

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: P.U.Z.-Schimbare destinație din locuință de serviciu în spații de birouri pentru imobilul situat în municipiul Buzău, str. alea Romanitei nr.1, județul Buzău -N.C. 66292
- Amplasament: str. alea Romanitei nr.1, mun. Buzău, jud. Buzău, nr. cad. 66292
- Beneficiar: S.C. SAFE CONSTRUCT TREND S.R.L.
- Proiectantul general PUZ: S.C. ACTIV SERVICE S.R.L., aut. J10 / 2575 / 1994
- Data elaborării: decembrie 2024

1.2. Obiectul P.U.Z.

- Solicitări ale temei – program

Prezenta documentație s-a elaborat la cererea beneficiarului S.C. SAFE CONSTRUCT TREND S.R.L. în vederea stabilirii condițiilor în care poate schimba destinația clădirii existente pe terenul proprietate privată, din locuință de serviciu în spații pentru birouri. Terenul este amplasat pe alea Romanitei, nr. 1, mun. Buzău, jud. Buzău, nr. cad. 66292.

Municipiul Buzău deține posibilități multiple de dezvoltare socio – economică oferite de cadrul natural, poziția în economia județului și în rețeaua de localități ale județului. Se apreciază că modificarea de destinație propusă va genera oportunități viabile, directe și indirecte, de îmbunătățire pe termen lung a situației socio-economice a comunității, fără a crea efecte semnificative asupra factorilor de mediu

Obiectul lucrării este reglementarea suprafeței de teren cu numărul cadastral 66292, situată în alea Romanitei, nr. 1, mun. Buzău, jud. Buzău și stabilirea condițiilor în care se va modifica destinația clădirii existente. Clădirea existentă are suprafața construită la sol, conform certificatului de atestare a edificării nr. 138993/17.08.2023 și a autorizației de construire 281/06.09.2019, Sc = 234,22mp. Documentația P.U.Z. stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situației existente. Pentru schimbarea destinației clădirii este necesară trecerea terenului din subzona L1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în **subzona funcțională IS – construcții comerciale, spații prestări servicii, instituții publice sau servicii de interes general.**

Planul Urbanistic Zonal s-a realizat pe o suprafață de 3.375,00 mp., în baza anexei certificatului de urbanism nr. 404 din 28.05.2024 emis de Primăria Municipiului Buzău. Ținându-se cont de regimul de înălțime de pe terenurile învecinate și de conformarea clădirii în corelare cu toate restricțiile impuse de legislația în vigoare, se va limita regimul **maxim propus** de înălțime pe terenul proprietatea beneficiarului la **$R_{h\ max} = S+P+2E$.**

Obiectivele investiției/priorități.

Obiectivul general urmărit este de a schimba destinația clădirii pentru locuințe colective de serviciu, în spații pentru birouri. Prioritatea principală este constituită de organizarea incintei adecvat funcțiunii propuse. Incinta va fi prevăzută cu alei, platforme, parcaje, spații verzi, platformă gospodărească și împrejmuire.

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

Zona studiată este localizată, conform P.U.G. Mun. Buzău, în U.T.R. nr. 6, subzona L1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al municipiului Buzău;
- Legea 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru – conținut al Planului Urbanistic Zonal din anul 2000, indicativ: (GM 010-2000);
- Planuri topografice 1/5000, 1:500, vizate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- H.G. Nr. 525 din 27 iunie 1996
- H.C.L. 115 din 29.06.2022, Regulamentul local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și plantate pentru construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului Buzău
- H.C.L. 92 din 31.05.2023 privind regulamentul local privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiului Buzău.

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- Ridicare topo și documentație faza D.T.A.C.
- Studiul geotehnic întocmit pentru zona studiată

- **Date statistice** - Nu este cazul

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei** - Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Terenul este amplasat în UTR. 6, subzona L1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri. Terenul beneficiarului are deschidere la două artere de circulație după cu urmează: deschidere de 13,52m. la alea Romanitei și de 30,54m. la str. Mesteacănului. Terenul beneficiază de o adâncime aproximativ 27,39m., măsurată de la alea Romanitei.

