

SUMAR EXECUTIV MEMORIU TEHNIC PENTRU AVIZE/ ACORDURI PUZ – CONSTRUIRE
LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE , DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE– Str.
Depozitului nr.9 și nr. 13

SINTETIZAREA INFORMAȚIILOR

FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA LUCRĂRII	PLAN URBANISTIC ZONAL - „CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE , DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE”, Municipiul Buzău, Județ Buzău
BENEFICIAR	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU Buzău, Piața Daciei, nr. 1
PROIECTANT GENERAL	S.C. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L București, Strada Clucerului, Nr. 35, Sector 1 CUI RO 34194319, J40/2715/05.03.2015
COLECTIV ELABORARE	Șef proiect Urb. Oana Georgiana VOICU Proiectat urb. Oana Georgiana VOICU urb. Gabriel Alexandru ION arh. Teodor Stelian ȘANDRU
RIDICARE TOPOGRAFICĂ	Ing. Lucian STRATONE
DATA ELABORĂRII	14.06.2021



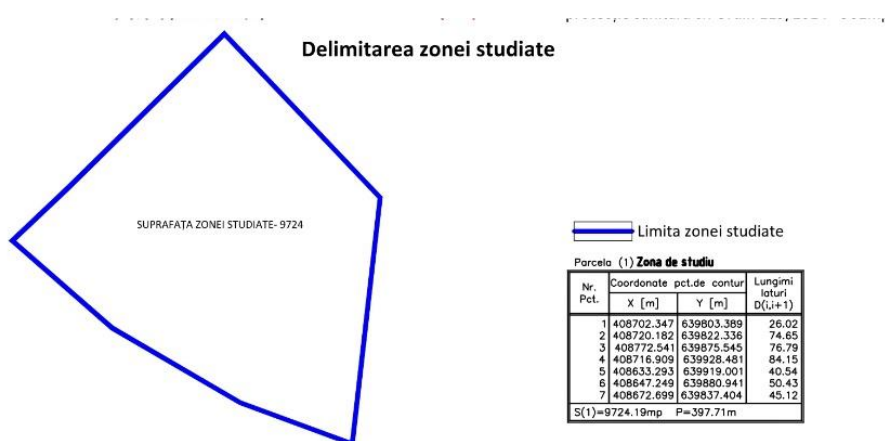
CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

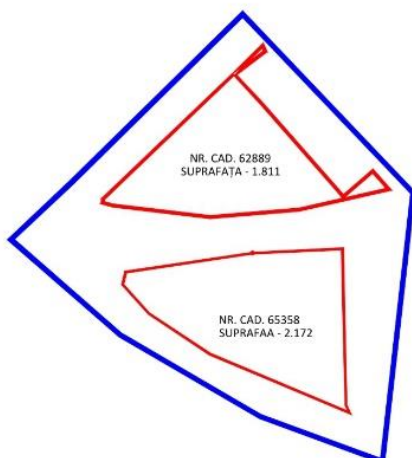
Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE , DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE- STR. DEPOZITULUI NR. 9 ȘI NR. 13”
Adresă	STRADA DEPOZITULUI NR. 9 ȘI NR. 13, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU
Beneficiar	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
Proiectant general	S.C. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L București, Strada Clucerului, Nr. 35, Sector 1 CUI RO 34194319, J40/2715/05.03.2015
Data elaborării	14.06.2021

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI

Prezentul Plan Urbanistic Zonal reglementează la nivel spațial și funcțional zona adiacentă limitei de nord-vest a intravilanului Municipiului Buzău, Județul Buzău, prin reconversia și refuncționalizarea terenurilor vacante și neutilizate existente în acest areal și transformarea acestora într-o zonă cu locuințe semicolective înșiruite. Suprafața zonei de studiu PUZ este de 9.724 m².



Delimitarea loturilor ce au generat PUZ



— Limita zonei studiate
— Limita terenurilor ce au generat PUZ

Parcela (1) Strada Depozitului nr. 9

Nr. Pol.	Coordonate pct.de contur		Lungimi loturi D(J,I+1)
	X [m]	Y [m]	
1	408780.970	639882.620	12.01
2	408753.748	639873.022	12.35
3	408744.729	639881.464	36.15
4	408717.491	639905.235	2.34
5	408715.727	639906.773	12.13
6	408723.638	639915.985	7.56
7	408718.000	639921.000	28.70
8	408711.700	639893.000	27.73
9	408709.310	639885.370	30.39
10	408712.990	639835.200	3.35
11	408713.802	639831.948	1.14
12	408714.934	639832.043	58.03
13	408753.880	639872.510	12.99
14	408762.772	639881.783	1.99
S(1)=1811.32mp P=244.86m			

Parcela (1) Strada Depozitului nr. 13

Nr. Pol.	Coordonate pct.de contur		Lungimi loturi D(J,I+1)
	X [m]	Y [m]	
1	408898.157	639878.864	27.92
2	408899.448	639906.554	13.11
3	408898.342	639906.855	35.58
4	408850.771	639907.670	2.59
5	408848.418	639905.749	47.18
6	408868.742	639885.299	22.74
7	408879.307	639846.344	12.19
8	408888.385	639838.216	4.00
9	408892.274	639839.170	39.93
S(1)=2171.98mp P=205.21m			

SUPRAFAȚA TOTALĂ A LOTURILOR - 3983 mp

Conform planului "Reactualizarea P.U.G. - Municipiul Buzău", aprobat prin H.C.L. nr.239/2009, terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Buzău și este situat în unitatea teritorială de referință - UTR 17, în zona funcțională ID - ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE.

