MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- DENUMIREA LUCRARII : **PUZ CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL**
- AMPLASAMENT : **JUD._BUZAU / MUN. BUZAU / T44, P787**
- BENEFICIAR : **PROTEHNIC INSTAL HVAC SRL**
- PROIECTANT : **SIGNUM SRL – ARH. DANIEL POPA**
- DATA ELABORARII : NOV 2026
- PROIECT :**902.26 / PUZ**

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentatie are ca obiect initierea unui P.U.Z. pentru reglementarea terenului din Buzau , T 44 , P 787 , adiacent DN 2B in vederea construirii unui parc industrial cu anexele si utilitatile aferente.
La baza prezentului studiu stau reglementarile din PUG si RLU Mun. Buzau aprobat prin HCL nr. 235/29.10.2009 prelungit prin HCL 255/2019 , PUZ aprobat prin HCL 138 / 2018 , Certificatul de Urbanism nr. 348 din 23.07.2026 si Avizul de Oportunitate nr.04 din 20.07.2026 emise de Primaria mun. Buzau.
Investiția propune realizarea în municipiul Buzău a unui parc industrial contemporan, proiectat ca infrastructură integrată de sprijin pentru întreprinderile mici și mijlocii. Conceptul depășește abordarea tradițională a unei incinte cu spații construite destinate exclusiv activităților industriale și reunește, într-un ansamblu coerent, unități flexibile pentru producție și servicii, funcțiuni administrative și de business, spații de întâlnire și conferințe, servicii pentru utilizatorii parcului, facilități de cazare, mobilitate multimodală și infrastructuri verzi-albastre.
Principiul definitoriu este acela al unui ecosistem economic comun: fiecare rezident beneficiază de propria unitate funcțională, dar și de infrastructura partajată, care reduce costurile inițiale de instalare, scurtează timpul de operaționalizare și creează condiții pentru cooperare și transfer de cunoștințe. Organizarea amplasamentului urmărește, concomitent, eficiența logistică, o imagine arhitecturală unitară și diminuarea impactului asupra mediului.

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. Situatia juridica

Terenul este situat in intravilanul Mun. Buzau.
Teritoriul pe care se va amplasa obiectivul are o suprafata de 50.000 m2 (5,0 ha) , este liber de constructii si se afla in proprietatea SC PROTEHNIC INSTAL HVAC SRL . Terenul este notat in CF 76293 , NR. CAD . 76293 .
Categoria de folosinta a terenului este arabil .

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

Nr.	ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT	
		ha	%
1	C – Zona căi de comunicație rutieră – circulație carosabilă cu circulație pietonală aferentă	1,698	6,4
2	IS2 – Zona în care se va elabora PUZ cu funcțiunea IS + ID	15,835	59,9
3	L1e – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în care se va elabora PUZ	7,964	30,1
4	IS – Zona instituții de interes general, servicii, comerț	0,541	2,0
5	IF – Zona îmbunătățiri funciare – canale de desecare	0,402	1,6
	TOTAL	**26,440**	**100,0**

Incadrare in zona

Teritoriul analizat in studiu cuprinde terenuri adiacente drumului national DN 2B (Sos. Bucuresti) pana la limita drumului de exploatare De 747 la nord-vest si autostrada A7 la sud, .
Zona de studiu a PUZ a fost delimitata de Seviciul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului al Primariei Mun. Buzau si are o suprafata de 26,44 ha .
Vecinatatile terenului care a generat PUZ ul sunt urmatoarele :

- la Nord Est cu proprietate
- la Sud Est cu DN2B (sos. Bucuresti) nr. cad. 66883
- la Sud Vest cu proprietate nr. cad. 75252
- la Nord Vest cu drum exploatare De 747

Coordonate stereo 70 amplasament :

X(m)	Y (m)
403700	641650

2.2. Prevederi din documentatiile de urbanism elaborate in zona

In conformitate cu reglementarile din PUG – ul aprobat de Consiliul Local al Mun. Buzau teritoriul studiat se afla in intravilanul municipiului .
Unitatea teritoriala de referinta in care este situat este UTR Nr. 29 in zona IS2 – zona in care se va elabora PUZ cu functiunea IS + ID situate adicent drumului national pe o latime de aproximativ 150 m , L1e – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in care se va elabora PUZ , IS – zona institutii publice , servicii de interes general , comert si zona circulatie carosabila principala.
Categoria de folosinta a terenurilor este arabil , curti constructii .

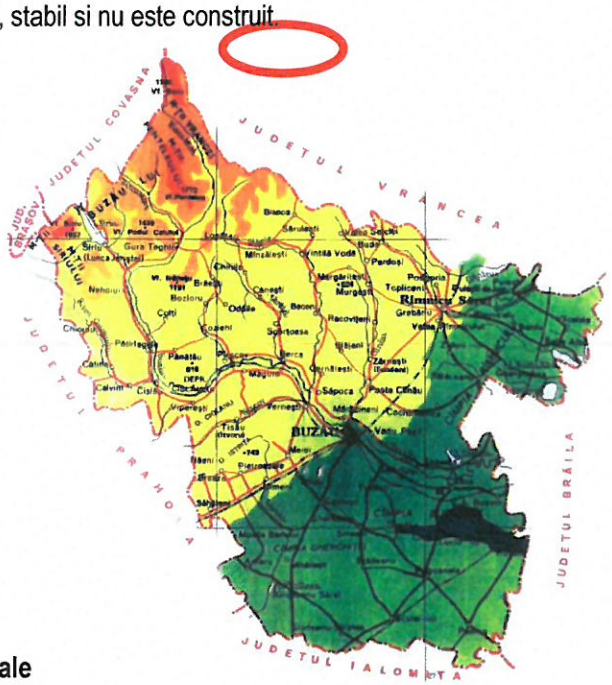
2.3. Disfunctionalitati

Se va avea in vedere necesitatea refunctionalizarii zonelor IS2 si L1e in zona ID1a tinandu-se cont ca toata zona de teren situata intre satul Spataru si mun. Buzau este una in totalitate industriala , de servicii si de depozitare , existand o ampla dezvoltare in aceasta directie , neexitand spatii rezidentiale in zona , prognoza fiind in acest sens.
In zona nu exista facilitati pentru circulatia pietonala .

2.4. Cercetarea terenului

Amplasamentul lucrarii

Amplasamentul studiat este situat pe Sos. Bucuresti (DN 2B) la cca 1,5 km sud - vest de intersectia cu Bulevardul Industriilor din Municipiul Buzau .
Terenul se prezintă orizontal, stabil si nu este construit.



Consideratii generale

a) Date privind zonarea seismică

Din punct de vedere seismic, conform stas SR 11100/93, amplasamentul se află în zona de grad VIII pe scara MSK, cu o perioada de revenire de cca. 50 ani şi conform normativului P100/2013, amplasamentul se află în zona cu valorile coeficienţilor Tc = 1,6 sec. și ag = 0,35g, pentru un interval mediu de recurenţa IMR = 225 de ani.

b) Date geologice generale

Fundamentul teritoriului este dat de platforma Valahă, care reprezintă un sector al platformei Moesice și se caracterizează prin cristalini de tip Palazu - Ovidiu.

Apariţia şi evoluţia reliefului Câmpiei Române au fost condiţionate de evenimentele romanian-cuaternare. După depunerea pietrişurilor de Cândeşti în Pleistocenul mediu, partea nord-vestică a platformei a suferit o mişcare de ridicare ce a determinat apariţia uscatului şi a reţelei hidrografice. Mişcarea a continuat episodic, mai puternic în nord-vest, unde se formează interfluvii mai înalte şi văi adânci. În partea estică se menţine o sedimentare lacustră, pelitică (formaţiunea de Coconi), iar din Pleistocenul superior (odată cu depunerea nisipurilor de Mostiştea) subsidenţa încetează. Se declanşează un proces de înălţare şi instalare a uscatului şi a reţelei hidrografice. În Holocen, după acumularea depozitelor loessoide, afundarea se reia în sectorul nord-estic şi se produce divagarea reţelei hidrografice. Geomorfologic, peste Platforma Valahă se suprapune în partea de nord-vest (la nord de linia Pleniţa-Craiova-Slatina) Podişul Getic. Ca urmare a înălţării tectonice are un relief fragmentat, cu înălţimi până la 300 m. În rest se suprapune Câmpia Română (Câmpia Dunării de Jos), care este o câmpie tânără, cuaternară. Relieful prezintă o înclinare generală de la nord la sud şi de la sud-vest la nord-est, marcată de direcţia cursurilor râurilor. Pe partea stângă a Jiului, între Craiova şi Dunăre, precum şi pe partea dreaptă a Râurilor Ialomiţa şi Călmăţui (Bărăgan), apare un relief holocen, de dune.

La adâncimi de 3000-5000 m s-au pus în evidență depozite ale ciclului de sedimentare permian-triasic. Forajele au identificat numai depozitele triasice ale acestui ciclu, reprezentate prin: marne, gresii, calcare, argile, dolomite.

Deasupra acestora, la adâncimi de 2500-3000m, sunt depozite calcaro-marnoase și de dolomite aparținând jurasicului mediu și superior, peste care pe o grosime de 500m stau depozitele de vârstă cretacică reprezentate prin: calcare recifale, marne și marno-calcare.

La adâncimi cuprinse între 2000-1000m stau, în ordine, depozite aparținând:

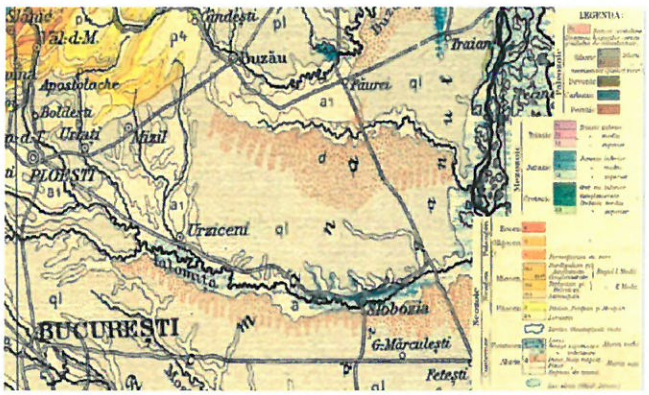
- sarmațianului (peste cele cretacice), reprezentate prin marne, argile, nisipuri și calcare lumașelice;
- meoțianului, peste cele sarmațiene, reprezentate prin: nisipuri, marne, gresii și calcare olitice;
- ponțianului, alcătuite din marne, marne nisipoase, nisipuri și calcare lumașelice.

Deasupra depozitelor ponțiene stau cele de vârstă daciană, reprezentate de nisipuri și marne, cu rare intercalații cărbunoase, peste care sunt depozitele levantine, reprezentate prin argile și argile nisipoase.

Peste stratele levantine, la suprafață (și deci vizibile cu ochiul liber) sunt cele mai noi depozite, cele cuaternare, care încheie stratigrafia regiunii, reprezentate de depozitele loessoide (de vârstă pleistocen superior - holocen inferior) și cele aluviale (de vârstă holocen superior).

Depozitele aluviale, întâlnite în lunci, sunt formate predominant din nisipuri și nisipuri argiloase.

Din depozitele de vârstă cretacic inferior, ca și din cele sarmațiene se exploatează aici petrol, iar din cele meoțiene gaze naturale.



Harta Geologică a zonei Ialomiţa din sectorul de Platformă Valahă – fragment din harta geologică a României

c) Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic

Din punct de vedere hidrografic mun. Buzau este așezat pe malul râului Buzau .

Alimentarea stratului freatic se face din precipitaţii, din subteran şi din pierderile apelor de suprafaţă ce traversează zona.

Apele subterane se afla mai jos de 6 m adâncime.

d) Date geotehnice

Din punct de vedere geotehnic s-a constatat că terenul cercetat face parte din categoria terenurilor bune pentru fundare (a se vedea pct. 3 şi 4).

e) Istoricul amplasamentului și situația actuală

Construcţiile se încadrează, conform normativului P100/2013, în clasa de importanţă III, iar conform hotărârii de guvern nr. 766/1997 din 21.11.1997 în categoria C - construcţii de importanţă normală.

Zona de amplasament a obiectivului este poziţionată în mun. Buzau, județul Buzău.

Relieful zonei obiectivului este plat, de luncă, dominat de câmpuri tabulare întinse şi lunci, poziţionat în Câmpia Bărăganului, la contactul său cu lunca comună Ialomița - Sărata (dincolo de care urmează Câmpia Vlăsiei), la o distanţă de aproximativ 40 km în Sud-Est de Subcarpaţii de Curbură.

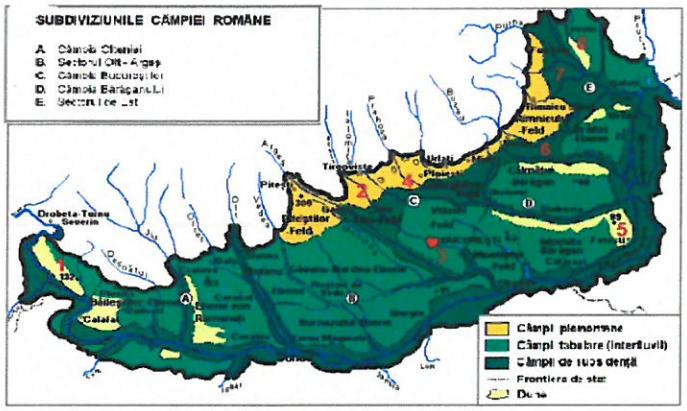
Altitudinea la care se găseşte obiectivul este de 88 m d.MN.

Valoarea caracteristică a încărcării cu zăpadă pe sol, sk = 2,0 kN/m2, conform CR-1-1-3/2012.

