23 din Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construire prin corelare cu Legea 18/1991 privind fondul funciar detaliându-se care sunt tipurile de construcții, pentru care se pot emite autorizații de construire fără elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip PUZ în condițiile în care terenul este în intravilan.

• Utilizări permise cu condiții

Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediată apropiere a căilor de comunicație.

Beneficiarii obiectivelor de investitii au obligatia sa depoziteze si sa niveleze stratul de sol fertil rezultat in urma decopertarii de pe suprafetele amplasamentelor aprobate, pe terenurile slab productive sau neproductive aflate in exploatarea acestora, in vederea punerii in valoare sau ameliorarii, conform art.100 din Legea 18/1991 republicata.

Se vor mentine in stare de functionare lucrarile de imbunatatiri funciare aflate in zona fara modificarea sau influentarea acestora canalul Iazul Morilor;

In conformitate cu prevederile art.1, alin.2, lit.d si alin.3, din Regulamentul aprobat prin Ordinul comun MAPDR/MAI nr. 897/798/2005, scoaterea definitiva din circuitul agricol a terenurilor amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare, se face prin Ordin al Directorului Executiv al Directiei pentru Agricultura si Dezvoltare Rurala;

Lucrarile de imbunatatiri funciare aflate in zona afectata accidental in timpul executiei constructiilor de orice fel vor fi aduse la parametrii de functionare de catre beneficiarul de aviz cu cheltuielile aferente;

Se va permite accesul personalului si a utilajelor specifice pentru intretinerea si repararea lucrarilor de imbunatatiri funciare din zona, aflate in administrarea ANIF;

In conformitate cu Ordinul MAPDR nr. 227/2006, nu se vor executa constructii (cladiri, instalatii de orice fel, imprejmuiiri, anexe, etc.) in zona adiacenta infrastructurii de Imbunatatiri Funciare.

Conform art. 107/Legea 18/1991 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare:

- Distrugerea si degradarea lucrarilor de imbunatatiri funciare, ori impiedicarea luarii masurilor de conservare a unor astfel de bunuri, precum si inlaturarea acestor masuri, constituie infractiuni de distrugere si se pedepsesc potrivit prevederilor Codului Penal.
- Conform Legii 138/2004 - republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, faptele prevazute la art. 83 alin. (1), lit. a - k constituie contraventii la normele privind exploatarea, intretinerea, reparatiile si protectia amenajarilor de imbunatatiri funciare si se sanctioneaza conform art. 83, alin. (2) si (3).

DISPOZIȚII GENERALE

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a reglementat din punct de vedere urbanistic o suprafata de 61.577,00 mp, in care se afla si proprietatea privata a beneficiarului S.C. NECUNI TRANS S.R.L., situate in intravilan, municipiul Buzau, judetul Buzau, terenuri cu NR CAD. 70872, UTR 27, in vederea realizarii unei zone functionale - .

Conform P.U.G. – lui aprobat pentru municipiului Buzau, si a Regulamentului aferent acestuia, pentru zona cuprinsa in acest PUZ, in suprafata de 61.577,00 mp, situata in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 27, Nr. CAD. 70872, Judetul Buzau, sunt prevazute in situatia existenta urmatoarele functiuni si folosinte ale terenurilor:

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

SP - Zona spatii verzi plantate – liziera

AP - Zona terenuri sub ape – canalul Iazul Morilor

T - Teren neamenajat

Tn - Teren proprietate private care are folosinta in acte de drum – drum privat.

(folosit in prezent ca teren atabil)

C - Zona teren aferent circulariei rutiere, fara profile corespunzatoare

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

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

V1a - Subzona spatii verzi cu acces nelimitat - fasii plantate + liziera

AP - Zona terenuri sub ape – canalul Iazul Morilor

Tn - Teren proprietate privata care are folosinta in acte de drum – propus strasa domeniu public (folosit in prezent ca teren atabil)

C1 - Subzona cailor de comunicatii pietonale

C2 - Subzona cailor de comunicatii auto

Prin aceasta documentatie se propune trecerea terenului apartinand beneficiarului S.C. NECUNI TRANS S.R.L. situat in intravilan, municipiul Buzau, UTR 27, NR CAD. 70872, Judetul Buzau.

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

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

in teren intravilan cu functiunea:

ID3 - SUBZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE PRESTARI SERVICII.