Zona de studiu PUZ este delimitată astfel:

- Pe latura de Nord-Vest - strada Depozitului;
- Pe latura de Nord-Est - Zonă industrială și de depozitare aparținând fostei platforme industriale chimică Buzău;
- Pe latura de Sud-Est - Zonă industrială și de depozitare aparținând fostei platforme industriale chimică Buzău;
- Pe latura de Sud-Est - strada Căpitan Purchasea Laurențiu, calea ferată și zona industrială;

1.3. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Conform solicitării temei program înaintate de către beneficiar, Primăria Municipiului Buzău, Planul Urbanistic Zonal propune următoarele direcții de transformare a zonei de studiu:

- Reconversia și refuncționalizarea terenurilor vacante și neutilizate existente;
- Crearea oportunităților pentru noi zone de recreere, loisir și agrement;
- Facilitarea unei accesibilități sporite și ușoare a zonei PUZ cu orașul.

Propunerile vor fi în concordanță cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei și cu rezolvarea unor probleme la nivel de imagine urbană.

1.4. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT P.U.Z.

Planul de amplasament și delimitare a imobilului.

Nu există suprapuneri cu loturile învecinate. Studiul topografic a fost întocmit de ing. Lucian-Ion Stratone, SC TETA CONS SRL și a fost realizat în sistem STEREO `70.

Cele 2 loturi au o suprafață totală măsurată cumulată de 3.983,00 mp, fiind formată din lot str. Depozitului nr. 9 cu o suprafață de 1.811,00 mp și lot str. Depozitului nr. 13 cu o suprafață de 2.172,00 mp. Limita zonei de studiu PUZ are o suprafață de 9.724,00 mp.

INDICATORI EXISTENȚI

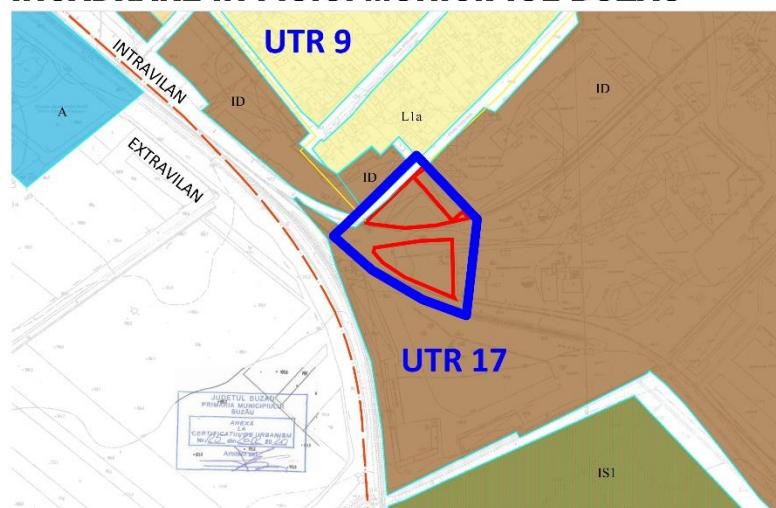
Conform planului “Reactualizarea P.U.G. - Municipiul Buzău”, aprobat prin H.C.L. nr.239/2009, terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Buzău și este situat în unitatea teritorială de referință - **UTR 17**, în zona funcțională

ID - ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE

PERMISIUNI

- se mentine în general situatia existentă;
- în unitățile industriale si prestatoare de servicii se pot autoriza lucrări de modernizare, întreținere, reparatii si crestere a confortului utilitar
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a unor anexe sau constructii provizorii din propria incintă în scopul extinderii constructiilor mentinute;
- se pot autoriza lucrări de modernizare a circulatiei carosabile si pietonale, realizarea unor parcaje, precum si dezvoltarea lucrărilor edilitare publice;

ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUNICIPIUL BUZĂU



LEGENDA

Limite

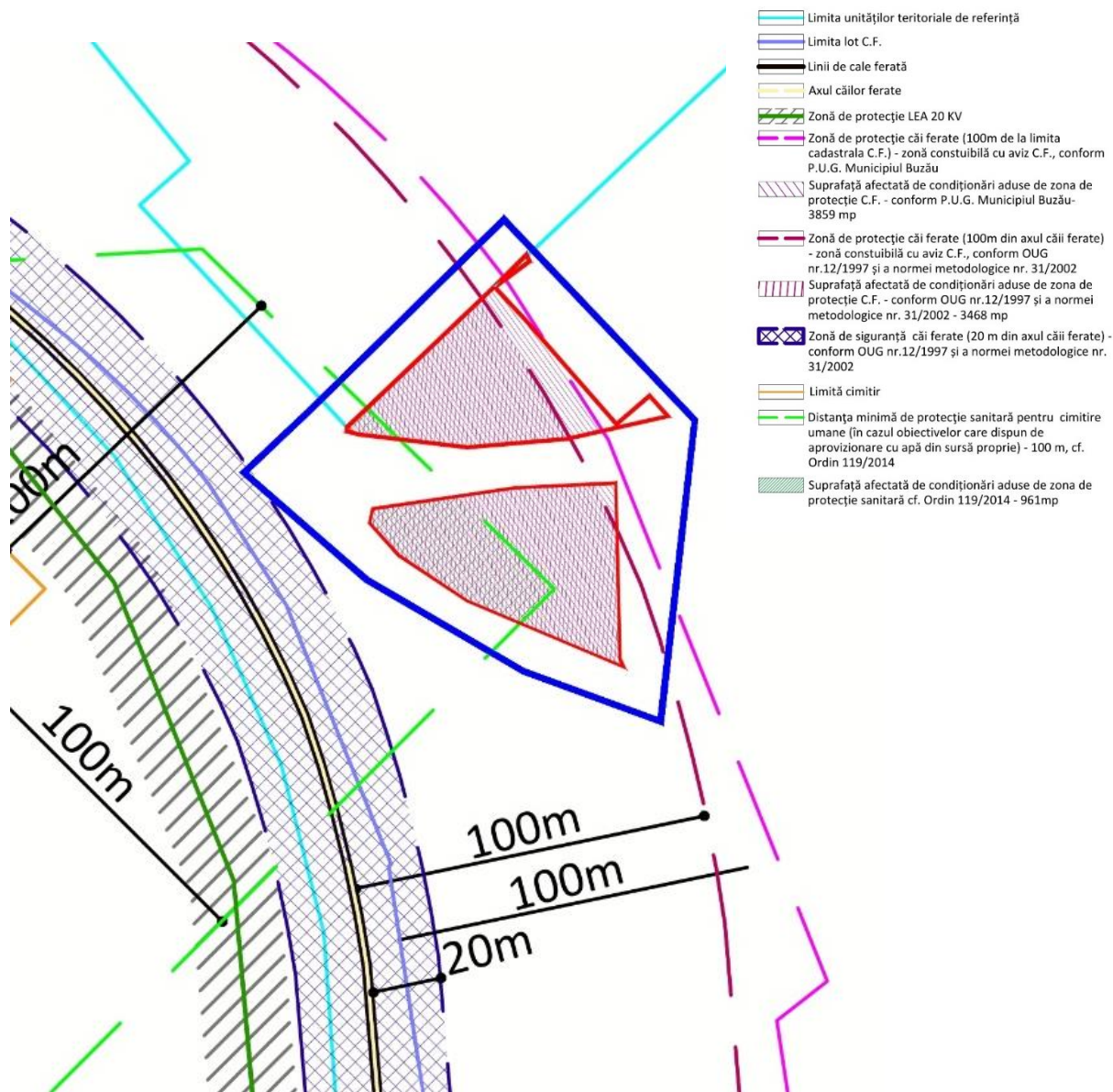
- Limita zonei de studiu. Suprafață = 9.606 m²
- Limita loturilor care au generat P.U.Z. Suprafață = 3.983 m²
Suprafață compusa din: str. Depozitului nr. 9 = 1.811 m²
str. Depozitului nr. 13 = 2.172 m²

- Limita intravilanului Municipiului Buzău

Zone funcționale

- L1a - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxi m P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
- ID - Zona unități industriale și depozitare
- IS - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii
- IS1 - Zona în care se va elabora PUZ cu funcțiunea IS
- A - Zona unități agricole

CONDIȚIONĂRI GENERATE DE PROXIMITĂȚI



CAPITOLUL 2. CONCLUZII

În interiorul celor două loturi care fac obiectul P.U.Z., cu o suprafață totală de 3.983,00 mp se propune dezvoltarea, după cum urmează:

Lotul cadastral identificat prin (N.C. 62889, SUPRAFAȚA = 1.881 m²) – denumit Lotul nr. 1 cuprinde următoare zone funcționale:

UTR L1a - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

INDICATORI URBANISTICI

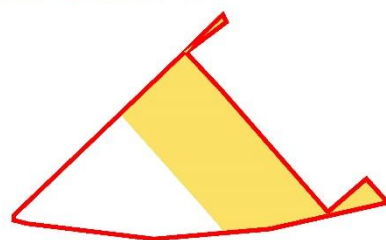
P.O.T.max = 40%

C.U.T.max = 1,2

RHmax = P+2(9m)