Valoarea presiunii dinamice a vântului, qb = 0,7 kPa , conform CR-1-1-4/2012.

Adâncimea maximă de îngheţ în zona amplasamentului în special şi în cadrul arealului studiat în general, este de 0,80 m adâncime, ce rezultă din lucrări de specialitate - conform STAS 6054/77.

Clima zonei este temperat-continentală.



Harta Fizică a Sectorului Câmpia Română

f) Condiții referitoare la vecinătățile lucrării

În vecinătatea imediată a terenului cercetat nu există locuințe; cele mai apropiate zone rezidențiale (satul Spătaru, respectiv zona construită a municipiului) se află la cca. 1,5 km. Vecinătățile directe sunt terenuri agricole, DN 2B (Șos. București) și unități industriale, de servicii și depozitare.

Traficul zonei este auto, pe DN 2B și pe drumul de exploatare De 747; circulația pietonală se desfășoară fără amenajări dedicate (a se vedea cap. 2.3).

Pe amplasament nu există rețele de gaze, apă sau canalizare. În zona studiată există însă infrastructură de îmbunătățiri funciare (canale de desecare – 0,402 ha, figurate ca subzona H) și forajele de alimentare cu apă ale municipiului (F1–F12), cu zonele lor de protecție sanitară (subzona V5), figurate în planșa Situația existentă.

Zona este definită de o vegetație specifică zonei de câmpie.

Fără alte pericole care să provoace vecinătăților degradări, în timpul construirii sau pe întreaga perioadă de exploatare a construcției obiectivului, astfel putem considera că pentru vecinătăți construirea obictivului acestui proiect reprezintă un **risc inexistent**.

g) Încadrarea obiectivului în "Zone de risc" (cutremur, alunecări de teren, inundații) care formează „Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc"

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găseste obiectivul cercetat se va face în conformitate cu Legea nr. 575/noiembrie 2001 din Monitorul Oficial al Romaniei, lege privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a – zone de risc natural". Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pamant, inundațiile și alunecările de teren.

- **cutremurele de pământ**: zona analizată din punct de vedere al cutremurelor de pământ se găsește în macrozona de intensitate seismică VIII, cu o perioada de revenire de cca. 50 ani, conform scării MSK;
- **inundații**: risc inundații la cursuri de apă – **risc inexistent** și la torenți – **risc inexistent**.
- **alunecări de teren**: aria studiată se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecarilor de teren **primare – risc inexistent**, **reactivate – risc inexistent** (Legea 575/2001) și la data efectuării investigațiilor

geotehnice s-a constatat că terenul cercetat este stabil, nu prezintă la suprafaţă niciunul din semnele specifice fenomenelor fizico-geologice active.

2.5. Accesuri

In momentul de fata accesul auto ca si cel pietonal catre teren se face din Sos. Bucuresti DN2B .
Accesul la parcul industrial se va realiza din DN 2B conform studiului de circulație auto și pietonal anexat (S.C. URK GLOBUS S.R.L.), prin două accese amenajate conform Normativului AND 600/2010: accesul 1 (km 3+692) – intrare/ieșire, cu bandă suplimentară de viraj la stânga pe DN 2B; accesul 2 (km 3+592, respectiv km 3+597 în Etapa 2) – numai ieșire, cu viraj la dreapta; trecere pentru pietoni la km 3+715. Etapa 2 corespunde reconfigurării DN 2B la realizarea drumului Orbital (intersecție cu sens giratoriu Orbital/DN 2B). Analiza de capacitate arată niveluri de serviciu A–C la accese și A la intersecția giratorie; traficul generat este de cca. 812 călătorii/zi și cca. 290 vehicule în ora de vârf.
Rețeaua internă de circulații va fi organizată pentru deservirea tuturor halelor și accesul rapid la funcțiunile comune, cu diminuarea conflictelor dintre fluxurile operaționale. Planul de situație prezintă carosabile interne cu lățimi de minimum 6,00 m și de 7,00 m pentru circulațiile principale, zone de viraj și platforme de manevră pentru ansamblurile rutiere grele, precum și accese distincte marcate către unele grupuri de clădiri.
Sunt prevăzute 218 de locuri de parcare pentru autoturisme, care includ locurile destinate persoanelor cu dizabilități. Distribuția parcărilor se realizează atât la nivelul fiecărei hale, cât și în vecinătatea clădirilor administrative, de servicii și de cazare. Majoritatea zonelor de staționare pentru autoturisme sunt prevăzute a folosi soluția cu dale înierbate, în măsura în care sunt îndeplinite cerințele de accesibilitate, portanță, drenaj și întreținere. Numărul de locuri a fost determinat conform HCL nr. 115/2022, pe destinația fiecărei clădiri (hale de producție, respectiv clădiri administrative, de alimentație publică și cazare), normele de parcare aplicându-se în funcție de destinația construcției, independent de încadrarea terenului într-o singură zonă funcțională ID1a. Necesarul rezultat este de 165 de locuri (hale tip 1: 29,4; hală tip 2: 15,0; hală tip 3: 65,3; centru administrativ și conferințe: 32,0; alimentație publică: 15,3; cazare: 7,5 – calcul detaliat în studiul de circulație anexat), față de 218 locuri asigurate, din care locurile PMR și cele cu stații de încărcare pentru vehicule electrice se dimensionează la DTAC conform normelor în vigoare.
Infrastructura pentru mobilitate electrică va fi dimensionată ca sistem efectiv funcțional: locuri dedicate, stații de încărcare montate, alimentare electrică, protecții, semnalizare și eventuală rezervă de capacitate pentru extindere.
Se va avea în vedere proiectarea un traseu continuu, sigur și accesibil pentru pietoni, cu conexiuni între parcări, intrările rezidenților și clădirile comune. Traseul pentru biciclete, prevăzut ca măsură distinctă de mobilitate durabilă, este funcțional și corelat cu rasteluri ori parcări protejate, vestiare și dușuri, după caz. Amenajarea va elimina obstacolele și discontinuitățile pentru persoanele cu mobilitate redusă, incluzând parcări PMR dimensionate și amplasate adecvat, rampe sau acces la nivel, ascensoare în clădirile cu etaje relevante și grupuri sanitare accesibile.

2.6. Echiparea edilitara

Exista retele de energie electrica , apa potabila , canalizare , gaze naturale in proximitatea terenurilor studiate , racordurile si bransamentele urmand a fi executate prin eventuala extindere a acestor retele si cu acceptul si conditiile proprietarilor acestora.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare (separator de namol si hidrocarburi).
Parcul nu va utiliza combustibili fosili pentru încălzire, răcire și preparare a apei calde. Soluția energetică se bazează pe pompe de căldură de înaltă eficiență (aer-apă / sol-apă), alimentate preponderent din producția fotovoltaică proprie instalată pe acoperișurile halelor și ale clădirilor comune, completată cu stocare în baterii

și, după caz, cu sisteme de ventilare cu recuperare de căldură. Clădirile vor fi proiectate la standard nZEB (clădiri al căror consum de energie este aproape egal cu zero), cu respectarea Legii nr. 372/2005 republicată, iar soluția este conformă principiului DNSH și obiectivelor de decarbonizare ale Programului Regional Sud-Est 2021–2027. Rețeaua de gaze naturale din zonă nu va fi utilizată pentru încălzirea clădirilor; se solicită însă avizul Distrigaz Sud Rețele pentru posibilitatea unei conectări ulterioare, strict pentru eventualele procese tehnologice ale rezidenților care nu pot fi electrificate, cu autorizare individuală și cu respectarea valorilor-limită de emisie.

Parcul va dispune de infrastructură comună pentru alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gestionarea apelor pluviale, comunicații electronice și protecție la incendiu. Rețelele sunt concepute astfel încât să deservească atât spațiile comune, cât și unitățile individuale ale chiriasilor, cu puncte de racord și contorizare distincte.

Soluția electrică va integra necesarul proceselor productive permise, iluminatul exterior, instalațiile HVAC, echipamentele de apă și incendiu, producția fotovoltaică și încărcarea vehiculelor electrice. Necesitatea și puterea postului de transformare, precum și sistemul de distribuție și rezervele de putere, se vor stabili pe baza bilanțului de sarcină pe rezidenți și funcțiuni.

Alimentarea cu apă va fi fundamentată pe cererea menajeră, tehnologică permisă, pentru întreținerea spațiilor verzi și pe cerințele de stingere a incendiilor. Volumul rezervei de incendiu, rezervoarele, stațiile de pompare și soluția de alimentare vor rezulta din calculele de specialitate și din scenariul de securitate la incendiu.

Rețelele de date, control acces, supraveghere video și sistemele de comunicații vor susține administrarea digitală a parcului.

Nu sunt asigurate utilităţile necesare funcţionării obiectivelor de investiţie precum: alimentare cu apă, energie electrică , canalizare, telecomunicații, racordările la rețelele de utilităţi

3. PROPUNERI

Prin P.U.Z. – ul ce se doreste a fi initiat se vor studia si se vor reglementa posibilitatile de realizare in acest moment a unui parc industrial (spatii de birouri , servicii specializate si cazare pentru rezidenti , cercetare si microproductie , depozitare) in sprijinul dezvoltarii de noi afaceri , respectiv integrarea si armonizarea constructiiilor si a amenajarilor propuse cu cele existente in zona ; dimensionarea, functionalitatea si aspectul architectural ; rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale pentru noua incinta ; echiparea cu utilitati edilitare.

Nu vor fi premise activitati poluante , depozitare de materiale vrac.

Terenul generator se reglementează integral ca ID1a. Clădirile comune ale parcului – centrul administrativ și de conferințe, clădirea de alimentație publică și clădirea de cazare temporară – sunt componente ale infrastructurii de afaceri a parcului industrial (servicii-suport pentru rezidenți, în sensul Legii nr. 186/2013 și al schemei de ajutor PRSE 1.5, lit. e) și sunt admise expres prin Regulamentul local de urbanism al subzonei ID1a, astfel încât autorizarea lor nu necesită o zonă funcțională IS distinctă. Subzona ISr (0,541 ha) din bilanțul propus corespunde zonei IS existente din PUG, exterioare terenului generator.

Subzona ISr – construcții comerciale (retail), financiar-bancare și servicii – se menține pe amplasamentul zonei IS existente din PUG (0,541 ha), în frontul DN 2B, în afara terenului generator, și se reglementează în conformitate cu Avizul de oportunitate nr. 04/20.07.2026: P.O.T. maxim 50%, C.U.T. maxim 1,5, regim de înălțime maxim P+2E, înălțime maximă 10,00 m la cornișă și 13,00 m la coamă, spații verzi minimum 20%. Subzona are rolul de a asigura serviciile comerciale și financiar-bancare de proximitate pentru zona industrială și pentru traficul de pe DN 2B, cu accese reglementate conform avizului CNAIR și cu parcaje asigurate în incintă. Reglementările detaliate sunt cuprinse în Regulamentul local de urbanism, cap. III.

Astfel , din punct de vedere urbanistic , terenul care a agenerat PUZ ul va fi refunctionalizat din IS2 (zona in care se va elabora PUZ cu functiunea IS + ID) si L1e (subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P +2 niveluri in care se va elabora PUZ) intr-o singura zona functionala ID1a parcuri de activități industriale în zone constituite, destinate platformelor industriale, parcurilor tehnologice, incubatoarelor de afaceri, centrelor de cercetare, bazelor logistice și activităților productive organizate în ansambluri coerente.

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

Nr.	ZONE FUNCȚIONALE	PROPUS	
		ha	%
1	C – Zona căi de comunicație rutieră – circulație carosabilă cu circulație pietonală aferentă	1,698	6,4
2	ID1a – Parcuri de unități industriale în zone constituite, destinate platformelor industriale, parcurilor tehnologice, incubatoarelor de afaceri, centrelor de cercetare, bazelor logistice și activităților productive organizate în ansambluri coerente	22,624	85,6
3	V5 – Zona spațiilor verzi / subzona culoare de protecție pentru infrastructura tehnică	1,175	4,4
4	ISr – Subzona construcțiilor comerciale (retail), financiar-bancare etc.	0,541	2,0
5	H – Canale de desecare	0,402	1,6
	TOTAL	**26,440**	**100,0**

Pentru atingerea telului anuntat anterior, obiectivele centrale ale documentatiei se vor orienta catre:

a. Folosirea unei solutii spatial volumetrice care sa integreze constructiile propuse si care va exprima imaginea de referinta a investitorului ;

b. Asigurarea accesibilliatii eficiente la nivel urban si a unei bune fluente interioare a fluxurilor carosabile si pietonale, precum si asigurarea necesarului de spatii pentru stationare - auto si pietoni;

c. Asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase a acestei zone pe termen mediu si lung in raport cu vecinatatile si cu dezvoltarea intregului oras.

Amplasarea volumelor construite a fost gândită astfel încât accesul pentru vehicule grele, traficul autoturismelor, parcarea, circulația pietonală și utilizarea spațiilor verzi să funcționeze într-o logică unitară. Zona halelor este grupată în partea centrală și în adâncimea terenului, cu spații operaționale și carosabile perimetrale, iar zona cu funcțiuni publice și semipublice este poziționată distinct, în relație cu parcările și cu accesul principal.

Programul previzionat cuprinde opt clădiri principale: cinci hale pentru activități productive și servicii ale viitorilor rezidenți și trei corpuri distincte destinate infrastructurii comune de administrare, business, alimentație publică și cazare. Varietatea dimensiunilor permite deservirea unor întreprinderi cu nevoi diferite, de la suprafețe de lucru relativ compacte la unități de producție de dimensiuni mai mari.