Fondul construit este discontinuu la stradă și este mobilat cu clădiri având o stare bună, cu regimul de înălțime P - P+1. Scopul acestui P.U.Z. este de a se studia modificarea destinației clădirii existente pe terenul cu nr. cad. 66292, ceea ce presupune schimbarea destinației terenului din subzona L1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în subzona funcțională IS – construcții comerciale, spații prestări servicii, instituții publice sau servicii de interes general.

În urma aprobării documentației PUZ, terenul și clădirea existentă, în integralitatea lor, vor face parte din subzona IS – construcții comerciale, spații prestări servicii, instituții publice sau servicii de interes general.

Potențial de dezvoltare:

Zona se dezvoltă cu prioritate având în vedere amplasamentul central în cadrul municipiului Buzău, investiția putând fi ușor accesibilă. Propunerea de dezvoltare a zonei prin realizarea unor spații pentru birouri, creează premisele dezvoltării coordonate, durabile, promovate prin intermediul politicilor urbane în condițiile coeziunii teritoriale, economice și sociale.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată în P.U.Z. face parte din intravilanul municipiului Buzău, în UTR 6, unitate teritorială de referință fiind delimitată de următoarele:

- la nord - UTR 20 (Str. Frăsinet)
- la sud - UTR1 și UTR 4 (Str. Obor și str. Alexandru Marghiloman)
- la est - UTR12, UTR 13 și UTR 5 (str. Sporturilor)
- la vest - UTR 7 (B-dul Unirii)

Terenul ce a generat P.U.Z. are în prezent categoria de folosință curți-construcții și face parte din subzona L1a. Terenul reglementat prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord – domeniul public (aleea Romaniței)
- la est – proprietate privată (nr. cad. 65095)
- la sud – proprietăți private (nr. cad. 62335, respectiv nr. cad. 51361)
- la vest – domeniul public (str. Mesteacănului)

Zona studiată se învecinează cu:

- la nord – domeniul public (str. Mesteacănului și parc agrement)
- la est – proprietăți private (nr. cad. 75057 și proprietatea amplasată pe str. Grigore Alexandrescu)

- la sud – domeniul public (str. Grigore Alexandrescu și str. Mesteacănului)

- la vest – proprietăți private (nr. cad. 72025, 51429, 67757, 73617)

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

Zona studiată se găsește în centrul municipiului Buzău, putând fi accesată cu ușurință din orice punct al municipiului. Zona dispune de o tramă stradală integral definită. Terenul beneficiază de accesibilitate sporită, având o deschidere generoasă la strada Mesteacănului, respectiv la aleea Romaniței, fiind conectat cu toate zonele de interes ale orașului Buzău. Zona studiată dispune de rețele edilitare pentru toate tipurile de utilități: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale și rețele de telecomunicații.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Zona studiată se regăsește în partea central nordică a municipiului Buzău. Terenul este orizontal și stabil.

Geomorfologic – terenul se încadrează în Câmpia Buzăului, iar din punct de vedere litologic, terenul este constituit din depuneri aluvionare fine, încrucisate la partea superioară, specifice conului de dejectie al râului Buzău, cum ar fi: argile prăfoase, prafuri nisipoase, cu trecere în nisipuri cu grosimi de 3 – 8 m de vârstă cuaternară (Holocen). Acestea sunt urmate în adâncime, până la adâncimi de cca 30 m. de depunerile grosiere ale râului Buzău constituite din pietriș, nisip grosier și bolovănis. În continuare până la adâncimi de 200 m. apar stratele de Căndești, de vârstă Pleistocen inferior care sunt constituite din nisip, pietris și bolovănis cu intercalații argiloase.

Hidrologia – Nivelul apei subterane nu a fost întâlnit la data efectuării forajului, până la adâncimea de 6,00 m de la T.N., acesta aflându-se la adâncimi mai mari de 10,00 m, cantonat în depunerile aluvionare grosiere ale conului de dejectie a râului Buzău.

Sarcini climatice

Clima jud. Buzău, la fel ca în toată șara, este temperat-continentală. Temperaturile maxime se înregistrează în luna iulie, până la 37°C, în timp ce temperaturile minime se înregistrează în februarie -26°C. În această zonă bat vânturi cu caracter de foen.