SUPRAFAȚĂ TOTALĂ = 1.053,53 m²

LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎNȘIRUITĂ / SEMI-COLECTIVĂ



UTR IS - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general

INDICATORI URBANISTICI

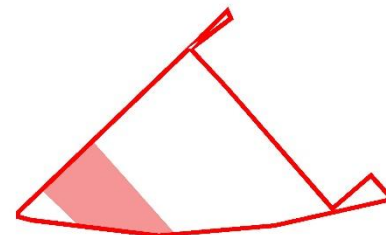
P.O.T.max = 54%

C.U.T.max = 1.1

RHmax = P+1(9m)

SUPRAFAȚĂ TOTALĂ = 345,93 m²

SERVICII PUBLICE



UTR SV - Zonă verde, scuaruri, recreere, agrement

INDICATORI URBANISTICI

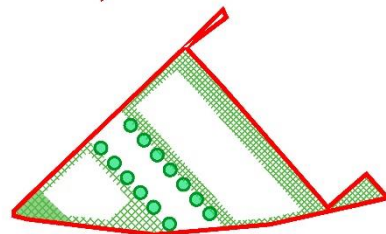
P.O.T.max = 30%

C.U.T.max = 0.35

Hmax = 9m

SUPRAFAȚĂ TOTALĂ = 57,87 m²

SPAȚII VERZI



UTR C - Zona căilor de comunicație

INDICATORI URBANISTICI

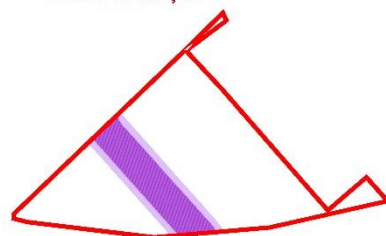
P.O.T.max = 0%

C.U.T.max = 0.00

Hmax = 0m

SUPRAFAȚĂ TOTALĂ = 353,97 m²

CIRCULAȚII



Lotul cadastral identificat prin (N.C. 65358, SUPRAFAȚA = 2.172 m²) – denumit Lotul nr. 2 cuprinde următoarele zone funcționale:

UTR L1a - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

INDICATORI URBANISTICI

P.O.T.max = 40%

C.U.T.max = 1,2

RHmax = P+2(9m)

SUPRAFAȚĂ TOTALĂ = 979,31 m²

UTR SV - Zonă verde, scuaruri, recreere, agrement

INDICATORI URBANISTICI

P.O.T.max = 30%

C.U.T.max = 0.35

Hmax = 9m

SUPRAFAȚĂ TOTALĂ = 798,86 m²

UTR C - Zona căilor de comunicație

INDICATORI URBANISTICI

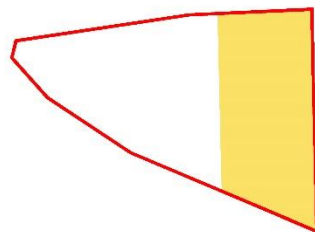
P.O.T.max = 0%

C.U.T.max = 0.00

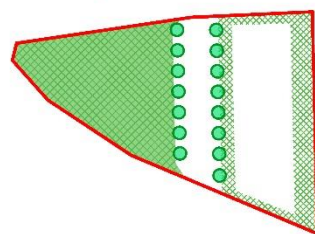
Hmax = 0m

SUPRAFAȚĂ TOTALĂ = 393,73 m²

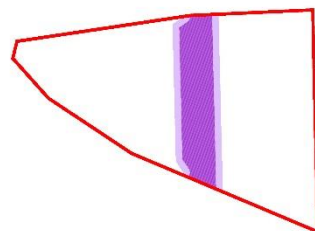
LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎNȘIRUITĂ / SEMI-COLECTIVĂ