Halele industriale și spațiile pentru rezidenți

Cele trei hale de tip 1, cu o suprafață construită individuală de aproximativ 876,5 mp, se adresează firmelor cu necesar mediu de suprafață, oferind posibilitatea separării volumului în compartimente independente. Planșa planului de situație schițează pentru fiecare două corpuri funcționale, marcate C1 și C2, și zone asociate pentru birouri P+1. Soluția permite configurarea spațiilor de producție și de suport administrativ în interiorul aceleiași clădiri, cu condiția separărilor funcționale și de securitate la incendiu impuse de destinația finală.

Hala de tip 2, cu 1.328 mp suprafață construită, este reprezentată ca un volum adaptabil în trei corpuri, C1–C3, având zone de birouri P+1 distribuite în relație cu spațiile de activitate. Hala de tip 3, cu 6.000 mp suprafață construită, reprezintă principalul volum industrial al etapei. Planșa sugerează cinci corpuri funcționale, C1–C5, deservite de platforme de manevră pentru vehicule grele și de circulații perimetrale. În toate cele cinci hale, birourile pot completa activitățile de producție și servicii, fără a transforma destinația principală a construcțiilor în clădiri de birouri.

În ansamblu, divizările vizibile în această etapă însumează orientativ 14 corpuri/unități funcționale (șase în halele tip 1, trei în hala tip 2 și cinci în hala tip 3). Infrastructura este aptă să deservească cel puțin 20 de IMM-uri distincte, prin realizarea unor unități reale, independente și exploatabile economic.
Halele vor fi concepute ca spații pentru producție, activități industriale ușoare și servicii cu caracter productiv. Depozitarea, acolo unde este justificată tehnologic, poate avea caracter auxiliar activității rezidentului, fără a constitui funcțiunea autonomă dominantă a infrastructurii finanțate.

Centrul administrativ, Business Hub și conferințe

Centrul administrativ și de afaceri constituie nucleul comunitar al parcului, atât prin poziționare, cât și prin rolul său de infrastructură comună. Spațiile vor fi organizate pentru a găzdui echipa de administrare a parcului și serviciile suport pentru rezidenți: recepție și informare, management operațional, birouri pentru echipa administrativă, întâlniri cu parteneri și investitori, săli de ședință, conferințe, formare profesională, activități de promovare, networking și evenimente de afaceri.
Proiectarea interioară trebuie să separe clar suprafețele destinate activității administratorului de cele destinate serviciilor oferite rezidenților, astfel încât fiecare funcțiune să poată fi demonstrată prin planșe, dotări și fluxuri. S-a considerat oportună integrarea infrastructurii digitale și a spațiilor versatile, reconfigurabile pentru prezentări, expoziții temporare, întâlniri B2B și sesiuni de instruire. Corpul are o suprafață construită de 412 mp, cu suprafață desfășurată de 824 mp, valoare regăsită în planșa de situație.

Alimentație publică și servicii pentru utilizatori

Clădirea pentru alimentație publică este proiectată ca funcțiune complementară, destinată personalului rezidenților, vizitatorilor, partenerilor de afaceri și participanților la evenimente. Conceptul presupune o zonă de servire, spații de preparare și suport tehnic, aprovizionare distinctă și gestionarea corespunzătoare a deșeurilor. Clădirea beneficiază și de o terasă exterioară descoperită de 70,22 mp, care contribuie la activarea și utilizarea socială a spațiilor comune. Corpul are o suprafață construită de 288 mp, cu suprafață desfășurată de 288 mp, valoare regăsită în planșa de situație.

Cazare temporară

Funcțiunea de cazare este prevăzută pentru a completa serviciile parcului, în special pentru specialiști detașați temporar, echipe de instalare și mentenanță, participanți la cursuri sau evenimente, vizitatori și parteneri de afaceri. Organizarea va include camere, acces și circulații comune, spații tehnice, depozitări și funcțiuni auxiliare, cu accesibilitate corespunzătoare persoanelor cu dizabilități. Clădirea va adăposti un număr de cca. 25 camere de cazare în regim hotelier.

Expresie arhitecturală, structură și materiale

Limbajul arhitectural urmărit este contemporan, sobru și tehnologic, caracterizat prin volume clare, fațade modulare, ritmuri coerente ale deschiderilor și un sistem unitar de semnalistică.
Se propune evitarea imaginii unui ansamblu industrial fragmentat, prin armonizarea proporțiilor și a finisajelor între hale și clădirile comune.
Accentele arhitecturale sunt rezervate intrărilor, zonelor de reprezentare și corpurilor administrative, acolo unde vizibilitatea și identitatea parcului sunt importante.
Structura de rezistență a halelor va fi alcătuită din cadre metalice prefabricate, cu elemente dimensionate pe baza deschiderilor și încărcărilor efective, fundații din beton armat și pardoseli industriale adecvate activităților rezidenților. Închiderile sunt avute în vedere din panouri termoizolante tip sandwich cu performanțe termice și de reacție la foc adecvate; în zonele de birouri vor fi integrate vitraje termoizolante, tâmplărie eficientă energetic și fațade cu protecție solară.
Pentru centrul de business, clădirea de alimentație publică și corpul de cazare, soluția constructivă va fi aleasă prin analiza comparativă a sistemelor în cadre de beton armat sau metalice, cu anvelopă performantă, compartimentări ușoare adaptabile și tratamente arhitecturale durabile. Selectarea materialelor va ține cont de rezistența în exploatare, mentenanță, amprenta de carbon, posibilitatea de înlocuire și, unde este verificabil, conținutul reciclat ori reciclabil.
Materialele și ansamblurile vor fi detaliate astfel încât să asigure conformitatea nZEB, confortul utilizatorilor și cerințele de securitate la incendiu.

Se propune utilizarea unei palete cromatice unitare, integrarea controlată a suprafețelor vitrate în zonele administrative și valorificarea acoperișurilor industriale pentru instalarea tehnologiilor de producere a energiei din surse regenerabile. Compartimentarea modulară și posibilitatea demontării sau înlocuirii unor elemente reprezintă principii importante ale conceptului de economie circulară.

CATEGORIA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIILOR PROPUSE "C" (conform HG nr. 766/1997; încadrarea în clasa de consecințe prevăzută de Legea nr. 169/2026 se stabilește la faza DTAC)
CLASA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIILOR PROPUSE "III"
GRAD DE REZISTENTA LA FOC "II"
RISC MEDIU DE INCENDIU

Suprafata de teren care a generat documentaia PUZ , in suprafata de **50.000 m²** este proprietatea **S.C. PROTEHNIC INSTAL HVAC SRL** si are categoria de folosinta teren arabil.

Indicatorii urbanistici maximali propusi pentru teritoriul studiat vor fi :

POT = 50 %
CUT = 1,5
REGIM MAXIM DE INALTIME = S/D + P + 2E
H max etaj = 4,5 m
In functie de activitatile si tehnologiile propuse vor fi permise constructii cu parter inalt (9 – 10 m).

Toate lucrarile ce vor fi autorizate vor respecta toate conditiile impuse de avizatori si de autoritatile de reglementare in domeniu.
Măsurile de securitate la incendiu specifice fiecărei clădiri (compartimentare, instalații de stingere, căi de evacuare) se vor stabili prin scenariile de securitate la incendiu la faza DTAC, cu respectarea P118/1-2025, P118/2 (ediția în vigoare) și HG nr. 571/2016.
Accesul pe teren se va realiza pe baza unui studiu de circulatie anexat prezentei documentații, întocmit de persoană autorizată și verificat de verificator atestat, avizat de
autoritatile tutelare , prin racordarea platformei carosabile din incinta la drumul national DN 2B (Sos. Bucuresti). Accesele la DN 2B se amenajează conform normelor CNAIR (OG nr. 43/1997, Normativul AND 600/2010) și studiului de circulație anexat: accesul 1 (km 3+692) – intrare/ieșire, cu bandă suplimentară de viraj la stânga pe DN 2B; accesul 2 (km 3+592, respectiv km 3+597 în Etapa 2) – numai ieșire, cu viraj la dreapta; la realizarea drumului Orbital (Etapa 2), accesul 2 se reconfigurează în corelare cu intersecția cu sens giratoriu Orbital/DN 2B, conform soluției avizate de CNAIR.
Terenurile din zona vor fi afectate de modernizarea tramei stradale a municipiului (construire drum '' orbital '' , etc) , in acest sens fiind rezervate terenuri cu interdictie de construire care vor putea fi expropriate pentru cauza de utilitate publica si strazi publice categoria III . Suprafețele din NC 76293 afectate de traseul drumului Orbital și de străzile publice propuse sunt evidențiate în planșa Proprietatea asupra terenurilor (regim juridic), cu interdicție temporară de construire până la definitivarea traseului; rezerva de teren aferentă este inclusă în subzona ID1a din bilanțul teritorial propus.
In incinta vor fi amenajate un numar suficient de locuri de parcare in conformitate cu HCL mun. Buzau nr. 115/2022 .
Vor fi amenajate locuri de parcare pentru autoturisme și autoutilitare, cu locuri dedicate persoanelor cu dizabilități, locuri pentru „mama și copilul" și locuri echipate cu stații de încărcare pentru vehicule electrice; vehiculele grele de aprovizionare staționează exclusiv pe platformele de manevră ale halelor, fără parcaje TIR dedicate.

BILANȚ TERITORIAL PROPUS
PENTRU TERENUL CARE A GENERAT PUZ

Nr.	ZONE FUNCȚIONALE	PROPUS	
		ha	%
1	Edificabil (construcții propuse)	1,106	22,2
2	Circulații carosabile de incintă	1,275	25,5
3	Circulații pietonale	0,266	5,2
4	Parcaje pe dale înierbate	0,273	5,5
5	Spații verzi amenajate	2,080	41,6
	TOTAL	**5,000**	**100,0**

De asemenea vor fi prevazute suprafete de spatii verzi in conformitate cu HCL Buzau nr. 115/2022 (minimum 20% spatii verzi, fara a include parcajele cu dale inierbate).
Spațiile verzi reprezintă o componentă structurală a conceptului, nu suprafețe reziduale între clădiri. Intenția este realizarea unei rețele continue de zone plantate, cu fâșii de protecție la limitele incintei, aliniamente arboricole pentru umbrirea parcărilor și a traseelor pietonale, insule de vegetație, plantări în vecinătatea clădirilor comune și zone cu funcțiune ecologică asociate managementului pluvial.
Amenajarea peisagistică va utiliza cu prioritate specii autohtone sau bine adaptate condițiilor pedoclimatice locale, neinvazive și cu cerințe moderate de întreținere și irigare. Sortimentul vegetal va fi fundamentat prin studiu peisagistic, analiza solului, disponibilitatea apei și condițiile reale de expunere. La plantare se vor urmări continuitatea coronamentelor, umbrirea suprafețelor minerale, filtrarea prafului, reducerea efectului de insulă de căldură și crearea de microhabitate favorabile biodiversității.

4. COSTURI ESTIMATIVE ALE INVESTITIEI

Investitiile de aproximativ 19.000.000 € (conform Studiului de fezabilitate elaborat de Unlock Design SRL) vor fi asigurate de beneficiar, din surse proprii, credite bancare si fonduri nerambursabile, fara contributia bugetului local.
Sursele de finanţare a investiţiei constau din fonduri proprii, credite bancare, fonduri atrase de proprietari. și fonduri nerambursabile europene (Programul Regional Sud-Est 2021–2027, Acțiunea 1.5 – Parcuri industriale).
Nu vor fi solicitate investitii suportate de Primaria Buzau , autoritati locale sau centrale sau de comunitatea locala . Precizare: afirmația privește exclusiv obiectivele private din incinta parcului. Obiectivele de utilitate publică propuse prin PUZ (străzi publice, drumul Orbital) și terenurile aferente, aflate în proprietate privată, se realizează, respectiv se preiau, de către autoritățile competente, prin expropriere cu despăgubire (Legea nr. 33/1994, Legea nr. 255/2010) sau prin contract de urbanizare, fără obligația beneficiarului de a le ceda cu titlu gratuit.

5. SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU

Proiectul va integra de la început principiul „a nu prejudicia în mod semnificativ" (DNSH) și evaluarea rezilienței climatice, abordând distinct atenuarea schimbărilor climatice, adaptarea la acestea, utilizarea durabilă a apei, economia circulară, prevenirea poluării și protecția biodiversității.
5.0. Cadrul evaluării de mediu pentru plan (HG nr. 1076/2004). Prezentul capitol constituie prima versiune a planului transmisă Direcției Județene de Mediu Buzău în procedura de evaluare de mediu pentru planuri și programe (SEA), conform adresei DJM Buzău nr. 1918/07.08.2026 (notificare nr. 9599/04.08.2026). Pentru proiectul de investiție aferent a fost emisă Decizia etapei de evaluare inițială nr. 68/07.08.2026, prin care s-a stabilit că proiectul se încadrează în Anexa 2 pct. 10 lit. a) din Legea nr. 292/2018, nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 (cea mai apropiată arie protejată – ROSAC0103 / ROSPA0160 Lunca Buzăului – la

cca. 5 km) și nu intră sub incidența art. 48 și 54 din Legea apelor nr. 107/1996; acordul de mediu pentru proiect se emite după finalizarea procedurii de aviz de mediu pentru PUZ.

5.1. Relația cu alte planuri și programe relevante. PUZ este corelat cu: PUG Municipiul Buzău (HCL nr. 235/2009, prelungit prin HCL nr. 255/2019) și PUG-ul preliminar în elaborare – zona dintre municipiu și satul Spătaru fiind deja consacrată activităților industriale, de servicii și depozitare; PATJ Buzău; proiectul drumului Orbital al municipiului și autostrada A7 (CNAIR), ale căror culoare sunt rezervate prin prezentul PUZ; Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Buzău; Planul de management al spațiului hidrografic Buzău–Ialomița; Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor Buzău; Programul Regional Sud-Est 2021–2027 (Acțiunea 1.5 – parcuri industriale) și Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a municipiului. Nu au fost identificate conflicte cu obiectivele acestor documente.

