

PLAN URBANISTIC "Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, producție și depozitare", Mun. Buzău, tarlaua 56, parcela 909, Nr. Cad 56386, CF. 56386

ABAGIU GLOBAL SERVICES
CAPITAL WELFARE SUBLIME

Str. Clucerului, Nr. 35, Sector 1, București
C.U.I. RO 34194319, J40/2715/05.03.2015
architecture@abagiuglobalservices.com / Tel: +4 031 436 24 06 Fax: +4
037 409 71 00 / Mobile: +4 0722 600 699

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ, Mun.
Buzău, tarlaua 56, parcela 909, Nr. Cad 56386, CF. 56386**

**Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial,
producție și depozitare**

AVIZ ADMINISTRATOR DRUM

Data 8 iunie 2021

PLAN URBANISTIC "Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, producție și depozitare", Mun. Buzău, tarlaua 56, parcela 909, Nr. Cad 56386, CF. 56386

ABAGIU GLOBAL SERVICES
CAPITAL WELFARE SUBLINE

Sr. Clucerului, Nr. 35, Sector 1, București
C.U.I. RO 34194319, J40/2715/05.03.2015
architecture@abagiuglobalservices.com / Tel: +4 031 436 24 06 Fax: +4
037 409 71 00 / Mobile: +4 0722 600 699

DENUMIREA LUCRĂRII	PLAN URBANISTIC ZONAL - PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ, Mun. Buzău, tarlaua 56, parcela 909, Nr. Cad 56386, CF. 56386
BENEFICIAR	FIRST DYNAMIC CONTRACTOR S.R.L.
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. Constantin Marian OLTEANU Proiectat arh. Teodor Stelian ȘANDRU Urb. Gabriel Alexandru ION Ing.CFDP Razvan Ionut MARIN
RIDICARE TOPOGRAFICĂ	Ing. Lucian STRATONE
DATA ELABORĂRII	08.06.21

PLAN URBANISTIC "Dezvoltare zonă activităţi economice cu caracter industrial, producţie şi depozitare", Mun. Buzău, Iaşua 56, parcele 909, Nr. Cad 56386, CF. 56386

ABAGIU GLOBAL SERVICES
CAPITAL WELFARE SUBLINE

Str. Ciocerului, Nr. 35, Sector 1, Bucureşti
C.U.I. RO 34194319, J40/2715/05.03.2015
architecture@abagiuglobalservices.com / Tel: +4 031 436 24 06 Fax: +4
037 409 71 00 / Mobile: +4 0722 600 699

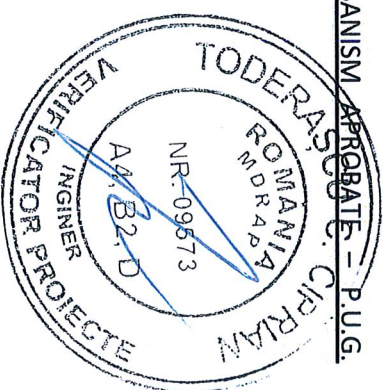
BORDEROU GENERAL PUZ

A. PIESE SCRISE

- Certificat de Urbanism
- Referat verificator
- MEMORIUL TEHNIC

B. PIESE DESENATE

- Planşa 1.1 – ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE – P.U.G. MUNICIPIUL BUZĂU, Judetui Buzău
- Planşa 1.2 – PLAN DE SITUATIE ACCES, SC. 1:500
- Planşa 1.3 – PROFILE TRANSVERSEALE TIP, SC. 1:50