Pentru zona **ID3** – Subzone unitatilor mici si mijlocii productive si de prestari servicii

- Regimul de inaltime maxim admis **P+2**.
 - * Maxim la cornisa = **12,00 m**
 - * Maxim la coama = **15,00 m**
- Procenti spatiali maximali de folosire a terenului
 - P.O.T. maxim propus = 60 %**
 - C.U.T. maxim propus = 1,80**

Amplasarea constructiilor – retrageri minime obligatorii:

- **6,00 m** fata de limita proprietatilor la strada.
- Deschideri minime la strada **20,00 m**.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru municipiul Buzau, zona studiata si terenul detinut de beneficiarii S.C. NECUNI TRANS S.R.L., nu sunt situate in

zone naturale protejate „Natura 200”, zone de protecție a monumentelor istorice cuprinse în L.M.I. sau a siturilor arheologice cuprinse în RAN.

Ținând cont de acest lucru autorizarea investițiilor în zona se vor face fără avizul Direcției de Cultură Buzău.

Accesul auto și pietonal la terenurile arabile din intravilan zona studiată se face în prezent din drumurile existente care nu sunt modernizate, în parte neasfaltate. Această zonă este puțin construită, nu sunt trasate și construite străzi pentru circulații auto și pietonală.

Drumurile existente se vor moderniza pentru a deveni străzi cu profile transversale conform studiului de circulație realizat în cadrul PUG Preliminar pentru municipiul Buzău.

Accesul auto și pietonal în incinte se va realiza din strazile de categoria II și III propuse, conform PUG preliminar municipiul Buzău. La toate incintele se va asigura obligatoriu accese carosabile în lățime minimă de 4,00 m, pentru accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salubritate și salvare etc. precum și către toate construcțiile din incinta prin alei carosabile de incinta.

Beneficiarul S.C. NECUNI TRANS S.R.L. va accede în incinta terenului său aparține, în suprafața de 8.800,00 mp, prin stradă ce se va construi la nord-est de incinta, stradă cat. III.

Zona studiată este foarte puțin construită iar drumurile din zonă sunt drumuri nemodernizate, în mare parte neasfaltate, care nu corespund – Legii 43/1997 privind regimul drumurilor și accese minime obligatorii.

Pentru realizarea rețelei stradale necesară și pentru rezolvarea traficului în zonă cu respectarea normelor și normativelor în vigoare – Legii 43/1997 privind regimul drumurilor și accese minime obligatorii, vor fi trasate în zonă străzi cu profile transversale de 34,50 m, și 14,40 m, pentru care va fi necesară, trecerea unor porțiuni de terenuri din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice în domeniul public al primăriei municipiului Buzău.

Drumurile ce se vor realiza în zonă vor fi conform PUG - lui preliminar întocmit pentru municipiul Buzău:

- La nord – vest se va realiza un orbital, stradă CAT - a II, care va avea lățimea profilului transversal de 34,50 m. Această stradă va avea câte două benzi de circulație pentru autoturisme, o bandă pentru traficul greu, spații verzi și trotuare, pentru fiecare sens de circulație.
- La nord – est se va realiza o stradă CAT - a III, care va avea lățimea profilului transversal de 14,40 m. Această stradă va avea câte o bandă de circulație pentru autoturisme, o pistă pentru biciclete, spații verzi și trotuare, pentru fiecare sens de circulație.

Pentru realizarea strazilor de CAT II de 34,50 m și CAT. III de 14,40 m, vor fi necesare trecerea următoarelor suprafețe de teren din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice în domeniul public al primăriei municipiului Buzău astfel:

- Nr. Cad. 7776 = suprafața de 848,00 mp.
- Nr. Cad. 57254 = suprafața de 217,00 mp.
- Nr. Cad. 70872 = suprafața de 182,77 mp.
- Nr. Cad. 50272 = suprafața de 206,50 mp.
- Nr. Cad. 72001 = suprafața de 210,00 mp.
- Drum privat = suprafața de 38,50 mp.

Total suprafata = 1.702,77 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 ce se va realiza pentru construirea acestor strazi.

Parcaje.

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

Amplasarea retelelor in zona drumurilor se face numai cu avizul administratorului de drum. Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice, se va face cu avizul organelor specializate ale Administratiei Publice Locale.

PUZ prevede pastrarea spatiilor verzi existente si extinderea acestora pentru respectarea Legeii 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.

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

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcționala si spatiala a zonei ducand la o dezvoltare durabila.

intocmit
Arh. Urb. TOMOIU ANA