5.2. Alternative analizate. Alternativa „0" (neimplementarea planului): menținerea terenului ca arabil intravilan în zonele IS2 și L1e din PUG; nu se produc efecte asupra mediului, dar nu se valorifică potențialul economic al zonei și nu se realizează obiectivele de dezvoltare ale municipiului; zona rămâne fără trama stradală și fără echipare edilitară. Alternativa 1 (propusă): parc industrial în zona ID1a, cu densitate moderată (POT realizat cca. 22% pe terenul generator față de 50% admis), 47% suprafețe permeabile (41,6% spații verzi + 5,5% parcaje înierbate), energie din surse regenerabile, management integrat al apelor pluviale, excluderea activităților poluante. Alternativa 2 (analizată și respinsă): dezvoltare industrială la densitate maximă (POT 50%, CUT 1,5, spații verzi la minimul legal de 20%), cu funcțiuni logistice grele și terminale de mărfuri – respinsă din cauza traficului greu generat pe DN 2B, a impermeabilizării extinse și a presiunii asupra zonei de protecție a forajelor. Alternativa 1 a fost reținută ca având cel mai bun raport între beneficiile socio-economice și efectele asupra mediului.

5.3. Efecte potențiale asupra mediului și măsuri de prevenire/reducere. Biodiversitate: amplasament arabil, fără habitate de interes conservativ; nu este necesară evaluarea adecvată (Decizia nr. 68/2026); se aplică recomandările privind biodiversitatea din ghidul PRSE 1.5 (Anexa 25): specii autohtone, fără specii invazive, perdele vegetale de protecție la limitele incintei, iluminat exterior orientat în jos, cu temperatură de culoare caldă, pentru protejarea faunei nocturne. Apă: fără evacuări în canalele de desecare sau în ape de suprafață; ape uzate menajere în rețeaua publică de canalizare (NTPA 002); ape pluviale colectate, pretratate (separatoare de hidrocarburi) și retenție/infiltrare în incintă; respectarea zonelor de protecție sanitară ale forajelor F1–F12 (HG nr. 930/2005). Sol și subsol: terenul este intravilan, nu este necesară scoaterea din circuitul agricol; se interzice depozitarea deșeurilor și a substanțelor periculoase pe sol; suprafețele impermeabilizate limitate la maximum 53% din terenul generator. Aer și climă: fără surse de ardere pentru încălzire; emisii numai din traficul generat, limitat prin funcțiunile admise (fără logistică grea); clădiri nZEB, fotovoltaic pe acoperișuri, stații de încărcare pentru vehicule electrice, piste velo. Zgomot: limite conform Ordinului MS nr. 119/2014 și SR 10009:2017 la limita incintei și la cei mai apropiați receptori (locuințe la cca. 1,5 km). Deșeuri: colectare selectivă pe platforme amenajate, contract cu operatorul de salubritate, plan de gestionare a deșeurilor din construcții și demolări cu valorificare de min. 70%. Riscuri: nu se admit instalații sub incidența Legii nr. 59/2016 (SEVESO III); zona nu prezintă risc de inundații sau alunecări de teren (Legea nr. 575/2001). Peisaj: volume unitare, înălțime maximă 15 m, perdele vegetale; efecte transfrontaliere: nu este cazul.

5.4. Programul de monitorizare a efectelor planului. Indicatori urmăriți anual de administratorul parcului și raportați la cererea autorității de mediu: suprafața de spații verzi realizată raportată la cea reglementată (țintă ≥ 41% pe terenul generator); ponderea suprafețelor permeabile; consumul de apă și volumul de ape uzate evacuate; energia produsă din surse regenerabile raportată la consum; cantitățile de deșeuri generate și gradul de valorificare; nivelul de zgomot la limita incintei; numărul de rezidenți și de locuri de muncă create. Măsurile se vor integra în regulamentul de funcționare al parcului industrial (Legea nr. 186/2013).

Pentru adaptarea climatică se vor examina riscurile de temperaturi extreme, radiație solară, precipitații intense, vânt, secetă și, după caz, inundații. Răspunsurile constructive pot cuprinde umbrire vegetală și arhitecturală, finisaje cu comportare adecvată la supraîncălzire, managementul robust al apelor pluviale, protecția echipamentelor exterioare și dimensionarea structurilor la acțiunile relevante.

Economia circulară va fi urmărită prin optimizarea consumului de materiale, sisteme modulare și demontabile, durabilitate, mentenanță facilă, produse cu impact redus și reutilizarea materialelor acolo unde este sigur și justificat. În timpul execuției se va elabora un plan de prevenire, colectare separată și valorificare a deșeurilor provenite din construcții și demolări. Se vor prevedea și măsuri de control pentru praf, zgomot, eroziune, scurgeri accidentale și contaminarea solului.

Gestionarea precipitațiilor este propusă ca un sistem integrat de tip verde-albastru, nu exclusiv ca o rețea convențională de canalizare. Conceptul poate combina colectarea controlată de pe acoperișuri și platforme, rigole verzi, suprafețe permeabile, bazine de retenție ori o lagună peisagistică și, unde terenul și regimul apelor permit, infiltrarea și reutilizarea apei pentru irigarea spațiilor plantate.

Apele provenite de pe circulațiile intens utilizate, parcările auto și platforme vor fi evaluate separat din perspectiva riscului de contaminare cu hidrocarburi. În zonele în care rezultă necesitatea, se vor prevedea separatoare de hidrocarburi și dispozitive de pretratare înainte de retenție, infiltrare sau evacuare. În cazul suprafețelor cu dale înierbate, stratificația și drenajul se vor alege în acord cu condițiile geotehnice și hidrogeologice.

Laguna ori bazinul de retenție, va fi dimensionat prin calcule hidrologice pentru evenimentele de ploaie relevante, cu verificarea debitelor maxime, volumului de stocare, siguranței în exploatare și întreținerii. Spațiul aferent poate deveni totodată un element de identitate a peisajului, cu vegetație de mal, fără a compromite rolul tehnic.

1.PROTECTIA CALITATII APELOR

Toate apele uzate menajere rezultate in urma folosirii grupurilor sanitare si a oficiilor de preparare vor fi colectate si conduse catre reteaua de canalizare. Acestea vor respecta conditiile din NTPA 002/2002 . Se va asigura preepurarea apelor meteorice de pe platformele de parcare cu separator de namol si hidrocarburi. Nu vor fi folosite ape tehnologice.

2.PROTECTIA AERULUI

Obiectivele ce se vor construi in viitor cu respectarea autorizatiilor si a conditiilor impuse de avizatorii in drept nu vor reprezenta un factor poluant pentru aer.

Nu vor exista surse de ardere pentru încălzire: încălzirea, răcirea și prepararea apei calde se vor realiza exclusiv cu pompe de căldură de înaltă eficiență, alimentate preponderent din producția fotovoltaică proprie, astfel încât parcul nu va genera emisii directe de gaze de ardere din instalațiile clădirilor. Eventualele procese tehnologice ale rezidenților care necesită surse termice se autorizează individual, cu respectarea valorilor-limită de emisie în vigoare.

Se va avea in vedere folosirea cat mai pronuntata a surselor de energie regenerabile neconvetionale .

3.PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

Se vor prevedea materiale si grosimi ale peretilor astfel incat sa se asigure o protectie corepunzatoare impotriva zgomotului atat in interior cat si in exterior.

Utilajele și echipamentele folosite vor respecta valorile-limită de zgomot la limita incintei și la fațada celor mai apropiați receptori protejați, pe perioada de zi și de noapte, conform Ordinului MS nr. 119/2014 și SR 10009:2017; echipamentele exterioare zgomotoase (chillere, ventilatoare, compresoare) vor fi amplasate și ecranate corespunzător.

4.PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR

Nu este cazul

5.SURSE DE POLUANTI ALE SOLULUI SI SUBSOLULUI.

In incinta nu vor fi deversate hidrocarburi sau alte substante (antigel , lichid frana) poluante pentru sol sau subsol decat in mod cu totul accidental , moment in care se va interveni rapid cu substante neutralizante , nepoluante pentru mediul inconjurator .

6.PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

Abordarea implementarii obiectivului in sit va fi una ecologica in spiritul unei depline comuniuni cu natura

7.PROTECTIA ASEZARILOR UMANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

Nu exista probleme deosebite de vecinatati , distantele fata de acestea fiind la limita legala.

Obiectivul ce se va construi in zona va respecta normele privind igiena precum si conditiile de insorire si vecinatate .

Amplasarea noii constructii va respecta necesarul de insorire a constructiilor vecine de 1 ½ h la solstitiul de iarna .

Obiectivul propus se afla la distante considerabile fata de locuintele din asezarile umane aflate in vecinatate (min. 1,5 km)

8. GOSPODARIREA DESEURILOR

In timpul executarii lucrarilor de construire pot rezulta deseuri din materialele de constructie folosite (resturi otel beton , spartura de caramida , beton , lemn) precum si deseuri menajere de la muncitori .

Deseurile metalice (resturi de profile din otel folosit la armare , cuie, etc) sunt colectate de constructor si predate firmelor specializate pentru colectare si reciclare. Deseurile de materiale de constructii sant minimale datorita prefabricarii elementelor de constructie in ateliere specializate si aducerii pe santier la dimensiunile cerute pentru asamblare. Deseurile menajere vor fi colectate in containere de tabla , amplasate odata cu organizarea de santier a fiecarui obiectiv . Acestea vor fi ridicate periodic si depozitate la rampa de gunoi amenajata de Primaria Buzau.

Colectarea deseurilor in timpul functionarii obiectivelor se va face selectiv pe grupe de material in europubele etanse (metal , plastic , sticla , hartie) amplasate pe o platforma special amenajata detaliata ulterior la faza PAC-PT, acestea fiind ridicate periodic de serviciile de salubritate locala pe baza de contract la doua zile in intervalul 1 aprilie – 1 octombrie si la trei zile in intervalul 1 octombrie - 1 aprilie in conformitate cu H 536 / al.39 / lit. f. Platforma de colectare va fi amplasată la min. 10 m față de ferestrele clădirilor cu funcțiuni de cazare și alimentație publică (Ordinul MS nr. 119/2014, art. 4) și la min. 5 m față de limita incintei.

Se va avea in vedere reciclarea deseurilor intr – un procentaj cat mai mare .

Platforma va fi dimensionata conform indicelui maxim de producere si a ritmului de evacuare a gunoiului menajer . Aceasta va fi imprejmuita si impermeabilizata , cu pante de scurgere si dotata cu sistem de spalare si cu sifon de scurgere la reteaua de canalizare.

Platforma va fi intretinuta intr-o permanenta stare de curatenie .

Se va avea in vedere reciclarea deseurilor intr – un procentaj cat mai mare .

9.GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE

Nu vor fi comercializate sau manipulate in zona studiata substante toxice si periculoase.

6. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Parcul industrial va fi un reper important pentru zona in care este amplasat , pentru activitatea economica a localitatii , obiectivul avand un potenţial de dezvoltare major , datorită poziţiei sale regionale .

Investitorul a ales aceasta locatie din mai multe considerente:

- Accesibilitate;
- Vizibilitate;
- Existenta utilitatilor in zona ;
- Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ (cerință a Avizului de oportunitate nr. 04/20.07.2026, pct. 7) este prezentat în Anexa 1 la prezentul memoriu (atașată la finalul memoriului, înaintea Regulamentului local de urbanism), document distinct, parte integrantă a pieselor scrise.

Stabilitatea financiara a investitorului, precum si competitia creata, vor avea o influenta favorabila si in folosul comunitatii locale aducand mari beneficii prin dezvoltarea activitatilor de productie si servicii .

Obiectivul va avea un impact pozitiv evident: conform Studiului de fezabilitate (Unlock Design SRL), parcul va genera 250–400 de locuri de muncă directe la nivelul rezidenților și al administratorului, 150–300 de locuri de muncă indirecte, precum și locuri de muncă temporare pe durata execuției (cca. 30 de luni).
Ca urmare a dezvoltarii agentilor economici locali, conex investitiei, se vor crea in mod indirect si alte locuri de munca.
Infiintarea obiectivului propus va permite crearea de noi locuri de munca, corelate cu nevoile sociale.

Activitatea propusa a se desfasura in cadrul parcului industrial va garanta stabilitatea locurilor de munca. Factorii determinanti in sustinerea celor afirmate mai sus sunt:

- investitia in sine , sumele importante investite in acest proiect demonstreaza interesul pe termen lung al investitorului si interesul acestuia in profitabilitatea afacerii, riscurile de esec ale unei astfel de afaceri fiind foarte reduse;
- soliditatea financiara a societatii comerciale ce va realiza investitia.

Parcul Industrial este conceput ca un ansamblu de producție și servicii în care funcționalitatea industrială, infrastructura comună și calitatea spațiului amenajat se susțin reciproc. Imaginea modernă a clădirilor, modularitatea halelor, accesul dedicat logisticii, integrarea facilităților de afaceri și cazare, mobilitatea electrică, energia din surse regenerabile și amenajarea verde-albastră creează premisele unui parc competitiv, adaptabil și sustenabil.
Valoarea adăugată a proiectului rezidă în caracterul integrat al investiției: nu se construiesc doar metri pătrați, ci o infrastructură operațională pentru dezvoltarea unui ecosistem de întreprinderi. Definitivarea detaliilor de proiectare vor transforma conceptul actual într-un proiect implementabil, cu identitate arhitecturală, capacitate demonstrabilă și costuri de operare predictibile.

INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI – ETAPA PREGATITOARE SI INTEGRAREA OBSERVATIILOR

Documentația a parcurs etapa pregătitoare a procesului de informare și consultare a publicului, conform Ordinului MDRT nr. 2701/2010 și Regulamentului local aprobat prin H.C.L. Buzău nr. 66/2011, finalizată prin Raportul de implicare a publicului în etapa privind intenția de elaborare a propunerilor P.U.Z. nr. 55094/09.06.2026, întocmit de Serviciul de Urbanism și Dezvoltare Urbană al Primăriei Municipiului Buzău și aprobat de Primar. Etapa s-a desfășurat astfel: anunț public nr. 59863/15.04.2026 afișat pe www.primariabuzau.ro și la avizierul Primăriei (proces-verbal de afișare nr. 59870/15.04.2026); panouri de informare pe terenul care a generat P.U.Z.; anunțuri în ziarul „Opinia" din 20.04.2026 și 23.04.2026; notificarea prin poștă (înștiințarea nr. 59878/15.04.2026) a celor 26 de proprietari din zona studiată și vecini ai acesteia, precum și a C.N.A.I.R., Companiei de Apă S.A. Buzău și a serviciilor de specialitate ale Primăriei; perioada de primire a observațiilor 15.04.2026 – 29.05.2026. Concluziile raportului și obligațiile rezultate au fost preluate în Avizul de oportunitate nr. 04/20.07.2026 și în Certificatul de urbanism nr. 348/23.07.2026, în baza cărora a fost elaborată prezenta documentație.

În perioada informării publice au fost înregistrate următoarele puncte de vedere, integrate în prezenta documentație după cum urmează:

a) S.C. DISTRIB EXPERT S.R.L. (adresa din 13.05.2026, înreg. nr. 77445/14.05.2026) – opinie favorabilă dezvoltării propuse. Nu a generat modificări ale propunerilor.

b) Dl. Badea Dumitru, proprietar al imobilului N.C. 63776 (adresa înreg. nr. 63273/21.04.2026) – a solicitat reglementarea terenului propriu. Proiectantul a răspuns prin adresa nr. 87182/29.05.2026 (publicată pe site-ul Primăriei): terenul se află în zona de studiu a P.U.Z. și este reglementat prin prezentul Regulament local de urbanism, în cadrul unității teritoriale de referință corespunzătoare (a se vedea planșa A3/6 – Reglementări urbanistice și cap. II al R.L.U.).

c) C.N.A.I.R. S.A. – D.R.D.P. Buzău (adresa nr. 13/1082/27.04.2026, înreg. nr. 12466/28.04.2026) – semnalează amplasarea terenului în zona Autostrăzii A7 și necesitatea corelării cu legislația privind zona de siguranță și zona de protecție a autostrăzii, precum și obligativitatea avizului C.N.A.I.R. atât pentru P.U.Z., cât și pentru D.T.A.C. Integrare: culoarul autostrăzii A7 și cel al drumului Orbital sunt rezervate prin P.U.Z., cu interdicție de construire; retragerile față de DN 2B (min. 24,00 m față de ax, respectiv zona de siguranță de 1,50 m și zona de protecție de 22,00 m conform OG nr. 43/1997) și față de culoarul Orbital sunt stabilite în R.L.U. (cap. II – amplasarea față de aliniament și față de limitele laterale); accesele la DN 2B sunt reglementate pe baza studiului de circulație elaborat de URK Globus S.R.L. (ing. Daniel Cotigă), verificat (referat nr. 1144), în două etape: Etapa 1 – accesele km 3+692 și km 3+592, Etapa 2 (previzionată) – reconfigurarea accesului în corelare cu intersecția giratorie Orbital/DN 2B. Documentația a fost depusă la D.R.D.P. Buzău pentru obținerea avizului C.N.A.I.R. la faza P.U.Z.; avizul C.N.A.I.R. la faza D.T.A.C. este prevăzut ca obligație în R.L.U. și în Planul de acțiune (cap. 4).

d) Compania de Apă S.A. Buzău (adresa nr. 18561/28.04.2026, înreg. nr. 70711/04.05.2026) – comunică existența în zona P.U.Z. a componentelor sistemului public de alimentare cu apă (rețele de aducțiune, rețele de canalizare și forajele de adâncime), perimetrele de protecție hidrogeologică și zonele de protecție sanitară cu regim sever și de restricție (dimensionate conform Studiului hidrogeologic I.N.H.G.A. 2016), interdicțiile și condiționările din H.G. nr. 930/2005 (art. 20–25), precum și necesitatea evaluării impactului asupra mediului. Integrare: forajele F1–F12 și culoarul rețelelor tehnice majore au fost figurate în planșele A2/6 – Situația existentă și A3/6 – Reglementări ca subzona V5, cu interdicție totală de construire în zona de protecție sanitară cu regim sever (min. 10 m în jurul forajului și 10 m de la generatoarele exterioare ale conductelor de aducțiune) și cu admiterea, în zona de restricție, numai a utilizărilor compatibile cu H.G. nr. 930/2005; a fost impusă o retragere minimă de 10,00 m a construcțiilor față de limita culoarului V5 și de 5,00 m față de drumul de exploatare De 747 („drum foraje sud"); evacuarea apelor uzate și pluviale se face exclusiv prin rețele etanșe, cu separatoare de hidrocarburi, fiind interzise bazinele neetanșe, puțurile absorbante și depozitarea substanțelor poluante în zona de restricție (R.L.U. – „Zone de siguranță și protecție sanitară"). Planul este supus procedurii de evaluare de mediu (H.G. nr. 1076/2004) la A.N.M.A.P. – D.J.M. Buzău (notificarea nr.

9599/04.08.2026; Decizia nr. 68/07.08.2026; cererea de declanșare a etapei de încadrare nr. 263/09.11.2026), iar la faza D.T.A.C. documentațiile vor fi avizate de operatorul regional, conform solicitării.

e) Primăria Municipiului Buzău – Serviciul Dezvoltare și Implementare Proiecte (adresa nr. 59878/22.04.2026) – informează asupra obiectivului de investiții „Reabilitare și modernizare 14 străzi din Municipiul Buzău", care cuprinde Șoseaua București (DN 2B) de la sensul giratoriu cu Aleea Industriilor până la limita administrativă, și își exprimă acordul pentru obiectivul propus, cu obligația beneficiarului de a informa Primăria în cazul în care execuția lucrărilor proprii se suprapune cu lucrările obiectivului municipal. Integrare: accesele și amenajările propuse la DN 2B sunt corelate cu profilul modernizat al Șoselei București și cu proiectul drumului Orbital (cap. 3 – Căi de comunicație; cap. 5.1 – Relația cu alte planuri și programe); obligația de informare a Primăriei înainte de începerea lucrărilor la accese și la rețelele din zona drumului public a fost preluată în Planul de acțiune (cap. 4) și în R.L.U., ca sarcină a beneficiarului.

Nu au fost înregistrate alte observații, sesizări sau propuneri. Prezenta documentație („propuneri preliminare") se supune etapei a 2-a de informare și consultare a publicului (art. 37–40 din Ordinul MDRT nr. 2701/2010), observațiile publicului urmând a fi analizate și integrate în varianta finală supusă avizării și aprobării.

ANEXA 1 LA MEMORIUL JUSTIFICATIV

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z. „CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL"

(cerință a Avizului de oportunitate nr. 04/20.07.2026, pct. 7 – document distinct, parte integrantă a pieselor scrise)

Prezentul plan de acțiune stabilește etapizarea investițiilor private propuse prin PUZ pe terenul generator (NC 76293, 5,0 ha), responsabilitățile de realizare și corelarea cu obiectivele de utilitate publică din zona reglementată (26,44 ha). Termenele sunt orientative și se corelează cu graficul de implementare din Studiul de fezabilitate (durată de implementare 30 de luni) și cu calendarul finanțării nerambursabile (Programul Regional Sud-Est 2021–2027, Acțiunea 1.5).

Etapa 1 – aprobarea PUZ prin HCL și obținerea titlului de parc industrial (MDLPA, Legea nr. 186/2013); contractarea finanțării nerambursabile: responsabil beneficiar (administratorul parcului), termen 2027.

Etapa 2 – proiectare DTAC/PT și autorizarea infrastructurii de incintă (circulații, rețele de apă, canalizare, sistem pluvial cu bazin de retenție, energie electrică și post de transformare, iluminat, hidranți și rezervă de incendiu, împrejmuire, accese din DN 2B – Etapa 1 CNAIR): responsabil beneficiar, 2027.

Etapa 3 – execuția infrastructurii de incintă și a racordurilor la rețelele publice, pe cheltuiala beneficiarului, în condițiile avizelor deținătorilor de rețele; amenajarea acceselor la DN 2B: 2027–2028.

Etapa 4 – construirea halelor tip 1–3 și a clădirilor comune (centru administrativ și conferințe, alimentație publică, cazare temporară), eșalonat în funcție de contractarea rezidenților: 2028–2029.

Etapa 5 – recepția lucrărilor, autorizarea de securitate la incendiu, autorizația de mediu, atragerea și instalarea rezidenților: 2029–2030.

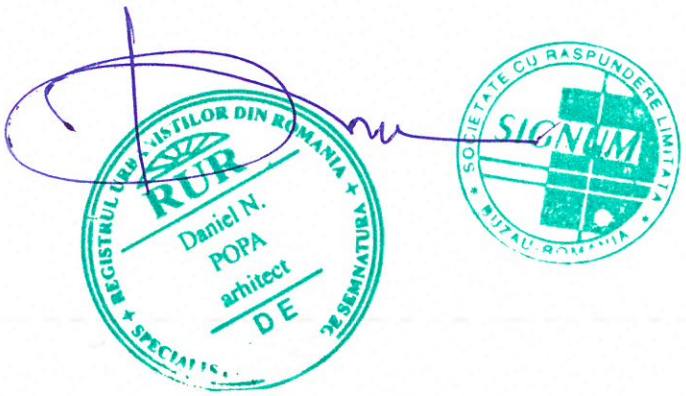
Etapa 6 – reconfigurarea accesului 2 și a frontului la DN 2B la realizarea drumului Orbital (intersecția cu sens giratoriu Orbital/DN 2B), conform soluției avizate de CNAIR: responsabil autoritățile competente (CNAIR, Municipiul Buzău), respectiv beneficiarul pentru lucrările din incintă; termen corelat cu drumul Orbital.

Lucrările de interes public din zona reglementată (străzile publice de categoria III, drumul Orbital și prelungirea acestuia, extinderile majore de rețele publice) se realizează și se finanțează de autoritățile competente (Municipiul Buzău, respectiv CNAIR). Suprafețele din proprietatea beneficiarului afectate de aceste obiective, evidențiate în planșa Proprietatea asupra terenurilor, se preiau în domeniul public prin expropriere pentru cauză de utilitate publică, cu dreaptă și prealabilă despăgubire, în condițiile Legii nr. 33/1994 și ale Legii nr. 255/2010, sau, de comun acord, prin contract de urbanizare ori cesiune cu titlu oneros. Până la preluare, suprafețele rămân în proprietatea beneficiarului, cu interdicție temporară de construire.

Beneficiarul suportă exclusiv costurile investițiilor din incinta parcului, ale racordurilor și branșamentelor la rețelele publice și ale amenajării acceselor din DN 2B. Nu se solicită investiții din bugetul local pentru obiectivele private.

Stadiul implementării se raportează anual Primăriei Municipiului Buzău, împreună cu indicatorii de mediu prevăzuți la cap. 5.4 din Memoriul justificativ, pe toată durata de implementare și de durabilitate a investiției.

Întocmit, arh. Daniel Popa – SIGNUM S.R.L.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

PUZ CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL

I. DATE GENERALE

- DENUMIREA LUCRARII : **PUZ CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL**
- AMPLASAMENT : **JUD._BUZAU / MUN. BUZAU / T44, P787**
- BENEFICIAR : **PROTEHNIC INSTAL HVAC SRL**
- PROIECTANT : **SIGNUM SRL – ARH. DANIEL POPA**
- DATA ELABORARII : NOV 2026
- PROIECT :**902.26 / PUZ**

Prezentul regulament se aplica teritoriului delimitat asigurand prevederi ale regulamentului local de urbanism aferent in concordanta cu Planul Urbanistic General in vigoare al mun. Buzau , jud. Buzau . Teritoriul studiat se afla in teritoriul administrativ al mun. Buzau , jud. Buzau, in intravilanul localitatii , in zona sud - vestica a municipiului, adiacent drumului national DN2B – Sos. Bucuresti.

Prezentul regulament integreaza observatiile si conditionarile formulate in etapa pregatitoare a procesului de informare si consultare a publicului (Raportul de implicare a publicului nr. 55094/09.06.2026 al Primariei Municipiului Buzau), respectiv cele ale C.N.A.I.R. – D.R.D.P. Buzau (zona de siguranta si de protectie a autostrazii A7 si a DN 2B, accese avizate C.N.A.I.R.), ale Companiei de Apa S.A. Buzau (zonele de protectie sanitara si perimetrul de protectie hidrogeologica ale forajelor F1–F12 si retelelor de aductiune – subzona V5, H.G. nr. 930/2005) si ale Serviciului Dezvoltare si Implementare Proiecte (corelarea cu obiectivul „Reabilitare si modernizare 14 strazi" – Soseaua Bucuresti), detaliate in memoriul de prezentare, capitolul „Informarea si consultarea publicului".