Cuprins

1 GENERALITĂȚI	6
1.1 Descrierea investiției	6
1.2 Cadrul legal de elaborare a Planului Urbanistic Zonal	8
1.3 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism	9
1.4 Domeniul de aplicare a Planului Urbanistic Zonal	9
2 EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR	10
2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	10
2.1.1 Terenuri agricole din intravilan	10
2.1.2 Elemente ale cadrului natural	10
2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA PĂSTRAREA INTERESULUI PUBLIC	12
2.2.1 Siguranța în construcții	12
2.2.2 Expunerea la riscuri naturale	12
2.2.3 Expunerea la riscuri tehnologice	12
2.2.4 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnoreducător	13
2.2.5 Asigurarea echipării edilitare	13
2.2.6 Asigurarea compatibilității funcțiunilor	13
2.2.7 Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului	13
2.2.8 Lucrări de utilitate publică	14
3 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	14
3.1 DOMENIUL DE APLICARE	14
3.2 UTILIZĂRI PERMISE	14
3.3 UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII	15
3.4 INTERDICȚII TEMPORARE	15
3.5 UTILIZĂRI INTERZISE	16
4 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	16
4.1.1 Orientarea față de punctele cardinale	16



4.1.2	Amplasarea faţă de aliniament.....	16
4.1.3	Amplasarea faţă de drumurile publice:	17
4.1.4	Amplasarea faţă de limitele laterale.....	17
4.1.5	Amplasarea faţă de limita posterioară	18
4.1.6	Lucrări de utilitate publică.....	18
4.2	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII	18
4.2.1	Accesuri carosabile.....	18
4.2.2	Accesuri pietonale.....	19
4.3	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.....	19
4.3.1	Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente	19
4.3.2	Realizarea de reţele tehnico-edilitare.....	19
4.3.3	Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare	21
4.4	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR.....	21
4.4.1	Înălţimea construcţiilor.....	21
4.4.2	Aspectul exterior al construcţiilor	21
4.4.3	Procentul de ocupare a terenului şi coeficientul de utilizare al terenului în cazul prezentului regulament:	22
4.5	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ŞI ÎMPREJMURI	22
4.6	Parcaje.....	22
4.6.1	Spaţii verzi şi plantate	22
4.6.2	Împrejmuri.....	23
4.6.3	Gestionarea deşeurilor.....	23
4.7	BILANȚ TERITORIAL.....	24
4.8	INDICATORI CARACTERISTICI.....	24
4.9	Accesul la obiectiv	25

1 GENERALITĂȚI

1.1 Descrierea investiției

Terenul pe care se propune investiția are o suprafață de 10.000,00 mp din acte, este situat în intravilanul Mun. Buzau, proprietate privată a beneficiarilor conform actului de vânzare-cumpărare, identificat prin **Nr. Cad 56386, CF. 56386** este regăsit în subzona **ID1** - zona unităților industriale și depozitare în care se va elabora PUZ cu funcțiunea principală ID și complementara IS.



În proximitate se afla doua centre industrial si agro-industrial, Souflet Malt, & Agro Romania si Cocorico Aylex, fiind racordate la drumul ce conectează Şoseaua Brăilei de zona balastierei (afiată în proximitatea nordică a zonei studiate), aceste vecinătăţi constituind baza premisei modernizării căoilor de comunicaţie din proximitate. De asemenea, în proximitatea intersecţiei drumului de acces cu Şos. Brăilei sunt dispuse centrul auto Toyota Buzau si depozitul de piese auto Augsburg.

Prin urmare zona se cristalizeaza ca o zona cu destinație preponderent industrială, depozitare și servicii.

Terenul este situat la distanta de 522,30 m fata de drumul DJ2B, si la 72 m raportat la drumul public asfaltat de acces existent in zona (acces Souflet Malt, & Agro Romania), drum public in conformitate cu H.C.L. al Municipiului Buzau.

Imobilul se afla in intravilanul Municipiului Buzau, invecinandu-se cu:

- La Nord-Vest – Drum de exploatare pietruit pentru balastiera
- Buzau-asimilabili unui drum de categoria a doua cu latimea de 10 m;
- La Sud -Est- Prop. Privata
- La Nord-Est – Prop. Privata
- La Sud-Vest – Prop. Privata.

