

ELABORATOR: **ABAGIU GLOBAL SERVICES**
CAPITAL WELFARE SUBLIME

BENEFICIAR: FIRST DYNAMIC CONTRACTOR S.R.L.

AMPLASAMENT: Mun. Buzău, țarlaua 56, parcela 909, Nr. Cad 56386, CF. 56386

MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z)

“CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE INDUSTRIALA” - Dezvoltare zona
activitati economice cu caracter industrial, productie si
depozitare;



MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**VOLUMUL 1 – MEMORIU GENERAL
AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL
“CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ” - Dezvoltare zonă activități
economice cu caracter industrial, producție și depozitare;**

Mun. Buzău, tarlăua 56, parcela 909, Nr. Cad 56386, CF. 56386

15/10/2021

Cuprins

1	INDTODUCERE	5
1.1	Date de recunoaștere a documentației	5
1.2	Obiectul lucrării.....	5
1.3	Scopul investiției.....	6
1.4	Surse documentare.....	6
2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	7
2.1	Evoluția zonei	7
2.2	Încadrare în localitate	7
2.3	Elemente ale cadrului natural.....	8
2.4	Circulația	12
2.5	Ocuparea terenurilor	13
2.6	Echipare edilitară	14
2.7	Probleme de mediu	14
2.8	Opțiuni ale populației.....	14
2.9	Considerații generale privind propunerea P.U.Z.....	15
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	16
3.1	Concluzii ale studiilor de fundamentare	16
3.2	Prevederi ale PUG Municipiul Buzău în vigoare	17
3.3	Valorificarea cadrului natural	19
3.4	Modernizarea circulației	20
3.5	Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	22
3.6	Realizarea de rețele tehnico-edilitare	26
3.6.1	Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială.....	26
3.6.2	Alimentarea cu energie electrică	26
3.6.3	Telecomunicații.....	26
3.6.4	Rețele termice, alimentare cu gaze.....	26
3.6.5	Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	27
3.6.6	Protecția mediului.....	27
3.7	Obiective de utilitate publică.....	30
4	Concluzii, măsuri în continuare	31
	CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE	37
	SECȚIUNEA 1. PRINCIPII GENERALE	37
	Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	37
	Articolul 2. Baza legală a aprobării.....	37
	Articolul 3. Domeniul de aplicare	39
	CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	
	40	
	SECȚIUNEA 2. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI	
	PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	40

SECȚIUNEA 3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	40
SECȚIUNEA 4. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII .	41
SECȚIUNEA 5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII	42
SECȚIUNEA 6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	42
SECȚIUNEA 7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	43
SECȚIUNEA 8. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	43
CAPITOLUL 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	43
SECȚIUNEA 9. ZONE FUNCȚIONALE.....	43
CAPITOLUL 4. PRESCRIPTII PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	44
ID – ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	44
C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	49
5 ANEXE.....	53

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL “CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ” - Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, producție și depozitare;
Tipul lucrării	Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
Amplasament	Mun. Buzău, tarlăua 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
Data elaborării	15/10/2021

1.2 Obiectul lucrării

Terenul pe care se propune investiția are o suprafață de 10.000,00 mp din acte, este situat în intravilanul Mun. Buzău, 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 complementară IS.

În proximitate se afla două centre industriale și agro-industrial, Souflet Malt, & Agro Romania și Cocorico AAylex, fiind racordate la drumul ce conectează Șoseaua Brăilei de zona balastierii (aflată în proximitatea nordică a zonei studiate), aceste vecinătăți constituind baza premisei modernizării căilor de comunicație din proximitate. De asemenea, în proximitatea intersecției drumului de acces cu Șos. Brăilei sunt dispuse centrul auto Toyota Buzău și depozitul de piese auto Augsburg.

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

Terenul este situat la distanța de 522,30 m față de drumul DJ2B, și la 72 m raportat la drumul public asfaltat de acces existent în zona (acces Souflet Malt, & Agro Romania), drum public în conformitate cu H.C.L. al Municipiului Buzău.

Imobilul se afla în intravilanul Municipiului Buzău, învecinându-se cu:

- La Nord-Vest – Drum de exploatare pietruit pentru balastiera Buzău-asimilabil unui drum de categoria a doua cu lățimea de 10 m;
- La Sud -Est– Prop. Privată
- La Nord-Est – Prop. Privată
- La Sud-Vest – Prop. Privată.