II. REGULI GENERALE

II.1. Reguli cu privid la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

a. Siturile arheologice şi zonele lor de protecţie

Nu sunt identificate situri arheoelogice in zona studiata sau in zonele limitrofe . In cazul descopeririii accidentale a unor asemenea vestigii orice intervenţie în aceste zone se va face cu avizul M.C. – D.C. a judeţului Buzău.

b. Monumente istorice, zonele lor de protecţie, zone construite protejate

Nu exista in zona studiata monumente istorice sau de arhitectura . Orice lucrare de construire asupra unui imobil cu statut de monument istoric, situat în interiorul zonelor construite protejate sau în raza de protecţie a unui monument istoric se va face cu avizul Ministerului Culturii prin Direcţia pentru Cultură Buzău (M.C. – D.C.).

c. Zone non aedificandi

Portiunile de teren rezervate exproprierii pentru cauza de utilitate publica (amenajare de cai de comunicatie rutiera si dotari aferente) sunt zone non aedificandi fiind rezervate pentru constructii de drumuri cu dotari aferente , echipamente tehnico-edilitare de interes public.

Pe faşia dintre aliniament şi linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcţie, cu excepţia împrejmuirilor, platforme de incinta , alei, circulatii pietonale si trasee accesibile, rampe de acces, parcaje la sol, spatii verzi, racorduri si bransamente utilitati.

II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Construcțiile vor respecta cerințele fundamentale aplicabile construcțiilor prevăzute de Legea nr. 169/2026 – Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, Cartea a II-a (care a preluat, de la 25.08.2026, dispozițiile art. 1–9, 11–40 și 42–44 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, abrogate prin art. 576 alin. (3) lit. c) din Cod), precum și dispozițiile art. 10 și 41 din Legea nr. 10/1995, rămase în vigoare. Încadrarea construcțiilor în clasele de consecințe prevăzute de Cod se stabilește la faza DTAC. Cerințele fundamentale sunt:

- Rezistenta si stabilitatea la sarcini statice si seismice : structura de rezistenta a cladirilor propuse va corespunde normelor de stabilitate statica, dinamica si seismica in conformitate cu normativelor de proiectare a constructiilor la actiuni seismice in vigoare.
- Siguranta la foc: asigurarea cerintelor esentiale de protectie la foc se va face conform normativelor in vigoare P118/1-2025 si ordinului comun MI si MLPAT nr. 318/1219 MC din 94 cu modificari ulterioare
- Siguranta in exploatare: masurile de siguranta in exploatare vor avea in vedere respectarea intocmai a legislatiei in constructii, a tuturor standardelor si normativelor specifice functiunilor propuse. Se vor prevedea masuri de siguranta in utilizare, iluminare naturala si artificiala, ventilatie corespunzatoare, separarea circulatiilor pe functiuni. Securitatea utilizatorilor este asigurata atat prin folosirea si punerea in opera a materialelor de calitate adecvata functiunilor cat si prin respectarea stricta a normelor si normativelor in vigoare in ceea ce priveste proiectarea instalatiilor aferente constructiilor . Calitatea materialelor folosite pentru finisarea pardoselilor va asigura circulatia utilizatorilor in siguranta atat la interior cat si la exterior . Scarile care fac legatura intre nivelurile constructiilor vor raspunde normelor de calcul . Parapetele si balustradele vor avea inaltimi si o configuratie adecvata .

Prin proiectarea instalatiilor aferente se vor specifica normele pe care trebuie sa le indeplineasca utilajele , aparatele si traseele care fac parte integranta din fiecare sistem .

II.3. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Distanţele clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor, precum şi distanţele dintre clădirile aflate pe aceeaşi parcelă, vor respecta retragerile care decurg din necesităţi de igienă (buna iluminare a construcţiilor), în general în funcţie de înălţimea construcţiilor.

Conform Codului Civil, se vor respecta condiţiile de scurgere a apelor, servituţile de vedere şi servituţile generate de prezumţia de coproprietate asupra despărţiturilor comune.

Distanțele minime dintre clădiri și față de limitele parcelelor vor respecta prevederile Normativului P118/1-2025 privind siguranța la foc a construcțiilor, în funcție de gradul de rezistență la foc (II) și de riscul de incendiu (mediu) al clădirilor propuse, distanțele de siguranță reglementate de normativ aplicându-se la amplasarea fiecărui obiect. Detalierea măsurilor se va face prin scenariul de securitate la incendiu la faza DTAC, cu respectarea condițiilor din avizul ISU emis pentru prezentul PUZ, solicitat prin Certificatul de urbanism nr. 348/23.07.2026.

De asemenea distanţele dintre clădirile amplasate pe aceeaşi parcelă trebuie să asigure condiţiile de iluminare naturală, însorire in conformitate cu OMS nr 119 din 2014, salubritate, securitate în caz de seism conform legislaţiei în vigoare.

Se va tine cont de prevederile Ordinului nr.119 / 04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Toate aceste distante si conditii de amplasare vor fi respectate in momentul autorizarii constructiilor propuse la data elaborarii si conform legislatiei in vigoare din acel moment .

II.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Se vor prevedea căi de acces pietonal și carosabil pentru toate obiectivele ce se vor edifica în zona studiată. Accesul autospecialelor de intervenție se asigură conform Normativului P118/1-2025, art. 2.6.2 și cerințelor specifice fiecărei funcțiuni: căi carosabile cu lățime liberă (gabarit) de minimum 3,50 m pentru clădirile cu înălțimea h ≤ 15,00 m și cu lungimea/adâncimea carosabilului accesibil autospecialelor sub 30,00 m, respectiv de minimum 7,00 m pentru clădirile cu h > 15,00 m sau cu adâncime a accesului mai mare de 30,00 m – caz în care se încadrează circulațiile de incintă care deservesc halele și platformele de manevră, prevăzute cu lățimea de 7,00 m; înălțime liberă pe traseul autospecialelor de minimum 4,20 m; distanța de la construcție până la circulația carosabilă de minimum 3,00 m; raze de racordare și platforme de întoarcere la capetele de fundătură dimensionate pentru autospecialele de intervenție, conform normativului. Numărul laturilor accesibile și procentul din perimetrul pereților exteriori se asigură pe funcțiuni, conform P118/1-2025: cel puțin două laturi și minimum 50% din perimetru pentru halele de producție/depozitare și pentru clădirile cu funcțiuni mixte cu aria construită peste 600 mp; cel puțin o latură și minimum 25% din perimetru pentru clădirile administrative; pentru clădirea de cazare temporară, conform cerințelor specifice funcțiunii, cu asigurarea intervenției și salvării de la înălțime. Conformarea de detaliu se verifică prin scenariile de securitate la incendiu la faza DTAC.
In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilitati locomotorii.
Este interzisa blocarea liberei circulatii a servitutilor de trecere daca acestea se vor constitui ulterior.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Toate reglementarile privind lucrarile propuse in PUZ vor tine cont de avizele emise de detinatorii de utilitati in faza PUZ anexate prezentei documentatii. Racordarea la rețeaua de gaze naturale este permisă numai pentru procese tehnologice, nu pentru încălzirea clădirilor, care se asigură exclusiv din surse fără ardere (pompe de căldură, energie regenerabilă).
Toate lucrarile de construire , baransamente si racorduri retele precum si eventuala deviere sau dezafectare a acestora se vor desfasura pe baza conditiilor din avizele detinatorilor de retele ce vor fi obtinute in faza de autorizare si vor respecta normele sanitare si de protectia mediului
Odata cu dezvoltarea retelelor tehnico-edilitare publice in zona vor fi respectate prescriptiile din regulamentul PUG aprobat privind obligativitatea ca toate clădirile sa fie racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicaţii;
Pentru siguranta circulaţiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
Extinderile de retele sau măririle de capacitate a ale retelelor edilitare publice care se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime, după caz, în conditiile contractelor încheiate cu detinatorii retelelor .
Lucrările de racordare si de bransare la reteaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
Se vor prevedea hidranți exteriori de incendiu și rezerva intangibilă de apă pentru stingerea incendiilor, dimensionate conform Normativului P118/2 (ediția în vigoare), cu amplasarea hidranților figurată în planșa Reglementări – echipare edilitară; rezerva de incendiu, stația de pompare și rețeaua de hidranți vor face obiectul avizării și autorizării de securitate la incendiu la faza DTAC.
In zona studiata exista infrastructura de imbunatatiri funciare (capacitate de desecare). Canalele de desecare sunt figurate ca subzona H (0,402 ha); orice intervenție asupra lor se face numai cu avizul ANIF – Filiala Teritorială Buzău. Pe ambele laturi ale canalelor se instituie o fâșie de protecție în care nu se amplasează

construcții și împrejmuiri, de minimum 2,50 m de la muchia taluzului (sau mai mult, conform avizului ANIF), asigurându-se accesul utilajelor de întreținere.

II.6. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii

Forma şi dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variază de la o zonă funcţională la alta, în funcţie de destinaţia parcelei , considerandu-se a fi construibile parcelele de forme regulate sau semi-regulate, cu un raport al dimensiunilor favorabil utilizării caracteristice a fiecărei parcele în parte. Construirea pe parcele va fi reglementată în funcţie de destinaţie şi de caracteristicile specifice ale fiecărui tip de clădire.

II.6.1. Reguli privind parcelarea terenului în raport cu funcțiunile propuse (cerință CU nr. 348/23.07.2026, pct. 3, și Aviz de oportunitate nr. 04/20.07.2026). Prin prezentul PUZ nu se propune parcelarea terenului generator (NC 76293): parcul industrial se realizează și se exploatează ca un singur imobil, în proprietatea administratorului, unitățile pentru rezidenți fiind puse la dispoziție prin închiriere/concesiune, în condițiile Legii nr. 186/2013 și ale obligațiilor de menținere a proprietății pe perioada de durabilitate a investiției finanțate din fonduri europene. Singura operațiune cadastrală prevăzută este dezmembrarea suprafețelor afectate de trama stradală publică și de culoarul drumului Orbital, evidențiate în planșa Proprietatea asupra terenurilor, care se realizează înaintea emiterii autorizației de construire, conform CU. Orice parcelare ulterioară a terenului generator în loturi destinate construirii se va putea face numai prin elaborarea și aprobarea unei noi documentații de urbanism, cu respectarea legislației în vigoare la acea dată.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi şi împrejmuri

Spatiile verzi de incinta vor fi amenajate pe terenurile private, în curţile interioare accesibile publicului si vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantaţii decorative inclusiv pe faţade .
Spaţiile neconstruite şi neocupate de accesuri şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate.
Se vor amenaja spatii plantate de min 20 % din suprafata totala a fiecarei incinte in conformitate cu HG Nr. 525 din 1996 si HCL 115/2022 pentru aprobarea Regulamentului local privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare si stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si plantate pentru constructii si amenajari autorizate pe teritoriul municipiului Buzau, raportate la functiunea cladirii propuse.
Împrejmuirile, vor fi tratate în funcţie de specificul zonei, atât în ceea ce priveşte împrejmuirea către domeniul public, cât şi împrejmuirea către vecini .

III. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

ID1a – parcuri de activități industriale în zone constituite, destinate platformelor industriale, parcurilor tehnologice, incubatoarelor de afaceri, centrelor de cercetare, bazelor logistice și activităților productive organizate în ansambluri coerente.

Această zonă are rolul de a concentra activitățile economice cu impact funcțional ridicat în areale specializate, dotate cu infrastructură adecvată, acces la rețeaua majoră de circulații și capacitate pentru organizarea fluxurilor de producție, aprovizionare, distribuție, depozitare și transport de marfă. Prin reglementarea zonei ID se urmărește susținerea dezvoltării economice, modernizarea platformelor industriale existente, atragerea de investiții și crearea de locuri de muncă, cu respectarea condițiilor de mediu, siguranță tehnologică și protecție a vecinătăților.
Zona funcțională ID – Producție industrială, depozitare și parcuri tehnologice reprezintă componenta economic-productivă a structurii urbane, având rolul de a asigura cadrul teritorial necesar activităților industriale, logistice, tehnologice, de cercetare, inovare și producere a energiei din surse regenerabile.

Prin reglementarea acestei zone se urmărește concentrarea activităților cu impact funcțional ridicat în areale specializate, dotate cu infrastructură adecvată, acces la rețeaua majoră de circulații și posibilitatea organizării fluxurilor de aprovizionare, producție, depozitare și distribuție fără afectarea zonelor de locuire sau a funcțiunilor sensibile.

Zona ID trebuie să susțină dezvoltarea economică a municipiului, modernizarea platformelor industriale existente, atragerea de investiții, dezvoltarea parcurilor de activități și crearea de locuri de muncă, cu respectarea condițiilor de mediu, siguranță tehnologică, sănătate publică și protecție a vecinătăților.

Activitățile industriale, logistice și de depozitare vor fi gestionate diferențiat în funcție de impact, scară, necesar de infrastructură și relația cu zonele învecinate. În zona reglementată nu se admit: terminale de mărfuri și instalații de transfer intermodal, stații de distribuție a combustibililor, spălătorii auto, instalații energetice pe combustibili fosili, activități care intră sub incidența Legii nr. 278/2013 privind emisiile industriale (Anexa 1) sau a Legii nr. 59/2016 (SEVESO III), depozitarea de materiale vrac în aer liber și activitățile din lista codurilor CAEN excluse de la finanțare prin Programul Regional Sud-Est 2021–2027, Acțiunea 1.5.

Prin urmare, Zona ID se reglementează ca o zonă de dezvoltare economică specializată, în care producția, depozitarea, logistica, tehnologia și energia regenerabilă sunt organizate în mod coerent, sigur și sustenabil, cu protejarea zonelor rezidențiale, controlul impactului asupra mediului și integrarea în structura funcțională a orașului.

ID1a – Subzona parcurilor de activități industriale în zone constituite

Subzona ID1a cuprinde platforme, parcuri sau ansambluri industriale existente ori constituite, destinate concentrării activităților productive, tehnologice, logistice și de servicii industriale.