SPAȚII VERZI



CIRCULAȚII



BILANT TERITORIAL GENERAL

BILANT TERITORIAL GENERAL - LOTUL 1 CADASTRAL													
CRITERIU	Reglementări în vigoare conform PUG	EXISTENT (conform teren)		m2		%		m2		%		m2	
		m2	%	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%
Zonă/ Subzonă/ UTR	ID - zona unități industriale și depozite	Teren liber de construcții		Zona L1a - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele situate în afara perimetrelor de protecție		Zona IS - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general		Zona SV - Subzona spațiilor verzi		C - Zona circulațiilor		TOTAL	
Suprafață teren (MP)	1,811 m2	1,811 m2	100%	1,811 m2	100%	1,811 m2	100%	1,811 m2	100%	1,811 m2	100%	1,811 m2	100%
Număr loturi cadastrale construibile	1	1		1 lot construcții rezidențiale (5 parcele)		1 lot construcții de utilitate publică		1 lot		1 lot		4 loturi	
Suprafață zonă funcțională	1,811 m2	1,811 m2	100%	1,054 m2	58.16%	346 m2	19.10%	58 m2	3.19%	354 m2	19.54%	1,811 m2	100.0%
Suprafața maximă CONSTRUIBILĂ (MP)/ EDIFICABIL MAXIM	nu este cazul	0 m2	0%	562 m2	53.30%	188 m2						750 m2	
Suprafața maximă DESFĂȘURATĂ (MP)	nu este cazul	0 m2	0%	1,264 m2		381 m2						1,645 m2	
P.O.T.	nu este cazul	0 m2	0%	421 m2	40.00%	186.80	54%	17.36	30%			626 m2	34.54%
C.U.T.	nu este cazul	0 m2	0%		1.2		1.1	0.35					
H maxim	conform necesităților tehnice și normelor specifice	0 m2	0%	9m		9m		9m					
RH maxim	conform necesităților tehnice și normelor specifice	0 m2	0%	P+2		P+1		-					
Procent minim de spații verzi / parcelă	20%				30%		30%		70%				25.42%
Suprafață minimă de spații verzi / parcelă	362 m2	0 m2	0%	316 m2		104 m2		41 m2				460 m2	

BILANT TERITORIAL GENERAL - LOTUL 2 CADASTRAL													
CRITERIU	Reglementări în vigoare conform PUG	EXISTENT (conform teren)		m2		%		m2		%		m2	
		m2	%	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%
Zonă/ Subzonă/ UTR	ID - zona unități industriale și depozite	Teren liber de construcții		Zona L1a - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele		Zona SV - Subzona spațiilor verzi		C - Zona circulațiilor		TOTAL			
Suprafață teren (MP)	2,172 m2	2,172 m2	100%	2,172 m2	100%	2,172 m2	100%	2,172 m2	100%	2,172 m2	100%	2,172 m2	100%
Număr loturi cadastrale construibile	1	1		1 lot construcții rezidențiale (5 parcele)		1 lot		1 lot		3 loturi			
Suprafață zonă funcțională	2,172 m2	2,172 m2	100%	979 m2	45.09%	818 m2	37.65%	394 m2	18.13%	2,172 m2	100.0%		
Suprafața maximă CONSTRUIBILĂ (MP)/ EDIFICABIL MAXIM	nu este cazul	0 m2	0%	549 m2						549 m2			
Suprafața maximă DESFĂȘURATĂ (MP)	nu este cazul	0 m2	0%	1,175 m2						1,175 m2			
P.O.T.	nu este cazul	0 m2	0%	391.72	40.00%	245.30	30%			637.03	29.33%		
C.U.T.	nu este cazul	0 m2	0%		1.2		0.35						
H maxim	conform necesităților tehnice și normelor specifice	0 m2	0%	9m		9m							
RH maxim	conform necesităților tehnice și normelor specifice	0 m2	0%	P+2		-							
Procent minim de spații verzi / parcelă	20%				30%		70%						39.88%
Suprafață minimă de spații verzi / parcelă	434 m2	0 m2	0%	294 m2		572 m2				866 m2			