Valorile medii ale temperaturii anuale oscilează în funcție de configurația reliefului. Temperaturile medii anuale mai ridicate sunt specifice numai depresiunilor și bazinelor subcarpatice situate pe văi largi. Precipitațiile au caracter neuniform, existând atât ani ploioși, în care se produc viituri și inundații, cât și ani secetoși. Cantitatea medie de precipitații anuale este: în zona de dealuri și Subcarpați, 700-1000 mm/an, iar în munți >1000 mm/an.

Încărcări date de zăpadă și vânt

Conform CR 1-1-3 – 2012, „Valori caracteristice ale presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 minute, având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire)”, amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă unde presiunea dinamică de bază stabilizată, la înălțimea de 10 m. deasupra terenului, este $p_{din.v} = 0,50 \text{ kN/m}^2$

Conform CR 1-1-4 – 2012, „România – Zonarea valorii caracteristice a încărcării din zăpadă de sol, $s_{0,k}$ ”, amplasamentul se încadrează într-o zonă cu $s_{0,k} = 2,0 \text{ kN/m}^2$.

Adâncimea de îngheț - Conform STAS 6054-85 „Zonarea teritoriului României după adâncimea maximă de îngheț” amplasamentul studiat este străbătut de geozoterma de 0°C la adâncimea de **0,85-0,90 m**.

Seismicitate

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

Perioada de control (colț) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative.

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

2.4. Circulația

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

Zona studiată P.U.Z. face parte din cvartalul delimitat de str. Mesteacănului la vest, str. Grigore Alexandrescu la sud, str. Tăbăcari la est, respectiv str. Iazul Morilor la nord. Terenul proprietate beneficiarului este poziționat pe latura de est a str. Mesteacănului, dar dispune de deschidere și la alea României. Accesul pe teren, atât auto, cât și pietonal, se realizează în prezent din strada Mesteacănului.

Strada Mesteacănului este asfaltată și are un profil transversal pentru partea carosabilă de aproximativ 13,70m., cu o bandă de aproximativ 4,50 m pentru fiecare sens de circulație și trotuare pe fiecare parte cu lățimea de 2- 2,50m..

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

Nu este cazul, accesul în incintă se va realiza din artera existentă și se vor asigura locurile de parcare necesare pentru buna desfășurare a activităților preconizate.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Pe terenul studiat P.U.Z., având categoria de folosință curți-construcții, există 1 clădire relativ nouă având în prezent destinația de locuințe de serviciu. Aceasta a fost realizată în baza autorizației de construire nr. 281 din 06.09.2019, prelungită până la data de 13.08.2023 și a obținut certificatul de atestare a edificării nr. 138993/17.08.2023 în baza procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 556/ 10.08.2023 și a măsurătorilor topografice.

Conform certificatului de atestare a edificării, construcția are:

- ✓ $R_h = S+P+2E$
- ✓ Suprafața construită la sol $SC = 234,22 \text{ mp}$.
- ✓ Suprafața construită desfășurată este $SD = 702,66 \text{ mp}$.

Toate terenurile cu care se învecinează zona studiată fac parte din U.T.R. 6, subzona **L1a**, destinată locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri aflate în afara perimetrelor de protecție sau fac parte din zona destinată circulațiilor auto și pietonale.

Documentația P.U.Z. propune atingerea următoarele obiective principale:

- Schimbarea subzonei funcționale din subzona L1a – destinată locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri aflate, în **subzona IS – construcții comerciale, spații prestări servicii, instituții publice sau servicii de interes general, pentru terenul și clădirea proprietatea beneficiarului**
- Organizare urbanistică la nivelul terenului cu nr. cad. 66292
- Mobilarea terenului din interiorul parcelei: circulație carosabilă, parcaje, spații verzi, spații aferente depozitării selective a deșeurilor menajere.
- Luarea tuturor măsurilor pentru protejarea factorilor de mediu: apa, aer, sol, vegetație.