Această subzonă este destinată dezvoltării unor parcuri de activități cu profil industrial, cvasiindustrial, tehnologic, logistic sau de cercetare, organizate pe baza unei structuri urbanistice coerente, cu circulații interne, parcele funcționale, infrastructură edilitară, platforme de depozitare, spații de producție și dotări comune.

Prevederi generale

În toate subzonele ID se vor respecta următoarele principii:

- separarea funcțională față de zonele de locuire și față de funcțiunile sensibile;
- asigurarea accesului direct sau facil la rețeaua majoră de circulații;
- organizarea fluxurilor tehnologice, logistice, de aprovizionare și distribuție astfel încât să nu afecteze zonele rezidențiale;
- asigurarea parcajelor, platformelor de manevră și zonelor de încărcare-descărcare în incintă;
- asigurarea infrastructurii edilitare necesare activităților industriale;
- respectarea normelor de mediu, sănătate publică, securitate la incendiu și protecție civilă;
- amenajarea de zone verzi de protecție și perdele vegetale către zonele sensibile;
- tratarea corespunzătoare a apelor uzate, apelor pluviale și deșeurilor rezultate din activitate;
- integrarea echipamentelor tehnice fără afectarea siguranței și calității mediului urban;
- modernizarea platformelor industriale existente și reconversia celor neutilizate sau degradate către activități economice compatibile.

Descrierea zonei funcționale

Zonă pentru producție industrială, depozitare, logistică, activități tehnologice și energie regenerabilă

Zona funcțională ID cuprinde terenurile și construcțiile destinate activităților industriale, productive, de depozitare, logistică, cercetare, inovare, servicii industriale, parcuri de activități, incubatoare de afaceri, centre tehnologice, baze logistice, terminale de mărfuri și activități conexe.

Această zonă are rolul de a concentra activitățile economice cu caracter productiv, industrial, cvasiindustrial, tehnologic sau logistic, în areale specializate, separate sau protejate față de zonele de locuire și față de

funcțiunile sensibile. Prin reglementarea zonei ID se urmărește asigurarea condițiilor necesare dezvoltării economice, modernizării platformelor industriale existente, atragerii investițiilor și organizării coerente a fluxurilor de producție, transport, depozitare și distribuție.
În cadrul zonei ID sunt admise funcțiuni principale de producție, depozitare, logistică, servicii industriale, cercetare și dezvoltare, precum și funcțiuni complementare strict necesare activității de bază: administrative, comerciale conexe, sociale pentru personal, mentenanță, parcaje, spații tehnice, echipamente edilitare și infrastructură de acces.
Funcțiunea de locuire este, de regulă, interzisă, cu excepția eventualelor locuințe de serviciu strict justificate, dacă acestea sunt permise expres prin regulamentul local și dacă nu sunt afectate de riscuri tehnologice, poluare, zgomot sau trafic greu.

Utilizări admise în ID1a
Sunt admise următoarele funcțiuni:

- hale de producție;
- ateliere industriale sau cvasiindustriale;
- laboratoare tehnologice;
- unități de producție nepoluantă sau cu impact controlat;
- sedii și puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii cu profil industrial sau cvasiindustrial;
- activități administrative aferente unităților industriale;
- spații de depozitare, distribuție și desfacere aferente producției;
- centre de cercetare, proiectare, inovare și dezvoltare tehnologică;
- centre de formare profesională;
- incubatoare de afaceri;
- parcuri de activități;
- baze logistice;
- garaje și ateliere de întreținere pentru parcul auto propriu al rezidenților, fără spălătorii auto și fără stații de combustibili;
- echipamente tehnico-edilitare; inclusiv instalații de producere a energiei din surse regenerabile (fotovoltaic, pompe de căldură, stocare) și stații de încărcare pentru vehicule electrice;
- spații pentru personal: vestiare, grupuri sanitare, cantine, spații de odihnă, puncte medicale și spații sociale, fără locuire permanentă.
- servicii-suport ale parcului industrial, în sensul Legii nr. 186/2013 și al Programului Regional Sud-Est 2021–2027 (Acțiunea 1.5 – infrastructură de afaceri), realizate în clădiri distincte sau integrate: centru administrativ și de afaceri al administratorului parcului, birouri pentru rezidenți, săli de conferințe, formare și evenimente de afaceri, alimentație publică (restaurant/cantină) deschisă rezidenților și vizitatorilor, cazare temporară în regim hotelier (max. 25 camere) pentru specialiști detașați, cursanți și parteneri de afaceri ai rezidenților, fără locuire permanentă, precum și servicii conexe (spații comerciale de proximitate, servicii financiar-bancare, poștale, medicale de medicina muncii), acestea din urmă cu suprafață cumulată de max. 10% din suprafața construită desfășurată a parcului – plafonul nu se aplică clădirilor comune ale parcului (centru administrativ și conferințe, alimentație publică, cazare temporară);

Utilizări admise cu condiționări în ID1a
Centrele de colectare, depozitare și valorificare a deșeurilor, materialelor reciclabile sau fierului vechi se admit numai cu respectarea legislației de mediu, a normelor sanitare, a condițiilor de protecție împotriva incendiilor, a distanțelor de protecție față de zonele sensibile și a prevederilor privind gestionarea deșeurilor.

Activitățile cu impact asupra mediului, activitățile generatoare de trafic greu, zgomot, emisii, mirosuri sau riscuri tehnologice se admit numai dacă sunt compatibile cu amplasamentul și dacă sunt fundamentate prin avizele și studiile prevăzute de legislația în vigoare.

ISr – Subzona construcțiilor comerciale (retail), financiar-bancare și servicii

Subzona ISr corespunde zonei IS existente din PUG (0,541 ha), situată în frontul DN 2B, în afara terenului generator, și este destinată serviciilor comerciale, financiar-bancare și de proximitate care deservesc zona industrială și traficul de pe drumul național. Reglementarea subzonei respectă Avizul de oportunitate nr. 04/20.07.2026.

Utilizări admise în ISr

Construcții comerciale de mici și medii dimensiuni (retail), servicii financiar-bancare, birouri, servicii pentru populație și pentru agenții economici din zonă, alimentație publică, showroom-uri, servicii auto ușoare (fără spălătorii și fără stații de distribuție a combustibililor), echipamente tehnico-edilitare, parcaje și spații verzi aferente.

Utilizări admise cu condiționări în ISr

Comerțul cu suprafață de vânzare de peste 1.000 mp și funcțiunile generatoare de trafic intens se admit numai pe baza unui studiu de circulație și a avizului CNAIR pentru acces, cu asigurarea integrală a parcajelor în incintă conform HCL 115/2022. Locuințele de serviciu se admit numai dacă sunt strict justificate și nu sunt afectate de zgomot, trafic greu sau riscuri tehnologice.

Utilizări interzise în ISr

Activități industriale și de depozitare, depozitarea de materiale vrac, stații de distribuție a combustibililor, spălătorii auto, activități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice, locuințe colective.

Condiții de amplasare, echipare și configurare în ISr

Retragere minimă 24,00 m față de axul DN 2B, cu respectarea zonei de siguranță și de protecție a drumului național (OG nr. 43/1997); accese numai prin accesele avizate de CNAIR; parcaje asigurate integral în incintă; împrejmuiri transparente către DN 2B. Indicatori urbanistici maximali: P.O.T. maxim 50%; C.U.T. maxim 1,5; regim de înălțime maxim P+2E; înălțime maximă 10,00 m la cornișă și 13,00 m la coamă; spații verzi minimum 20% din suprafața incintei.

C – Zona pentru cai de comunicatie rutiera

Zona studiata este delimitata la nord vest de drumul de exploatareDe 747 – " drum foraje sud " , la sud de autostrada A7 si traversat de DN 2B – sos. Bucuresti.

Pe amplasament sunt propuse doua starzi publice categoria III si de traseul soselei " Orbital "

Pentru realizarea acestor drumuri vor fi rezervate portiuni de teren pe care se va impune interdictie de construire in conformitate cu plansa A3 anexata si care vor putea fi expropriate pentru cauza de utilitate publica.

.

Permisiuni

- se mentin traseele existente;
- se pot autoriza lucrări de constructive si întretinere a străzilor existente;
- se pot autoriza lucrari de construire retele de utilitati si lucrari edilitare
- se pot autoriza lucrări de amenajări ale intersectiilor si construirea de noi parcaje.

Conditionări si restrictii

- interventiile nu sunt permise decât pe baza unor documentatii de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersectii si amplasamentele de noi locuri de parcare necesare.

V5 – Subzona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică

Subzona V5 cuprinde culoarele de protecție și zonele verzi aferente infrastructurii tehnice majore: rețele electrice, conducte magistrale, infrastructură edilitară, căi de comunicație, echipamente tehnice, zone de siguranță și servituți aferente.
Această subzonă are rol de protecție, siguranță, acces tehnic și reducere a impactului infrastructurilor asupra țesutului urban.
Sunt admise:

- spații verzi de protecție;
- plantații joase sau medii, compatibile cu servitutile tehnice;
- alei de întreținere și acces tehnic;
- piste velo sau trasee pietonale, numai dacă sunt compatibile cu regimul de siguranță;
- echipamente tehnice și edilitare;
- lucrări de protecție, consolidare, întreținere și exploatare a infrastructurii.

POT maxim: se va stabili conform proiectului avizat și aprobat de autoritățile competente, în baza cadrului legal, studiilor, avizelor și normelor tehnice specifice în vigoare.

Utilizări admise în Zona V
În funcție de subzonă, sunt admise următoarele categorii generale de utilizări:

- parcuri;
- grădini publice;
- scuaruri;
- fâșii plantate;
- spații verzi de proximitate;
- spații verzi aferente ansamblurilor de locuințe colective;
- grădini botanice și zoologice;
- muzee în aer liber;
- parcuri expoziționale;
- spații verzi aferente dotărilor publice;
- baze sportive și parcuri sportive;
- spații pentru agrement și loisir;
- spații verzi de protecție a apelor;
- culoare verzi aferente infrastructurii tehnice;
- păduri și plantații forestiere de protecție;
- spații verzi degradate propuse pentru ecologizare;
- alei pietonale, trasee velo și amenajări de promenadă;
- mobilier urban, iluminat, semnalistică și dotări pentru întreținere;
- echipamente tehnico-edilitare strict necesare funcționării zonei.

Utilizări admise cu condiționări
Se admit cu condiționări:

- construcțiile ușoare pentru administrare, pază, întreținere sau servicii publice aferente spațiilor verzi;
- dotările sportive și de agrement;

- platformele, aleile, parcajele și circulațiile necesare funcționării spațiului verde;
- lucrările hidrotehnice și amenajările aferente cursurilor de apă;
- lucrările în culoarele de protecție ale infrastructurii tehnice;
- amenajările în păduri și plantații forestiere;
- intervențiile în zone protejate sau în zone de protecție ale monumentelor istorice;
- intervențiile pe terenuri degradate care necesită ecologizare sau decontaminare.

Acestea vor fi admise numai dacă sunt justificate funcțional, respectă caracterul dominant verde al zonei, nu reduc semnificativ suprafețele plantate, nu afectează arborii valoroși, nu produc disfuncționalități asupra vecinătăților și sunt avizate de autoritățile competente, după caz.

Utilizări interzise în Zona V

Sunt interzise utilizările incompatibile cu funcțiunea de spațiu verde, respectiv:

- locuințele;
- activitățile industriale;
- depozitările;
- construcțiile permanente fără legătură cu funcțiunea de spațiu verde;
- parcajele de amploare care afectează caracterul plantat al zonei;
- comerțul de mari dimensiuni;
- platformele betonate excesive;
- tăierile nejustificate de arbori;
- ocuparea sau reducerea nejustificată a suprafețelor verzi;
- funcțiunile care produc poluare, zgomot, trafic intens sau degradarea mediului;
- orice intervenții care afectează rolul ecologic, peisager, recreativ sau de protecție al zonei.

Inelul verde

Inelul verde al orașului este constituit din traseul lazul Morilor, Parcurile Tineretului si Marghiloman, *linia sudica a forajelor de apă, canalele de irigație si desecare*, Pădurea Crâng, spații verzi (parcuri, grădini, scuaruri), galbene (agricultura urbana) si albastre (lacuri si canele), amplasate pe proprietăți publice si private.

Se recomandă integrarea funcțiunilor verzi, traseelor pietonale/velo, spațiilor plantate și soluțiilor de drenaj natural

- amenajarea unei benzi verzi către traseul inelului;
- asigurarea unei legături pietonale sau velo, dacă parcela are deschidere la traseu;
- plantarea de arbori de aliniament;
- păstrarea continuității spațiului verde de-a lungul traseului;
- folosirea de pavaje permeabile în zonele pietonale și parcări;
- evitarea închiderii totale a parcelei cu garduri opace către traseul verde;
- integrarea peisagistică a parcărilor și platformelor tehnice.

Zona funcțională H cuprinde terenurile aflate permanent sub ape, respectiv albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor naturale și artificiale la nivelul maxim de retenție, brațele, canalele, acumulările de

apă, amenajările hidrotehnice și alte suprafețe acvatice permanente. Această zonă are rol de protecție hidrologică, ecologică și peisageră, asigurând funcționarea cursurilor și acumulărilor de apă, menținerea capacității de scurgere și retenție, protecția împotriva inundațiilor, conservarea ecosistemelor acvatice și integrarea rețelei hidrografice în structura verde-albastră a municipiului.
În Zona H sunt admise numai lucrări și amenajări compatibile cu regimul apelor, precum lucrări hidrotehnice, consolidări de maluri, regularizări, decolmatări, lucrări de întreținere, traversări avizate, monitorizare, protecție și refacere ecologică.
Sunt interzise construcțiile permanente fără legătură cu gospodărirea apelor, locuirea, depozitările, umpluturile neautorizate, poluarea, ocuparea albiei minore și orice intervenții care afectează regimul de curgere, calitatea apei, stabilitatea malurilor sau capacitatea de retenție.
Zona H se reglementează ca o zonă strategică de protecție a resurselor de apă și de siguranță urbană, esențială pentru prevenirea riscurilor de inundații, protecția mediului și funcționarea coerentă a sistemului hidrografic al municipiului.
H – Canale de desecare – terenuri aflate permanent sub ape reprezintă componenta hidrografică a structurii urbane și teritoriale, având rol esențial în asigurarea echilibrului hidrologic, ecologic și peisager al municipiului.