Scopul investitiei

Beneficiarii doresc construirea unei hale industriale Pinalt+1E parțial, cu dotările aferente. Se dorește construirea unei hale de producție, materiale de construcție cu procedee uscate-prinderi mecanice, fara factori de poluare si substante nocive. Se vor asigura locurile de parcare necesare precum si spatiiile conexe conform normelor si normativelor în vigoare

1.2 Cadrul legal de elaborare a Planului Urbanistic Zonal

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- P.U.G. - Municipiul Buzău, aprobat prin H.C.L. nr.235/2009 și Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- Ordinul MLPAT nr.176/2000 de aprobare "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal"
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 445 din 8/04/2013 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- H.G. nr. 1.076 din 8/07/2004 privind stabilirea proceduri de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 din 23/06/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 54 din 28/06/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7 din 13/03/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată în data de 03/03/2006 cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 12/12/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu toate modificările și completările ulterioare;

- O.U.G. nr. 43 din 03/01/1997 privind regimul drumurilor cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10/06/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Acesta are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic General, respectiv: Reactualizare Plan Urbanistic General Municipiului Buzău 2009.

1.3 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă Planului Urbanistic Zonal " Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, producție și depozitare", Mun. Buzău, tarlaua 56, parcela 909, Nr. Cad 56386, CF. 56386 se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Buzău, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.4 Domeniul de aplicare a Planului Urbanistic Zonal

Domeniul de aplicare al prezentului Plan Urbanistic Zonal se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe terenul curți construcții, aflat în intravilanul Municipiului Buzău, având o suprafață totală de 10.000 mp, identificat prin Nr. Cad 56386, CF. 56386.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa nr. 4 - "Reglementări urbanistice funcționale și circulații – perspectivă pe

termen scurt". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a viitoarelor construcții.

2 EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1 Terenuri agricole din intravilan

În zona studiată există terenuri având categoria de folosință teren arabil în intravilan.

2.1.2 Elemente ale cadrului natural

Municipiul Buzău s-a dezvoltat pe malul drept al râului cu același nume în zona în care acesta părăsește terasele înalte intrând în zona de ses, mai exact aparține subunității denumite Câmpia de divagare Buzău – Călmățui, care împreună cu câmpia Buzău-Siret ce se află în partea stângă a râului Buzău formează Câmpia Română de est.

Litologic zona se caracterizează printr-o varietate de faciesuri specifice formațiunilor de con de dejecție cu stratificare încrucișată, de cele mai multe ori stratul fiind înlocuit de depuneri sub formă de lentile de diferite dimensiuni.

Astfel, la suprafață se întâlnesc pământuri fine, ca argile și prațuri (uneori cu intercalatii lenticulare de măluri) cu trecere în nisipuri cu grosimi de 3 – 8 m, de vârstă Cuaternar-Holocen urmate în adâncime de depunerile grosiere aparținând conului de dejecție al râului Buzău, care se dezvoltă la adâncimi de cca 30 m

constituite din elemente mai mari (bolovănis cu pietris) la partea superioară și mai mărunță (nisip cu pietris) la cea inferioară. În continuare până la cca 200 m adâncime apar "Stratele de Căndesti" care aparțin Pleistocenului inferior și care sunt reprezentate de un complex de pietris, nisip și bolovănis cu intercalatii argiloase.

Hidrogeologic – zona se caracterizează prin prezența apei subterane la adâncimi de 8 -12 m, aceasta fiind cantonată atât în depozite grosiere aparținând conului de dejecție al râului Buzău, cât și în stratele de Căndesti de sub acestea, cele două strate fiind în legătură hidrolică directă.

Factori climatologici - Datorită asezării sale geografice la limita de contact dintre Câmpia Bărăganului și Subcarpații de Curbura, orasul Buzau se afla sub acțiunea cu prioritate a centrilor barici ai Europei sud-estice și nord-estice. Aceasta dinamica și invazie succesivă de mase de aer se asigura în centrele barice principale - anticicloul Azorelor, anticicloul Siberian, ciclonii mediteraneeni ca și cei care se deplasează de-a lungul meridianelor imprimă cliimei caracter termice și hidrice specifice regiunilor temperat continentale excesive.