- Dezvoltarea economică durabilă prin valorificarea superioară a resurselor naturale, economice și umane;
- Reabilitarea, protecția și conservarea mediului;

Relaționări între funcțiuni

Zona studiată ce include obiectivul ce a generat întocmirea prezentei documentații se găsește în zona destinată locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri aflate în afara perimetrelor de protecție. Terenul beneficiarului, în urma elaborării documentației P.U.Z. va face parte din subzona **IS - construcții comerciale, spații prestări servicii, instituții publice sau servicii de interes general**. Cele două destinații pot coexista, completând astfel activitatea desfășurată în zonă.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

În prezent, pe terenurile aflate în zona de studiu din cadrul documentației P.U.Z. există clădiri, procentul de ocupare al terenurilor depășind valoarea de 40%. Zona studiată este parte a zonei centrale a municipiului Buzău, în care țesutul urban este caracterizat prin aglomerări de locuințe individuale cu regim de înălțime mic, preponderent P+1.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Țesutul urban este alcătuit din clădiri cu structură durabilă, cu regim de înălțime preponderent P - P+1 dispuse în regim izolat sau cuplat. Acestea se află în stare fizică medie sau bună. Țesutul urban din acest cvartal s-a dezvoltat spontan, la clădirile principale adosându-se diverse extinderi pe orizontală sau verticală. Construcțiile din zona parcelei studiate sunt într-o stare bună. Imobilele din zonă se prezintă în stare generală bună, unele dintre ele au fost reabilitate termic și renovate în ultimii ani în timp ce o parte a fondului construit este nou. Înălțimea clădirilor existente este variabilă.

- Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona ce se dorește a fi reglementată în prezenta documentație va completa activitățile existente în zona centrală a municipiului Buzău.

- Asigurarea cu spații verzi

În incinta se va respecta procentul de spații verzi, conform HCL 115/2022:

❖ **pentru sedii firmă/ birouri** vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare având ponderea de 20% din suprafața totală a terenului, din care **minim 15% pe sol natural**, iar diferența de **maxim 5% va putea fi asigurată peste subsol betonat**, cu o grosime a stratului vegetal ce va permite creșterea vegetației de talia arbuștilor și asigurarea condițiilor de drenare a umidității în exces. Fațadele și acoperișurile înverzite, precum și parcarile cu dale înierbate nu sunt considerate spații verzi și nu pot fi calculate ca procent al spațiilor verzi. cu toate acestea, dacă toate construcțiile de pe parcelă sunt dotate cu acoperișuri sau fațade înverzite, pentru fiecare 1mp. de fațadă sau acoperiș înverzit se va calcula 0,5 mp. spațiu verde aferent procentului de 5% a subsolului betonat.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu există riscuri naturale, terenul face parte zona central a municipiului Buzău.

- Principalele disfuncționalități

- Clădirea și incinta nu sunt utilizate conform cerințelor beneficiarului..
- În zonă există cerințe de construire pentru clădiri pentru birouri.

2.6. Echipare edilitară

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

În zona studiată există toate tipurile de rețele edilitare: rețea de alimentare cu apă și canalizare, rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu gaze naturale, precum și rețele de telecomunicații. Incinta și clădirea studiată sunt racordate la toate rețelele edilitare existente în zonă.

2.7. Probleme de mediu

- **Relația cadru natural – cadru construit:**
Nu este cazul. Terenul face parte dintr-un țesut urban vechi.
- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice** - Nu este cazul.
- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă** - Nu este cazul.
- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție** - Nu este cazul, zona studiată în PUZ nu este cuprinsă în zona de protecție a monumentelor Istorice.
- **Evidențierea potențialului balnear și turistic** - Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Planul urbanistic zonal, s-a elaborat în vederea reglementării terenului cu nr. cad. 66292, proprietate beneficiarului. Scopul întocmirii documentației este de a stabili condițiile în care construcția existentă pe teren își poate modifica destinația din locuință de serviciu în spații de birouri. Subsolvul clădirii va adăposti preponderent locurile de parcare și un adăpost pentru protecție civilă. Documentația P.U.Z. ține cont de prevederile Planul urbanistic general al Municipiului Buzău și de HCL 115/2023.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut Normativ NP074/2014 și este **II – risc geotehnic redus**, presiunea convecțională de bază fiind $p_{conv} = 1,50 \text{ kPa}$.