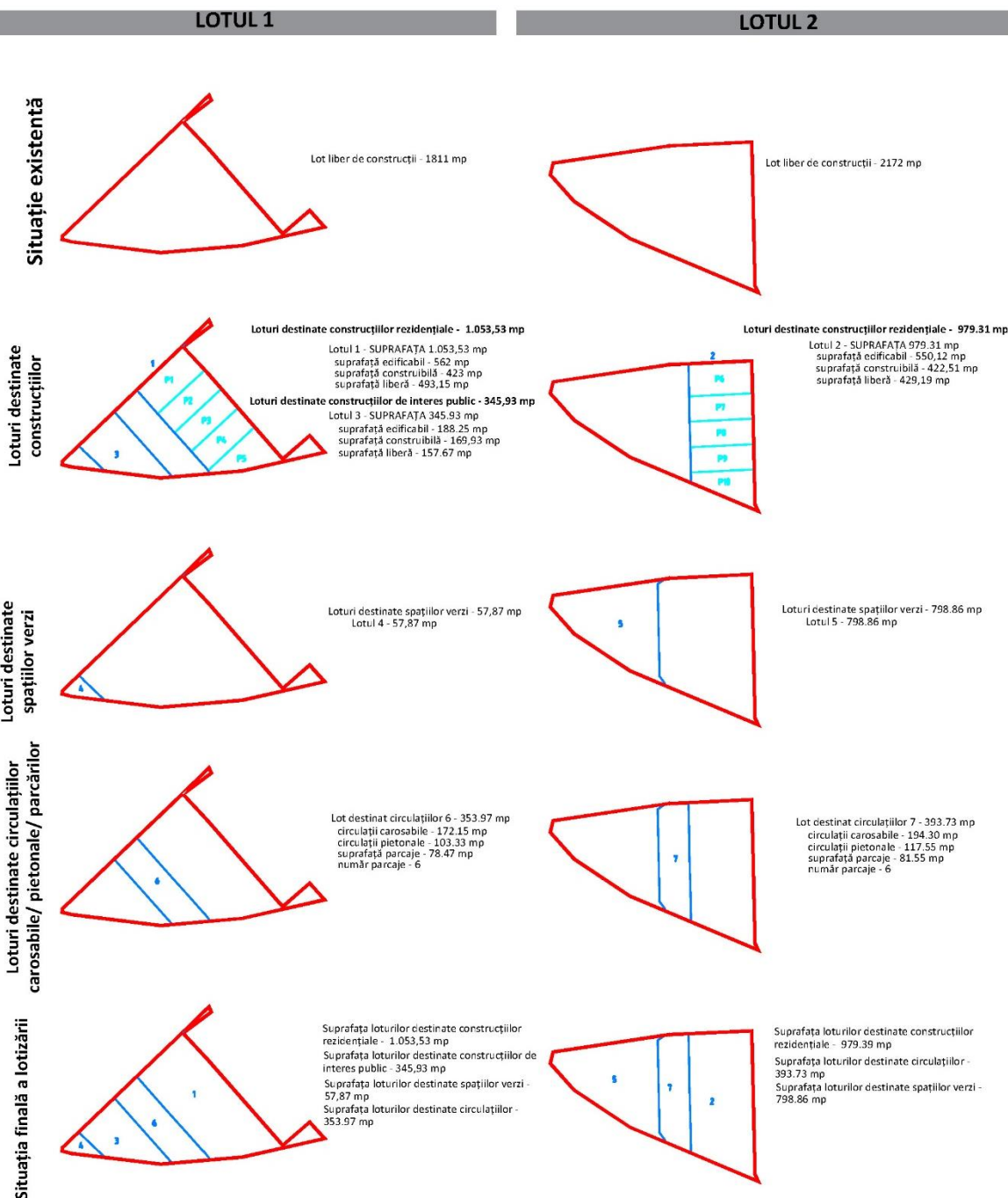
BILANT TERITORIAL GENERAL - TOTAL													
CRITERIU	Reglementări în vigoare conform PUG	EXISTENT (conform teren)		m2		%		m2		%		m2	
		m2	%	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%
Zonă/ Subzonă/ UTR	ID - zona unități industriale și depozite	Teren liber de construcții		Zona L1a - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele		Zona IS - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general		Zona SV - Subzona spațiilor verzi		C - Zona circulațiilor		TOTAL	
Suprafață teren (MP)	3,983 m2	3,983 m2	100%	3,983 m2	100%	3,983 m2	100%	3,983 m2	100%	3,983 m2	100%	3,983 m2	100%
Număr loturi cadastrale construibile	2	2		2 loturi construcții rezidențiale		1 lot construcții de utilitate publică		2 loturi		2 loturi		7 loturi	
Suprafață zonă funcțională	3,983 m2	3,983 m2	100%	2,033 m2	51.04%	346 m2	8.69%	857 m2	21.51%	748 m2	18.77%	3,983 m2	100.0%
Suprafața maximă CONSTRUIBILĂ (MP)/ EDIFICABIL MAXIM	nu este cazul	0 m2	0%	1,103 m2		188 m2						1,291 m2	
Suprafața maximă DESFĂȘURATĂ (MP)	nu este cazul	0 m2	0%	2,439 m2		381 m2						2,820 m2	
P.O.T.	nu este cazul	0 m2	0%	813.14	40.00%	186.80	54%	257.02	30%			1256.96	31.56%
C.U.T.	nu este cazul	0 m2	0%		1.2		1.1	0.35					
H maxim	conform necesităților tehnice și normelor specifice	0 m2	0%	9m		9m		9m					
RH maxim	conform necesităților tehnice și normelor specifice	0 m2	0%	P+2		P+1		-					
Procent minim de spații verzi / parcelă	20%				30%		30%		70%				32.97%
Suprafață minimă de spații verzi / parcelă	797 m2	0 m2	0%	610 m2		104 m2		600 m2				1,313 m2	