Originea și frecvența maselor de aer care afectează zona orasului Buzau sunt puse în evidență de frecvența și viteza vântului pe următoarele direcții:

- masele de aer de origine polar-continentala reci și uscate provenite din direcțiile N, N-E și E, sunt caracteristice sezonului rece și ating maximum de frecvență multianual 37,20%;
- masele de aer tropical de origine tropical maritimă și tropical continentală
- S-SE-SV au frecvență moderată și de întâlnesc în perioada caldă cu ploi torențiale, dar și în anotimpul rece, cu ninsoși abundente.
- În timpul calduros predomină vântul de N-NE - 33,5%, urmat de vântul NV - 24,7%, vântul de SV - 9,5%.
- În timpul friguros - vântul de N-NE cu predominanță 41,3%, și cel SV - 20,7%.
- Viteza vântului pe direcții - în anotimpul friguros 4,4 m/s până la 5,5 m/s; în timpul calduros - 3 m/s - 4,5 m/s.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1 Siguranţa în construcţii

Autorizarea construcţiilor de orice fel se va putea face numai în condiţiile respectării prevederilor legale privind siguranţa în construcţii între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizaţiei de Construire;

-Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;

-H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare şi expertizare tehnică a proiectelor, a execuţiei lucrărilor şi construcţiilor, inclusiv instrucţiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

-Proiectele care însoţesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcţii vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condiţiilor de siguranţă privind realizarea şi exploatarea construcţiilor.

2.2.2 Expunerea la riscuri naturale

Vitioarele construcţii şi amenajări se pot amplasa numai pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efecte ale excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.)

2.2.3 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă,

canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.4 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai în baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/1997.

2.2.5 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.2.6 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

2.2.7 Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare (P.O.T.) al terenului este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

Coefficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.

2.2.8 Lucrări de utilitate publică

Prin prezenta documentație nu se propun lucrări de utilitate publică.

3 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

3.1 DOMENIUL DE APLICARE

Parcelele pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism sunt situate în zona Mun. Buzău, tarla 56, parcela 909, Nr. Cad 56386, CF. 56386. Funcțiunile propuse au condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință.

La nivelul incintei studiate s-a delimitat următoarea zonă funcțională:

ID - Zonă unități industriale și depozite (10.000 mp)

3.2 UTILIZĂRI PERMISE

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru Zonă activități economice, producție și depozitare:

- Spatii de producție industrială și activități complementare, întreprinderi/ateliere de orice fel;
- Servicii de tip industrial și cvasiindustrial;
- Depozite cu caracter nepoluant;
- Activități de cercetare și dezvoltare tehnologică;
- Sedii/puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale etc.;
- Incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial și cvasiindustrial;
- Formare profesională;
- Cercetare si dezvoltare tehnologică;
- Clădiri administrative, birouri;

- Servicii publice, comerţ;
- Spaţii verzi amenajate;

- Spaţii verzi şi plantate cu rol decorativ şi de protecţie, plantaţii de protecţie;

Construcţii pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenţie, reţele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apa potabilă, reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, firide telecomunicaţii, iluminat public, gaz metan şi racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.

Construcţiile pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane (foraje, bazine de retenţie, reţele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apa potabilă, reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, firide telecomunicaţii, iluminat public, gaz metan şi racordurile acestora la infrastructura urbană majoră), totemurile, cabina-poartă etc. pot fi amplasate şi în afara limitei de implantare a clădirilor, cu condiţia respectării prevederilor Codului civil.

3.3 UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

Profil funcțional admis cu condiționări pentru Zonă activități economice, producție și depozitare:

- sunt permise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei;

3.4 INTERDICȚII TEMPORARE

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).

3.5 UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni pentru Zonă activități economice, producție și depozitare:

- locuire de orice tip;
- depozitarea de deșeuri industriale, tehnologice etc. în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, (big box) mall;
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine/ferestre;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane și depozite de deșeuri
- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- ferme agro-zootehnice, abatoare

4 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

4.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însoțirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.

Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să se asigure iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

4.1.2 Amplasarea față de aliniament

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea construcțiilor se va face conform planșei nr. 4 - "Reglementări urbanistice funcționale și circulații – perspectivă pe termen scurt"

Se va respecta distanța de minim 5,00 m și minim h/2 din înălțimea la cornișă a clădirii față de limitele de proprietate;

Construcțiile pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane (foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră), totemurile, cabina-poartă etc. pot fi amplasate și în afara limitei de implantare a clădirilor, cu condiția respectării prevederilor Codului civil.

4.1.3 Amplasarea față de drumurile publice:

Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

4.1.4 Amplasarea față de limitele laterale

Amplasarea construcțiilor se va face conform planșei nr. 4 - "Reglementări urbanistice funcționale și circulații";

Se va respecta distanța de minim 5,00m și minim h/2 din înălțimea la cornișă față de limita sud-vestică a sitului și o distanță de minim 9,00m față de limita nord-estică.

Coordonate zona studiată P.U.Z.

Inventar de coordonate Sistem Stereo 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	405247.110	647180.470	117.932
2	405353.300	647231.770	200.806
3	405499.860	647094.500	159.934
4	405355.720	647025.200	189.486

Suprafata=26001 mp

Coordonate Nr. cad. 15864

No. Pnt.	X [m]	Y [m]
10	405390.964	647061.463
11	405456.090	647092.852
12	405346.445	647193.553
13	405281.319	647162.164

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

4.1.5 Amplasarea faţă de limita posterioară

Amplasarea construcţiilor se va face conform planşei nr. 4 - "Reglementări urbanistice funcţionale şi circulaţii";

Se va respecta distanţa de minim 5,00m şi minim h/2 din înălţimea la cornişă a fază de limita sud-vestică a sitului şi o distanţă de minim 9,00m faţă de limita nord estică.

4.1.6 Lucrări de utilitate publică

Prin prezenta documentaţie nu se propun lucrări de utilitate publică.

4.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

4.2.1 Accesuri carosabile

Orice construcţie trebuie să fie accesibilă printr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigenţele de securitate, apărare contra incendiilor.

Numărul şi configuraţia accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcţii se stabileşte în funcţie de destinaţia funcţională a construcţiei, de capacitatea acesteia şi de numărul de utilizatori, cu condiţia asigurării acceselor pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

În prezent, accesul la terenul studiat este asigurat de drumul ce conectează Şoseaua Brăilei cu zona balastierii regăsită în proximitatea nordică a zonei studiate.

Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban şi trebuie păstrate libere în permanenţă.

4.2.2 Accesuri pietonale

Este obligatorie asigurarea accesurilor pietonale la clădiri.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

4.3.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică (dacă e cazul),

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa (dacă e cazul);

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent (dacă e cazul).

4.3.2 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

4.3.2.1 Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime, după caz (dacă e cazul).

Colectarea apelor pluviale de pe drumuri se face prin guri de scurgere laterale. Apele pluviale se trec prin separatoare de nămol-hidrocarburi și sunt apoi colectate în bazinul de retenție.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari (dacă e cazul).

Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabili subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă e cazul).

4.3.2.2 Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul național, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei electrice.

4.3.2.3 Telecomunicații

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

4.3.2.4 Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.

Fridele de bransare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

4.3.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

4.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

4.4.1 Înălțimea construcțiilor

Se vor respecta:

Regimul de înălțime max. P+1E

-H max. streășină = 9m

-H max. coamă = 11m

4.4.2 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizația de Construire nu se va emite dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului vecinătăților și a peisajului urban.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi armonizate în general.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

4.4.3 Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului în cazul prezentului regulament:

P.O.T. max = 55%

C.U.T. max = 1,1 A.D.C. mp. / mp. teren

C.U.T.volumetric = 5,5 A.D.C. mc. / mp. teren

4.5 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

4.6 Parcaje

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare parcajelor, acestea vor fi dimensionate conform normelor specifice.

Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

4.6.1 Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Se va asigura un procent de 20% spații verzi amenajate din suprafața totală a terenului ce face obiectul PUZ, în cadrul incintei.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

4.6.2 Împrejmuiiri

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).

Împrejmuirile se vor poziționa pe limita de proprietate, și vor fi retrase față de limita de proprietate de la vest. Porțile împrejmuirilor se vor deschide numai înspre interior.

Împrejmuirile vor fi transparente, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiiri va fi de maximum 1,80m (de la nivelul trotuarului/solului), și vor putea fi dublate de un gard viu. Împrejmuirile pot avea un soclu plin de max. 0,60m (dacă e cazul).

4.6.3 Gestionarea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un deponeu de gunoi autorizat.

4.7 BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL GENERAL

CRITERIU	Situație existentă		Situație reglementată prin PUG		Situație reglementată propusă prin PUZ	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Suprafață teren (MP)	10000.00	100.00%	10000.00	100.00%	10000.00	100.00%
UTR / Subzonă Funcțională	teren arabil în intravilan		UTR nr. 27 - subzona ID1 zona unităților industriale și depozitare în care se va elabora PUZ cu funcțiunea principală ID și complementara IS		UTR nr. 27 - subzona ID ZONĂ UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE	
Suprafața maximă CONSTRUIBILĂ (MP)/EDIFICABIL MAXIM	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ	5494.92	54.95%	
Suprafața maximă DESFĂȘURĂ (MP)	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ	11000.00		
Suprafața maximă DESFĂȘURĂ (MC)	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ	55000.00		
Suprafața construită la sol (MP) haia + birouri / servicii	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ	5295.08	52.95%	
Suprafața construită la sol (MP) instalații și echipamente industriale	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ	200.00	2.00%	
P.O.T. max. (MP A.C. / S. teren)	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ	56%		
C.U.T. max. (MP A.D.C. / S.teren)	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ	1.10		
C.U.T. volumetric (MC A.D.C. / S.teren)	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ	5.50		
H max. streșină (M)	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ	9 m		
H max. coamă (M)	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ	11 m		
RH maxim	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ	P+1		
Suprafață spații verzi (MP), din care:	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ	2053.05	20.53%	
Spații verzi pe sol natural	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ	926.17	9.26%	
Circulații ocazionale carosabile (dale interioare)	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ	871.88	8.72%	
Parcare angajați (dale interioare)	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ	253.00	2.53%	
Circulații carosabile (MP)	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ	2288.73	22.89%	
Circulații pietonale (MP)	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ	163.10	1.63%	
TOTAL	10000.00	100.00%	10000.00	100.00%	10000.00	100.00%

4.8 INDICATORI CARACTERISTICI

Zonă activități economice, producție și depozitare (10.000 mp)

P.O.T. max = 55%

C.U.T. max = 1,1 A.D.C. mp. / mp. teren

C.U.T.volumetric = 5,5 A.D.C. mc. / mp. teren

Regimul de înălțime max. P+1E

-H max. streșină = 9m

-H max. coamă = 11m

Spații verzi amenajate: min. 20% în cadrul incintei

4.9 Accesul la obiectiv

Terenul reglementat prin documentația de urbanism este situat de-a lungul DC 246, pe latura vestică de DC 246, pe latura estică de drum DN2B, iar pe latura sudică de către un drum de exploatare existent.

Propunem ca la acesta fază Studiu PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ, Mun. Buzău, tarlaua 56, parcela 909, Nr. Cad 56386, CF. 56386, accesul obiectiv să se realizeze dinspre DC 246, pe direcția de vest.

Amenajarea accesului la DC 246 se realizează conform planului de situație 1.2. Drumul de acces se racordează cu partea carosabilă a DC 246 cu raze de 12,00 m în conformitate cu prevederile AND 600/2015 pentru amenajarea accesurilor locale (art. 8, pct. 8.1.5.).

Parcaje

Conform HG 525/96, Anexa 5, numărul minim necesar de locuri de parcare pentru acest obiectiv este de 22 locuri de parcare, acestea au fost amenajate la 90° în cadrul obiectivului de investiții.