Din punct de vedere al **stabilității**, precizăm că terenul se prezintă în condiții maxime de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune sau alte fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat. Din studiul geotehnic realizat, rezultă că terenul este stabil. Fondul construit propus nu poluează și nu influențează calitatea factorilor de mediu sol, aer, apă, vegetație. În zonă nu sunt prezenți factori poluanți, iar spațiile verzi ce se vor amenaja vor influența în mod favorabil factorii de mediu. Zona studiată în PUZ nu este cuprinsă în zona de protecție a monumentelor Istorice.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Terenul ce a generat realizarea documentației P.U.Z. este amplasat în UTR. 6, subzona **L1a, destinată locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2E niveluri**. Pentru această zonă documentația PUG a municipiului Buzău prevede:

PERMISIUNI

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) pe terenuri libere sau prin restructurarea construcțiilor existente
- lucrări de reabilitare și refuncționalizare a construcțiilor existente
- se pot autoriza lucrări de întreținere și îmbunătățire a stării fizice și a aspectului arhitectural al locuințelor;
- extinderi, supraetajare a construcțiilor existente pentru îmbunătățirea calității spațiului locuibil
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- reabilitarea sau dezvoltarea echipării edilitare.

CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII

- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii zonei de locuit în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș, suprafața nivelului mansardei va fi de minim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit refuncționalizări cu funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp** ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program

prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

Construcția studiată în vederea schibării destinației va corespunde din punct de vedere funcțional și structural **subzonei IS - construcții comerciale, spații prestări servicii, instituții publice sau servicii de interes general** și se vor încadra în echilibrul compozițional și arhitectural al zonei.

P.U.Z. stabilește lucrările de amenajare din punct de vedere urbanistic a zonei pentru o mai bună funcționalitate și crearea unui ambient echilibrat corespunzător funcțiunilor zonei și în corelare cu Planul Urbanistic General al municipiului Buzău.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Profilul orizontal al terenului favorizează implementarea unor funcțiuni, cum ar fi cele cerute prin temă, acestea având posibilitatea unei funcționalizări optime. În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura organizarea eficientă a teritoriului cu prevederea unui procent minim de spații verzi, locuri de parcare și amenajarea circulațiilor din incintă.

Conform HCL 115/2022, pentru zonele **sedile de firmă/spații pentru birouri** este obligatorie prevederea unor spații verzi și plantate, cu rol de protecție. În aceste condiții, propunerile de urbanism vor asigura organizarea eficientă a teritoriului cu prevederea **unui procent minim de spații verzi și plantate de 20%**, pentru categoria de funcțiuni propuse pentru această zonă, conform HCL 115/2023.

3.4. Modernizarea circulației

▪ Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația auto în zona studiată în P.U.Z. se va desfășura prin arterele de circulație existente, care se mențin. Accesul la terenul proprietatea beneficiarului, ce a generat prezenta documentație, se va face din strada Mesteacănului, cu care se învecinează pe latura vestică.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora. Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În incintă se va asigura obligatoriu, conform HCL 115/2022, **numărul minim de locuri de parcare**, după cum urmează:

❖ pentru sedii firmă/birouri

- pentru sedii ce au sub 10 angajați, câte un loc de parcare la 5 angajați, 1 loc de parcare la 30mp. ADC și un spor de 100% pentru vizitatori;
- pentru sedii ce au între 10-30 angajați, câte un loc de parcare la 7 angajați, 1 loc de parcare la 45mp. ADC și un spor de 75% pentru vizitatori;
- pentru sedii ce au între 30-100 angajați, câte un loc de parcare la 10 angajați, 1 loc de parcare la 60mp. adc și un spor de 50% pentru vizitatori;
- pentru sedii ce au peste 100 angajați, câte un loc de parcare la 15 angajați, 1 loc de parcare la 90mp. adc și un spor de 25% pentru vizitatori;

Se va asigura 1 loc de parcare pentru biciclete la 60mp. arie utilă. Locurile de parcare pentru angajați se vor putea amenaja în interiorul clădirii, la subsol, demisol, parter sau la nivelul solului; locurile de parcare pentru vizitatori se pot amenaja și la nivelul solului, dacă se poate asigura inclusiv amenajarea procentului de spații verzi necesar.

Organizarea circulației feroviare - Nu este cazul.

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

Planul urbanistic zonal s-a elaborat în vederea reglementării suprafeței de teren, proprietate beneficiarului. Terenul va face parte din **subzona IS, subzonă pentru construcții comerciale, spații prestări servicii, instituții publice sau servicii de interes general**.

UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele utilizări:

- sedii ale unor companii și firme, sedii ale unor instituții publice, birouri de proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii, sedii ale unor întreprinderi, și alte servicii profesionale;
- construcții financiar-bancare;
- servicii sociale, colective și profesionale;
- activități manufacturiere;

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros sau depozități de materiale refolosibile.
- realizarea unor clădiri a căror destinație este diferită de cele admise de zona funcțională propusă;

CONDITIONĂRI ȘI RESTRICȚII

- construcțiile vor fi amplasate în limitele suprafeței edificabile propuse, cu respectarea codului civil și a retragerilor minime față de limitele laterale, posterioară și anterioară a terenului;
- limitele edificabilului sunt următoarele:
 - 0,60 m. servitute privind picătura streșinilor pentru limitele laterale, respectiv posterioară
 - 3,00 m. față de limita anterioară la alea Romaniei
- la amplasarea și conformarea clădirii se vor respecta, conform codului civil, următoarele retrageri minime:
 - 2,00 m. distanța între fondul îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond;
 - 1,00 m. distanța între fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat;

La amplasarea și conformarea clădirilor propuse se vor respecta regulile privind însorirea acestora în raport cu clădirile învecinate, în funcție de destinația acestora. Astfel pe terenul proprietatea beneficiarului există următoarelor, conform plansei de “Mobilare urbanistică D.A.1”:

Spații pentru birouri. Accesul în clădire se va realiza dinspre str. Mesteacănului. La nivelurile supraterane se vor amenaja spații pentru birouri și spațiile anexă ale acestora. Capacitatea preconizată a clădirii este de 28 de angajați.

Spații amplasate la nivelul subteran

La nivelul subsolului se vor realiza 6 locuri de parcare. Accesul în subsol se realizează printr-o rampa situată spre limita de proprietate cu strada Mesteacănului. Tot la subsol există scara de acces la parter, un adăpost pentru protecție civilă și locuri de garare pentru biciclete.

Locuri parcare suprateran

La nivelul solului, în cadrul incintei se vor amenaja 3 locuri de parcare, în imediata apropiere a accesului în clădire. Restul locurilor de parcare necesare funcțiunii preconizate, vor fi asigurate pe baza unei înțelegeri contractuale pe un teren / parcare inchiriată de beneficiar.

Platformă gospodărească

În incinta se va executa o platformă gospodărească dotată cu europubele, unde se va realiza colectarea deșeurilor selectiv.

Circulații auto

Incinta dispune de 1 acces auto ce se realizează din strada Mesteacănului. Acesta va înlesni intrarea către rampa de acces în subsol, cât și accesarea locurilor de parcare de la nivelul solului. Circulațiile auto din incintă se vor realiza din dale prefabricate beton, asfalt sau beton dezactivat.

Circulații pietonale și trotuare de protecție

În incintă se vor amenaja circulații pietonale astfel încât să poate fi accesate spațiile verzi din incintă, locurile de parcare aflate la nivelul solului și subsolului clădirii și accesul în clădirea de birouri. Circulațiile pietonale vor fi realizate din dale prefabricate din beton.

Clădirea va dispune pe tot perimetrul de un trotuar de protecție, cu pantă spre exterior.

Spații verzi

În incintă există obligativitatea asigurării unei suprafețe minime de spații verzi și plantate, conform HCL 115/2023. **Pentru sedii firme/birouri** vor fi prevăzute spații verzi și plante, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare având ponderea de minim 20% din suprafața totală a terenului din care **minim 15% pe sol natural**, iar diferența de **maxim 5% va putea fi asigurată peste subsol betonat**, cu o grosime a stratului vegetal ce va permite creșterea vegetației de talia arbuștilor și asigurarea condițiilor de drenare a umidității în exces.

Ținându-se cont de faptul că în clădirea existentă se vor amenaja spații pentru birouri, **suprafața minimă obligatorie de spațiu verde în incintă este de 117,20 mp., reprezentând 20% din suprafața terenului.** Conform planșei de Mobilare urbanistică, în incintă se vor asigura spații verzi și plantate în procent de 20%, integral pe sol natural.

Pentru ceilalți proprietari, ai căror terenuri sunt incluse în zona studiată PUZ, se vor menține prevederile urbanistice și legislative în vigoare privind regimul juridic, categoriile de folosință ale terenurilor și zona funcțională din care fac parte, respectiv subzona L1a, conform P.U.G. al municipiului Buzău.