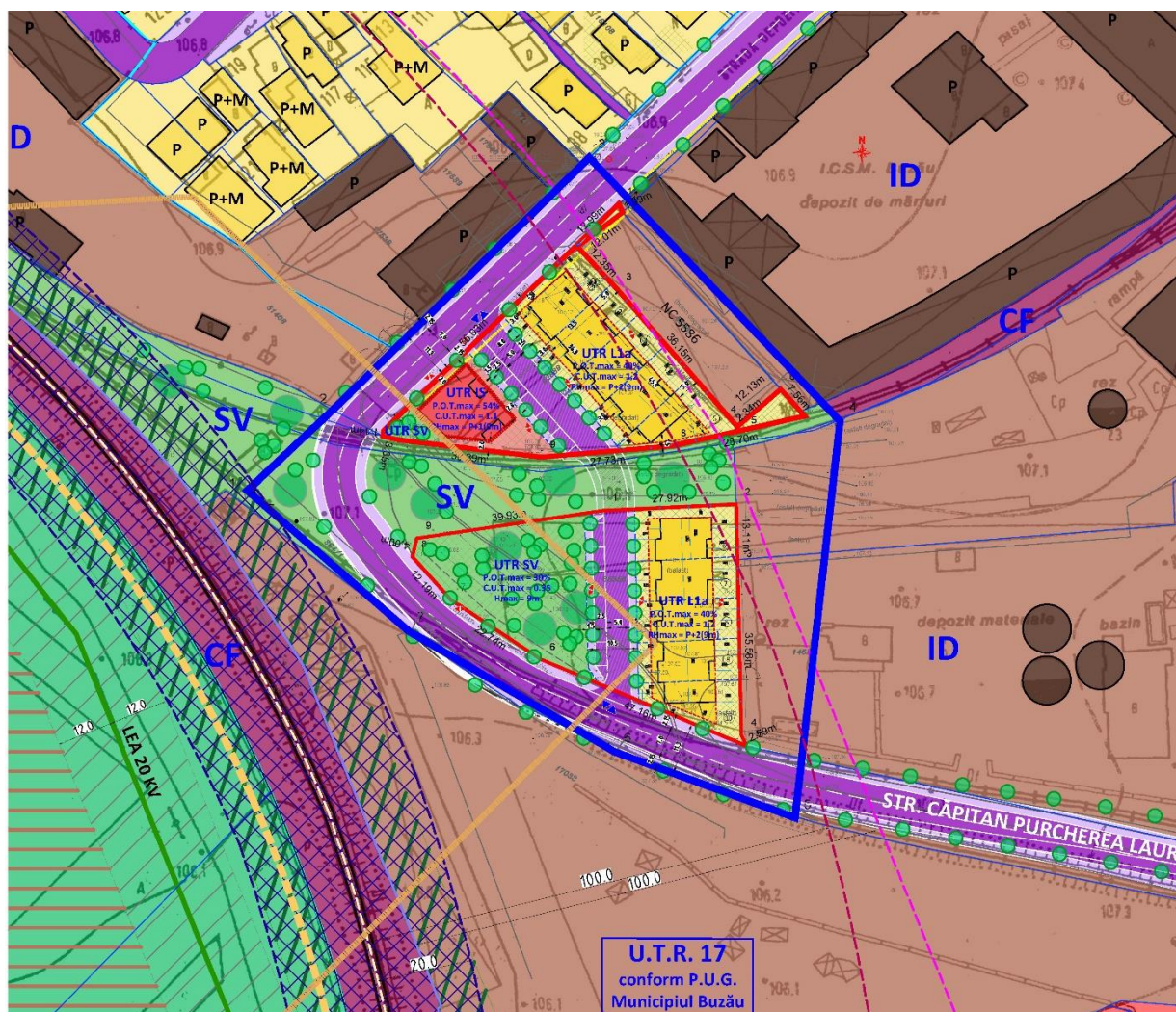
BILANT TERITORIAL LOTURI

BILANȚUL LOTURILOR CONSTRUIBILE (LOTUL 1 CADASTRAL) - PROPUNERE CU ROL ORIENTATIV									
Nr. Lot	Suprafață lot (m2)	Retragere față de aliniament (m liniari)	Retragere minimă laterală 1 (nord) (m liniari)	Retragere minimă laterală 2 (sud) (m liniari)	Construcții rezidențiale				
					Retragere minimă posterioară (m liniari)	Suprafață edificabil (suprafață maximă construibilă) (m2)	Suprafață maximă construibilă la sol (amprenta construcțiilor) (m2)	Suprafață max. A.D.C. (arie desfășurată construită aferentă C.U.T.) (m2)	Spațiu liber (spații verzi/ alei/ circulații) (m2)
1 (din care)	1054	4	2	1	5	562	421	1264	492
P1	249	4	2	0	5	118	95	299	131
P2	187	4	0	0	5	116	93	225	71
P3	187	4	0	0	5	116	93	224	71
P4	186	4	0	0	5	116	93	224	70
P5	244	4	0	1	5	95	48	293	149
Construcții de interes public (educație, sănătate, cultură, sport, etc.)									
3	346	2	2	2	0	188	170	381	158
Spații verzi									
4	58						17	17	41
Circulații									
6	354								
TOTAL	1811					750	609	1662	690