Modul de scurgere a apelor pluviale

Apele pluviale se vor scurge de pe partea carosabilă a DC 246 spre interiorul incintei amenajate, de unde vor fi preluate prin guri de scurgere către sistemul existent de canalizare. De asemenea se prevede un podet tubular D400, pentru a asigura continuitatea scurgerii apelor de-a lungul santului adiacent DC 246.

Detalii de sistem rutier pentru drumul de acces

Accesul la DC 246 și drumul incinta până la spațiul de întoarcere inclusiv se va amenaja cu următoarele structura rutieră :

- 22 cm Beton de ciment BcR 4.0;
- Hartie Kraft;
- 2 cm nisip pilonat;
- 30 cm balast 0-63 mm .

- Profilul transversal tip A-A (în dreptul accesului) si propus conform PUZ, devine:
- Parte carosabila.....7.00 m (2x3.50m);
 - Acostament.....1.00 m (stanga);
 - Sant2.00 m (stanga);
 - Trotuar si spatiu verde2.00-4.60 m (stanga)

Siguranţa circulaţiei

La semnalizarea rutieră se va ţine seama de STAS 1848/3 – 2004, STAS 1848/2 – 2004, STAS 1848/1 – 2011, SR 6900 şi 1848/7 – 2015.

La execuţie se vor respecta standardul român pentru „Amenajarea intersecţiilor de străzi -clasificare şi prescripţii de proiectare”, indicativ SR 10144-4/195 şi Normativul privind adaptarea clădirilor civile şi spaţiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012-revizuire NP 051/2000.

Pentru amenajarea accesului la DC 246se va realiza semnalizarea rutieră conform planşei 1.2:

Indicatoare rutiere:

- B1 – cedeaza trecerea;
- G2 – trecere de pietoni;

Marcaje de delimitare a partii carosabile – conform SR 1848-7/2015:

- Linie continua simpla tip „E”;
- Linie discontinua tip „B”;
- Marcaje de selectare a benzii prin sageti.

Pe timpul execuţiei nu se vor depozita materiale pe partea carosabilă a drumului existent, ca măsură de prevenire a accidentelor de circulaţie şi a accidentelor.

Pe timpul execuţiei se va folosi semnalizarea conform Norme Metodologice emise în octombrie

2000, privind condiţiile de închidere a circulaţiei şi de instituire a restricţiilor de circulaţie, în vederea executării de lucrări în zona drumului şi/sau pentru protejarea drumului.

Se va evita amplasarea panourilor publicitare în apropierea străzilor, de natură a influenţa negativ percepţia conducătorului auto asupra semnalizării rutiere.

Toate materialele utilizate (vopseala de marcaj, portalele, indicatoare etc.) vor fi agrementate conform HGR 766/1997 si cele care nu sunt agrementate

PLAN URBANISTIC "Dezvoltare zonă activităţi economice cu caracter industrial, producţie şi depozitare", Mun. Buzău, tarlaua 56,
parcelea 909, Nr. Cad 56386, CF. 56386

ABAGIU GLOBAL SERVICES
CAPITAL WELFARE SUBSIDIARY

Sr. Clucerului, Nr. 35, Sector 1, Bucureşti
C.U.I. RO 34194319, J40/2715/05.03.2015
architecture@abagiuglobalservices.com / Tel: +4 031 436 24 06 Fax: +4
037 409 71 00 / Mobile: +4 0722 600 699

vor fi insotite de Certificate de Calitate.

Prezenta documentatie, in faza de PUZ, este un extras din Planul de Urbanism Zonal proiectat, si a fost elaborata cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicata), ale Legii nr.10/1995 privind calitatea lucrarilor in constructii, respectiv a normativelor si stasurilor tehnice in vigoare.

Intocmit,

Ing. CFDP Razvan-Ionut MARIN



Data:
08.06.2021

Proiectant general

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

Şef proiect

Urb. Constantin Marian OLTEANU

Proiectat

arh. Teodor Stelian ŞANDRU

urb. Gabriel Alexandru ION