Clădirea existentă pe terenul cu nr. cad. 66292, conform certificatului de atestare a edificării și a autorizației de construire nr. 281/ 06.09.2019, are:

- $R_h = S + P + 2E$
- Suprafața construită la sol $S_C = 234,22$ mp.
- Suprafața construită desfășurată este $S_D = 702,66$ mp.

Indicatori maximali propuși:

P.O.T.max. = 50,00%

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

Regimul de înălțime maxim S+P+2E

Indicatori maximali existenți:

P.O.T.max. = 40,00%

C.U.T.max. = 1,20

Regimul de înălțime propus S+P+2E.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIAȚE P.U.Z. DIN CARE:	3.375,00	100,00
C	TEREN CĂI DE COMUNICAȚIE AUTO ȘI PIETONALE – DRUMURI, PROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	1.021,51	35,60
L1a	SUBZONĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI	2.173,49	64,40

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIAȚE P.U.Z. DIN CARE:	3.375,00	100,00
C	TEREN CĂI DE COMUNICAȚIE AUTO ȘI PIETONALE – DRUMURI, PROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	1.201,51	35,60
L1a	SUBZONĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI	1.587,49	47,04
IS	SUBZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII	586,00	17,36

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTĂ

TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
	MP	%
SUPRAFAȚA DE TEREN AFERENTĂ INVESTIȚIEI, DIN CARE:	586,00	100,00
SUPRAFAȚA DE TEREN DESTINATĂ CONSTRUIRII	234,22	39,96
CIRCULAȚII CAROSABILE/PIETONALE ÎN INCINTĂ (DRUMURI, ALEI, PARCARE, PLATFORME)	234,58	40,04
SPAȚII VERZI AMENAJATE PE SOL NATURAL	117,20	20,00

Indicatori existenți:**P.O.T. = 39,96 %****C.U.T. max. = 1,20****Regimul de înălțime propus S+P+2E.****3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Zona studiată dispune de toate rețele edilitare, după cum urmează: rețea de alimentare cu apă și canalizare, rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu gaze naturale, precum și rețele de telecomunicații. Clădirea existentă pe terenul cu nr. cad. 66292 este racordată la toate rețelele edilitare existente.

Alimentare cu apă - Terenul cu nr. cad. 66292 este racordat la rețeaua de apă potabilă centralizată a municipiului Buzău.

Canalizare - Clădirea existentă pe terenul cu nr. cad. 66292 este racordată la rețeaua de canalizare a orașului Buzău. Apele uzate din incintă vor fi dirijate către rețeaua de canalizare existentă pe str. Mesteacănului, cu respectarea condițiilor impuse de avizele de specialitate.

Alimentare cu energie electrică - În prezent terenul studiat P.U.Z. este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă.

Rețele de gaze - Incinta este racordată la rețeaua de gaze existentă pe str. Mesteacănului. Se va menține racordul la această utilitate.

Rețele de telecomunicații - Zona studiată în P.U.Z. cuprinde rețele de telecomunicații. Incinta va fi racordată la aceste tipuri de utilități.

3.7. Protecția mediului

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Pentru limitarea zgomotului între zona drumului și a investiției preconizate, pe terenul beneficiarului se prevede executarea de spații verzi în incintă pentru diminuarea efectelor zgomotului stradal.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prin sistematizarea verticală a terenului în vederea scurgerii apelor pluviale și prin ridicarea cotei zero a construcțiilor se va evita stagnarea apelor pluviale pe amplasament prevenindu-se astfel inundarea zonei.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate - Conform legislației în vigoare.
- Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea gunoiului rezultat se va realiza selectiv, la nivelul platformei gospodărești propuse în incintă. Deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate în pubele și apoi evacuate la rampa de gunoi a localității.

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

După terminarea lucrărilor de amenajare interioară și exterioară, se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții, refacerea stratului vegetal și se vor amenaja zonele verzi.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate - Nu este cazul.

- Refacere peisagistică și reabilitare urbană

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

- Valorificarea potențialului turistic și balnear - Nu este cazul.
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Investiția propusă va avea asigurate racordurile la utilitățile necesare bunei funcționări. Incinta se va organiza astfel încât terenul să fie fructificat din punct de vedere urbanistic.