BILANȚUL LOTURILOR CONSTRUIBILE (LOTUL 2 CADASTRAL) - PROPUNERE CU ROL ORIENTATIV									
Nr. Lot	Suprafață lot (m2)	Retragere față de aliniament (m liniari)	Retragere minimă laterală 1 (nord) (m liniari)	Retragere minimă laterală 2 (sud) (m liniari)	Construcții rezidențiale				
					Retragere minimă posterioară (m liniari)	Suprafață edificabil (suprafață maximă construibilă) (m2)	Suprafață maximă construibilă la sol (amprenta construcțiilor) (m2)	Suprafață max. A.D.C. (arie desfășurată construită aferentă C.U.T.) (m2)	Spațiu liber (spații verzi/ alei/ circulații) (m2)
2 (din care)	979	3	2	2	5	550	423	1175	429
P6	221	3	2	0	5	118	95	265	103
P7	172	3	0	0	5	116	93	206	56
P8	172	3	0	0	5	116	93	206	56
P9	172	3	0	0	5	116	93	206	56
P10	243	3	0	2	5	83	48	292	160
Spații verzi									
5	799						240	240	559
Circulații									
7	394								
TOTAL	2172					550	662	1415	988

BILANȚUL LOTURILOR 1-7 (TOTAL) - PROPUNERE CU ROL ORIENTATIV									
Nr. Lot	Suprafață lot (m2)	Retragere față de aliniament (m liniari)	Retragere minimă laterală 1 (nord) (m liniari)	Retragere minimă laterală 2 (sud) (m liniari)	Construcții rezidențiale				
					Retragere minimă posterioară (m liniari)	Suprafață edificabil (suprafață maximă construibilă) (m2)	Suprafață maximă construibilă la sol (amprenta construcțiilor) (m2)	Suprafață max. A.D.C. (arie desfășurată construită aferentă C.U.T.) (m2)	Spațiu liber (spații verzi/ alei/ circulații) (m2)
1	1054	4	2	1	5	562	421	1264	492
2	979	3	2	2	5	550	423	1175	429
Construcții de interes public (educație, sănătate, cultură, sport, etc.)									
3	346	2	2	2	0	188	170	381	158
Spații verzi									
4	58						17	17	41
5	799						240	240	559
Circulații									
6	354								
7	394								
TOTAL LOT 1	1811					750	609	1662	690
TOTAL LOT 2	2172					550	662	1415	988
TOTAL	3983					1300	1271	3077	1679





LEGENDA

Limite

- Limita zonei de studiu. Suprafață = 9.724 m²
- Limita loturilor care au generat P.U.Z. Suprafață = 3.983 m²
- Suprafață compusă din: str. Depozitului nr. 9 = 1.811 m²
str. Depozitului nr. 13 = 2.172 m²

- Limita intravilanului municipiului Buzău
- Limita UTR-urilor conform P.U.G. Municipiul Buzău
- Limite de proprietate persoane fizice sau juridice
- Limite de proprietate propuse (limite loturilor propuse) 1-17
- amprenta construcțiilor existente
- amprenta construcțiilor propuse

Funcțiuni și utilizarea terenurilor

- ID - Zonă unități industriale și depozitare
- IS - Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- IS1 - Zonă în care se va elabora PUZ cu funcțiune IS - Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii
- L1a - Subzonă locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
- CF - Zonă căi ferate
- G1 - Subzonă destinată înmormântării, supusă prevederilor legii cimitirelor nr. 102 din 8 iulie 2014
- G2 - Subzonă destinată construcțiilor aferente serviciilor funerare, care nu se supun prevederilor legii cimitirelor nr. 102 din 8 iulie 2014 (capelă, magazin produse specifice, grup sanitar pentru personal etc.)
- SV - Zonă verde, scuaruri, recreere, agrement
- Zonă unități agricole
- Subzonă unități de producție și depozitare
- GV - Subzonă destinată plantațiilor de protecție și spațiilor verzi

Circulații

- Circulații pietonale - trotuare
- Circulații carosabile
- Circulații propuse - caracter orientativ
- Linii de cale ferată
- Axul căilor ferate

Zone de protecție

- Zonă de protecție LEA 20 KV
- Zonă de protecție căi ferate (100m de la limita cadastrală C.F.) - zonă constituibilă cu aviz C.F., conform P.U.G. Municipiul Buzău
- Zonă de protecție căi ferate (100m din axul căii ferate) - zonă constituibilă cu aviz C.F., conform OUG nr. 12/1997 și a normei metodologice nr. 31/2002
- Zonă de siguranță căi ferate (20 m din axul căii ferate) - conform OUG nr. 12/1997 și a normei metodologice nr. 31/2002
- Distanță minimă de protecție sanitară pentru cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) - 100 m, cf. Ordin 119/2014

REGLEMENTĂRI URBANISM

- Edificabil maxim propus
- Alinierea obligatorie a construcției
- Construcții propuse
- Spațiu verde / circulații interne / alei
- Spațiu ocazional carosabil, pietonal
- Vegetație de aliniament propusă
- Intrare / ieșire carosabil
- Intrare / ieșire pietonal

Proiectant general
S.C. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L

Șef proiect
Urb. Oana Georgiana VOICU

Proiectat
Urb. Oana Georgiana VOICU
urb. Gabriel Alexandru ION
arh. Teodor Stelian Șandru



Data: 14.06.2021