Această zonă include albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor naturale și artificiale la nivelul maxim de retenție, brațele, canalele și celelalte suprafețe acvatice permanente. Prin reglementarea acestei zone se urmărește protecția resurselor de apă, prevenirea riscurilor de inundații, menținerea capacității de scurgere și retenție, protecția malurilor, conservarea biodiversității și integrarea elementelor de apă în sistemul de spații verzi și coridoare ecologice ale municipiului.
Zona H nu are caracter construibil în sens urbanistic obișnuit. Intervențiile admise sunt limitate la lucrări de gospodărire a apelor, protecție, întreținere, monitorizare, traversare, refacere ecologică sau amenajări ușoare compatibile cu regimul apelor.
Orice intervenție asupra terenurilor încadrate în Zona H se va realiza numai în baza documentațiilor tehnice necesare și a avizelor sau acordurilor prevăzute de legislația în vigoare, emise de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor, protecției mediului, siguranței lucrărilor hidrotehnice și protecției împotriva inundațiilor.
Prin urmare, Zona H se reglementează ca o zonă de protecție și funcționare hidrologică, cu rol strategic în siguranța urbană, protecția mediului, calitatea peisajului și reziliența municipiului la riscuri naturale.

Prevederi generale
În Zona H se vor respecta următoarele principii generale:
- menținerea funcției hidrologice a cursurilor, lacurilor, canalelor și acumulărilor de apă;
- protejarea albiilor minore și a cuvetelor lacurilor naturale și artificiale;
- menținerea capacității de scurgere, retenție și regularizare a apelor;
- protejarea calității apei și prevenirea poluării;
- conservarea ecosistemelor acvatice și a biodiversității;
- protejarea malurilor împotriva eroziunii și degradării;
- asigurarea accesului pentru întreținere, monitorizare și intervenție;
- corelarea lucrărilor hidrotehnice cu zonele verzi de protecție aferente;
- evitarea ocupării necontrolate a albiilor și malurilor;
- respectarea regimului de protecție față de cursurile de apă, lacuri, canale și lucrări hidrotehnice;
- obținerea avizelor și acordurilor prevăzute de legislația privind gospodărirea apelor, protecția mediului și siguranța construcțiilor.

Terenurile încadrate în Zona H au caracter special, fiind supuse reglementărilor privind gospodărirea apelor, protecția mediului, siguranța lucrărilor hidrotehnice, protecția împotriva inundațiilor și regimul juridic al apelor. Intervențiile în această zonă se vor realiza numai cu respectarea legislației specifice și cu avizele autorităților competente în domeniul apelor, mediului, gospodăririi apelor, protecției împotriva inundațiilor și siguranței construcțiilor hidrotehnice.

Descrierea zonei funcționale

Zona funcțională H cuprinde terenurile ocupate permanent de ape, respectiv albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor naturale și artificiale la nivelul maxim de retenție, brațele, canalele, acumulările de apă, amenajările hidrotehnice și alte suprafețe acvatice permanente. Această zonă are rolul de a asigura protecția, funcționarea și administrarea resurselor de apă, menținerea regimului hidrologic natural sau amenajat, prevenirea riscurilor de inundații, protecția ecosistemelor acvatice și integrarea cursurilor și luciilor de apă în structura ecologică și peisageră a municipiului.

Utilizări admise în Zona H

În Zona H sunt admise utilizările și lucrările compatibile cu funcțiunea de apă, respectiv:

- cursuri de apă naturale sau regularizate;
- albii minore ale cursurilor de apă;
- lacuri naturale;
- lacuri artificiale;
- acumulări de apă;
- canale;
- brațe de apă;
- cuvete ale lacurilor la nivelul maxim de retenție;
- lucrări hidrotehnice;
- lucrări de regularizare, apărare și consolidare a malurilor;
- lucrări de protecție împotriva inundațiilor;
- lucrări de decolmatare, întreținere și igienizare a albiilor;
- lucrări de gospodărire a apelor;
- captări, prize de apă și construcții tehnice aferente, acolo unde sunt avizate;
- traversări tehnico-edilitare sau de infrastructură, numai cu avizele prevăzute de lege;
- amenajări pentru monitorizarea calității și nivelului apelor;
- amenajări ușoare pentru acces controlat, întreținere, observare, cercetare sau protecție a ecosistemelor acvatice.

Utilizări admise cu condiționări

Se admit cu condiționări următoarele lucrări și amenajări:

- poduri, podețe, pasarele pietonale sau velo;
- traversări ale rețelelor tehnico-edilitare;
- lucrări de regularizare sau recalibrare a albiilor;
- lucrări de consolidare a malurilor;
- lucrări de apărare împotriva inundațiilor;
- decolmatări și lucrări de întreținere;

- pontoane ușoare, platforme de observare sau amenajări pentru agrement controlat;
- amenajări pentru pescuit recreativ, sporturi nautice ușoare sau activități educative, numai acolo unde regimul juridic și de mediu permite;
- lucrări de refacere ecologică a cursurilor de apă, zonelor umede și malurilor.

Aceste intervenții se vor admite numai dacă sunt fundamentate tehnic și avizate de autoritățile competente, fără afectarea regimului de curgere, a capacității de retenție, a stabilității malurilor, a calității apei, a biodiversității și a funcțiilor ecologice ale zonei.

Utilizări interzise în Zona H

În Zona H sunt interzise utilizările incompatibile cu regimul terenurilor aflate permanent sub ape, respectiv:

- construcțiile permanente fără legătură cu gospodărirea apelor;
- locuințele;
- activitățile industriale sau de depozitare;
- depozitarea deșeurilor;
- depozitarea materialelor de construcții, pământului, molozului sau altor materiale;
- umpluturile neautorizate;
- obturarea, devierea sau modificarea neautorizată a cursurilor de apă;
- ocuparea albiei minore fără avizele legale;
- evacuarea necontrolată a apelor uzate sau a substanțelor poluante;
- activitățile care reduc capacitatea de scurgere sau retenție a apelor;
- activitățile care afectează stabilitatea malurilor, calitatea apei sau ecosistemele acvatice;
- orice intervenții care cresc riscul de inundații sau afectează funcționarea sistemului hidrologic.

Zone de siguranță și protecție sanitară - reglementări

Se vor dimensiona şi institui perimetrele de protecţie hidro-geologică de protecţie şi zonele de protecţie sanitară (cu regim sever şi de restricţie) la sursele şi instalaţiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente şi propuse (foraje, rezervoare, aducţiuni, instalaţii de tratare, reţele de distribuţie) în conformitate cu HGR 930/2005; pentru fântânile publice care captează apă din stratul freatic, zona de protecţie sanitară va avea dimensiunile minime de 50 metri în amonte şi 20 metri în aval, pe direcţia de curgere a apei subterane. Pentru forajele F1–F12 din zona studiată se interzice construirea în zona de protecție sanitară cu regim sever (min. 10 m în jurul forajului, HG 930/2005), iar în zona de restricție se admit numai utilizările compatibile din subzona V5.

Fosele septice vidanjabile şi impermeabilizate se vor amplasa la distanţele minime de 3m faţă de conductele reţelei de apă potabilă, 10m faţă de locuinţele vecine, 20-50m faţă de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate etc.).

Se vor asigura zone de protecţie sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc.) şi întreprinderile agricole, agro-zootehnice şi industriale sau o serie de unităţi care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort şi unele riscuri sanitare (cimitire, staţie de epurare etc.) în conformitate cu OMS 119/ 2014.

Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice şi dispersie a poluanţilor, astfel încât aceştea să nu depăşească concentraţiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervaţiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă şi recreere, instituţiile social-culturale şi medicale, precum şi unităţile

economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurităţi). In cazul activităților industriale, se vor constitui perdele de protecție perimetrală pe minim 70% din lungimea limitelor de proprietate
Se emit autorizaţii de construire în zonele de siguranţă și protecție a surselor şi instalaţiilor de apă potabilă, a staţiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă şi medie tensiune etc. numai condiţionat de obţinerea unui aviz favorabil emis de deţinătorul echipamentului tehnico-edilitar în cauză.
În perspectiva realizarii unor instalații de alimentare cu apă a noilor zone lotizate se va lua în considerare faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale se va solicita avizul/ autorizația de securitate la incendiu inspectoratului pentru situați ide urgență în conformitate cu prevederile art.1,4, Anexa 1, pct.IV lit.c) și Anexa 2, pct.1, lit.e) din OMAI nr. 571/2016 pentur aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizătrii și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.
Fundarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor geotehnice.
Pentru protecția instalațiilor de transport energie electrică este interzis persoanelor fizice sau juridice:

- să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță, fără avizul de amplasament și operatorului de transport și de sistem CNTEE Transelectrica SA
- să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de transport, fără acordul operatorului ide transport și de sistem
- să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zone de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de sistem și de transport
- să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de transport sau să intervină în orice alt mod asupra acestora
- să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de transport
- să limiteze sau să îngrădească prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod accesul la instalații al operatorului de transport și de sistem

IV. CONDITII DE AMPLASARE , ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

RETRAGERILE MINIME ALE CONSTRUCTIILOR DE LA FATADELE PRINCIPALE SI POSTERIOARE FATA DE ALINIAMENT VOR FI URMATOARELE :

– minim 24,00 m fata de ax sos. Bucuresti (retragere care respectă zona de siguranță și zona de protecție a DN 2B, stabilite conform OG nr. 43/1997: zona de siguranță de 1,50 m de la marginea exterioară a șanțului/taluzului și zona de protecție de 22,00 m de la limita exterioară a zonei de siguranță; în zona de protecție nu se amplasează construcții, împrejmuiri opace sau panouri publicitare fără avizul CNAIR)
– minim 5,00 m fata de drum exploatare (drum foraje sud)

DISTANTELE FATA DE LIMITELE LATERALE :
– minim 12,50 m (ax drumuri propuse strazi publice categoria III)
– minim 10,00 m față de limita culoarului de protecție V5 (foraje F1–F12 și rețele tehnice majore) și față de traseul inelului verde preluat din PUG preliminar; – minim 24,00 m față de axul proiectat al DN 2B în Etapa 2 (după realizarea drumului Orbital); – minim 2,50 m față de limita culoarului rezervat pentru prelungirea drumului Orbital (zona de sud a amplasamentului), conform studiului de circulație avizat de CNAIR; – minim 2,50 m față de muchia taluzului canalelor de desecare (subzona H), sau mai mult, conform avizului ANIF; – minim 10,00 m între clădirile amplasate pe aceeași parcelă, cu respectarea distanțelor de siguranță la foc conform P118/1-2025.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime va fi Rh max = P + 2E .
Inaltimea maxima a unui etaj va fi de max. 4,50 m.
In cazul executarii unor constructii ce necesita parter sau etaj inalt constructia nu va depasi la cornisa inaltimea insumata de trei etaje (15,00 m) de la cota ± 0.00 .
Echipamentele si instalatiile care vor fi montate (instalatii de iluminat , monitorizare , catarge , totemuri) vor avea inaltimi in conformitate cu tehnologiile aferente si nu vor fi considerate etaje.

CIRCULATII

- Accesul auto si pietonal catre obiectivele care fac obiectul prezentei documentatii se va face numai din platforma carosabila propusa cu acces din drumul local racordat la drumul national.
- Parcarea autovehiculelor se va face numai in incinta pe platforma carosabila propusa pe care sunt prevazute cu locuri de parcare pentru autoturisme si autoutilitare, suficiente in conformitate cu normele in vigoare .
- Pentru terenul care a initiat PUZ ul sunt prevazute 218 locuri de parcare, fata de un necesar de 165 locuri calculat conform HG 525/1996 si HCL 115/2022.
- In conformitate cu studiul de circulatie anexat lucrarile de construire se vor realiza fara intreruperea circulatiei auto si pietonale din zona. Pe timpul executiei nu se vor depozita materiale pe partea carosabila, ca masura de prevenire a accidentelor de circulatie. Pe timpul executiei se va folosi semnalizarea conform Normelor Metodologice emise in octombrie 2000, privind conditiile de inchidere a circulatiei si de instituire a restrictiilor de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public si/sau pentru protejarea drumului. Se vor respecta Normele de Protectia Muncii si P.S.I in vigoare

IMPREJMUIRI

Incintele cuprinse in prezentul studiu vor putea fi imprejmuite cu garduri transparente din grilaje , plasa bordurata metalica cu soclu din beton armat aparent , tencuit sau placat sau din panouri prefabricate din beton armat.

OCUPARE SI UTILIZARE TEREN

Densitatea ocupării şi utilizării este reglementată prin intermediul indicilor urbanistici POT şi CUT, calculaţi conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, procedura de elaborare, avizare și aprobare a prezentului PUZ fiind inițiată anterior datei de 25.08.2026 (Aviz de oportunitate nr. 04/20.07.2026, Certificat de urbanism nr. 348/23.07.2026) și rămânând supusă legislației în vigoare la data inițierii, potrivit dispozițiilor tranzitorii ale Legii nr. 169/2026.
Au fost propusi urmatorii indicatori tehnici :

- P.O.T. MAX. = 50%
- C.U.T. MAX. = 1,5

INTOCMIT , ARH. DANIEL POPA