3.8. Obiective de utilitate publică

- Listarea obiectivelor de utilitate publică - Nu este cazul.
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă

- terenuri proprietate publică - În zona studiată este inclusă o parte a străzii Mesteacănului, a aleii Romaniței (parte carosabilă + trotuar pietonal), acestea fiind terenuri proprietate publică – domeniu public.

- terenuri proprietate privată a statului (de interes național, județean și local) – Nu este cazul.

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Cu excepția căilor de comunicație precizate mai sus, terenurile cuprinse în zona de studiu fac parte din proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

- Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse

- terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ – teritoriale - Nu este cazul.

- terenuri aflate în proprietate privată destinate concesiunii - Nu este cazul.

- terenuri aflate în proprietate privată destinate schimbului - Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Zona studiată este localizată în intravilanul municipiului Buzău, U.T.R. nr. 6, în subzona L1a – zonă pentru locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri. Terenul ce a generat elaborarea documentației P.U.Z. are acces auto și pietonal din str. Mesteacănului, iar pe el există în prezent clădirea C4 care are funcțiunea de locuință de serviciu.

În urma aprobării documentației de urbanism terenul cu nr. cad. 66292 va face parte din subzona funcțională IS – construcții comerciale, spații prestări servicii, instituții publice sau servicii de interes general, iar clădirea C4 existentă va avea destinația de clădire de birouri.

Categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

- Obținerea acordurilor și avizelor legale și aprobarea P.U.Z.

- Priorități de intervenție
 - aprobarea P.U.Z. și reglementarea suprafeței de teren proprietatea privată a beneficiarului, în vederea creării condițiilor necesare amenajării spațiilor pentru birouri și a incintei conform noii destinații a terenului;
 - obținerea avizelor și autorizației de construire, dacă este cazul;
 - executarea acceselor auto, pietonale, precum și a parcajelor aferente corelate cu capacitatea obiectivului și cu importanța amplasamentului;
- Aprecieră elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții
 Propunerile avansate vor conduce la crearea unui ansamblu nou, modern și la dezvoltarea economică prin realizarea investiției. Nu se vor autoriza în zonă lucrări ce pot avea un grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice. Se vor respecta restricțiile enunțate în piesa scrisă și evidențiate în piesa desenată.
- Lucrări de elaborat în perioada următoare
 - adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin P.U.D.-uri) - **Nu este cazul**
 - proiecte prioritare de investiții care să asigure realizarea obiectivelor în special în domeniul interesului general
 Realizarea spațiilor verzi și plantate cu respectarea procentului minim de spații verzi prevăzut în regulamentul local de urbanism PUZ, pentru categoria de funcțiuni propuse pentru această zonă.
 - montaje ale etapelor viitoare (actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții) - Nu este cazul.

Suprafața totală a terenului ce a generat elaborarea documentației P.U.Z. este de 586 mp. și este proprietatea privată S.C. SAFE CONSTRUCT TREND S.R.L..

Suprafața construită la sol a construcției C4 este de $S_c = 234,22$ mp., iar suprafața construită desfășurată este $S_d = 702,66$ mp..

Suprafața de teren edificabilă, pentru incinta beneficiarului, se determină respectându-se următoarele retrageri minime obligatorii față de limitele de proprietate:

- 0,60 m. servitute privind picătura streșinilor pentru limita lateral stânga și dreapta, respective față de limita posterioară;
- 3,00 m. față de limita anterioară de proprietate (limita de proprietate față de alea Romaniței)

$S_{EDIFICABILĂ} = 494,76$ MP.

Suprafața totală studiată în documentația P.U.Z. este de 3.375,00 mp. conform anexei certificatului de urbanism 404 din 28.05.2024, emis de Primăria Municipiului Buzău.

6. ANEXE

- Certificat de Urbanism și act proprietate
- C.U.I. proprietar și C.I. reprezentant beneficiar
- Extras C.F. și plan de amplasament și delimitare

Întocmit,
 arh. Pamfiloiu- Mitrea Gențiana Felicia

Gențiana Felicia Pamfiloiu

Verificat,
 Șef proiect
 Arh. Militaru Monica

Monica Militaru