1.3 Scopul investiției

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

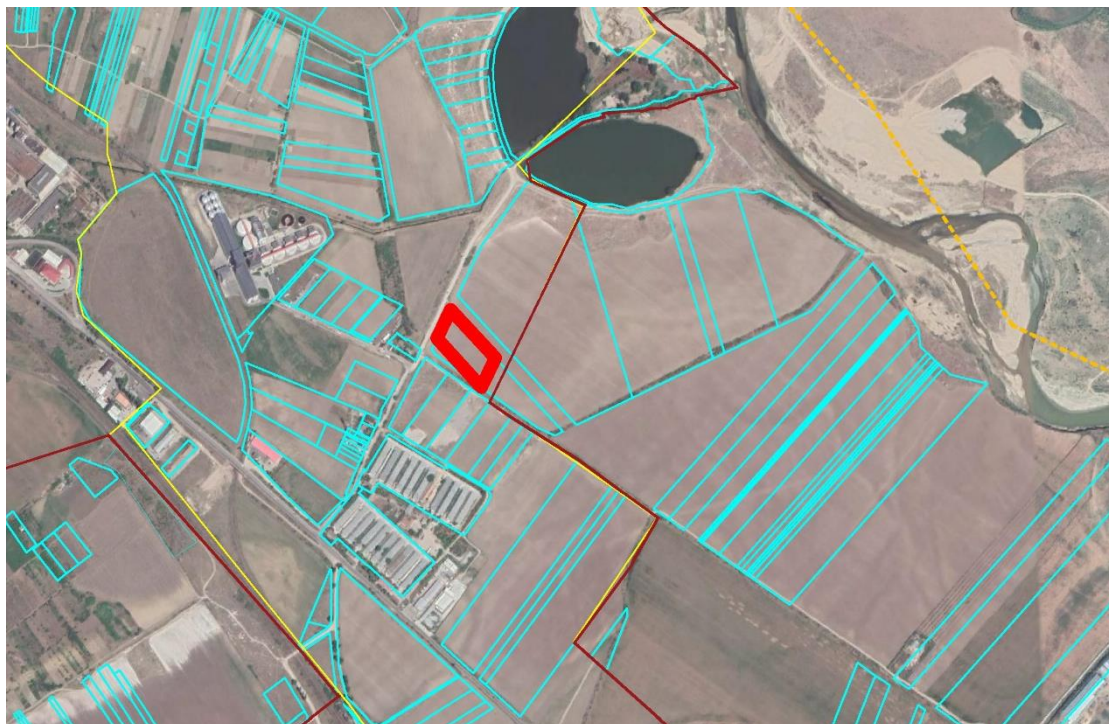
1.4 Surse documentare

- 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.239/2009 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 procedurii 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;

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Zona în care este încadrat terenul ce face obiectul P.U.Z., este caracterizată de o conversie a unei foste zone agricole într-o zonă cu specific industrial (fiind o zonă încă neechipată cu infrastructură edilitară sau de circulație, este condiționată elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal), aceasta fiind caracterizată la momentul actual de unități agricole, punctual unități industriale și de depozitare și terenuri libere de construcții.



2.2 Încadrare în localitate

La nivel local amplasamentul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal este parte a intravilanului Municipiului Buzău situat în estul orașului și având următoarele caracteristici:

Accesibilitate: Terenul este delimitat pe latura vestică de Drum de exploatare pietruit pentru balastiera Buzau-asimilabil unui drum de categoria a doua cu latimea de 10 m, iar pe laturile de Nord , Est și Sud sunt regăsite proprietăți private.

Vecinătăți de interes municipal: În proximitate se afla doua centre industrial si agro-industrial, Souflet Malt,& Agro Romania si Cocorico AAylex, fiind racordate la drumul ce conectează Șoseaua Brăilei de zona balastierei (aflată în proximitatea nordică a zonei studiate), aceste vecinătăți constituind baza premisei modernizării căilor de comunicație din proximitate. De asemenea, în proximitatea intersecției drumului de acces cu Șos. Brăilei sunt dispuse centrul auto Toyota Buzau si depozitul de piese auto Augsburg.

Terenul este situat la distanța de 522,30 m față de drumul DJ2B, și la 72 m raportat la drumul public asfaltat de acces existent în zona (acces Souflet Malt, & Agro Romania), drum public în conformitate cu H.C.L. al Municipiului Buzău.

Tendențe de dezvoltare urbanistică: Astfel, prin dezvoltarea pe suprafețele fostelor zone agricole a unităților menționate mai sus, zona se cristalizează ca o zonă cu destinație preponderent industrială, depozitare și servicii.



2.3 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 stratificație 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 prafuri (uneori cu intercalatii lenticulare de mături) 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 (bolovăniș 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

Cândești” care aparțin Pleistocenului inferior și care sunt reprezentate de un complex de pietris, nisip și bolovăniș cu intercalatii argiloase.

Din punct de vedere hidrologic zona este legată de râul Buzău, care în decursul timpului geologic, dar și în prezent a format un bazin subteran apreciabil ca dimensiuni pe care îl alimentează permanent.

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

Factori climatologici - Datorită așezării sale geografice la limita de contact dintre Câmpia Bărăganului și Subcarpații de Curbura, orașul Buzău se află sub acțiunea cu prioritate a centrilor barici ai Europei sud-estice și nord-estice. Această dinamică și invazie succesivă de mase de aer se asigură în centrele barice principale - anticlonul Azorelor, anticlonul Siberian, ciclonii mediteraneeni ca și cei care se deplasează de-a lungul meridianelor imprimă climei caractere termice și hidrice specifice regiunilor temperat continentale excesive.

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

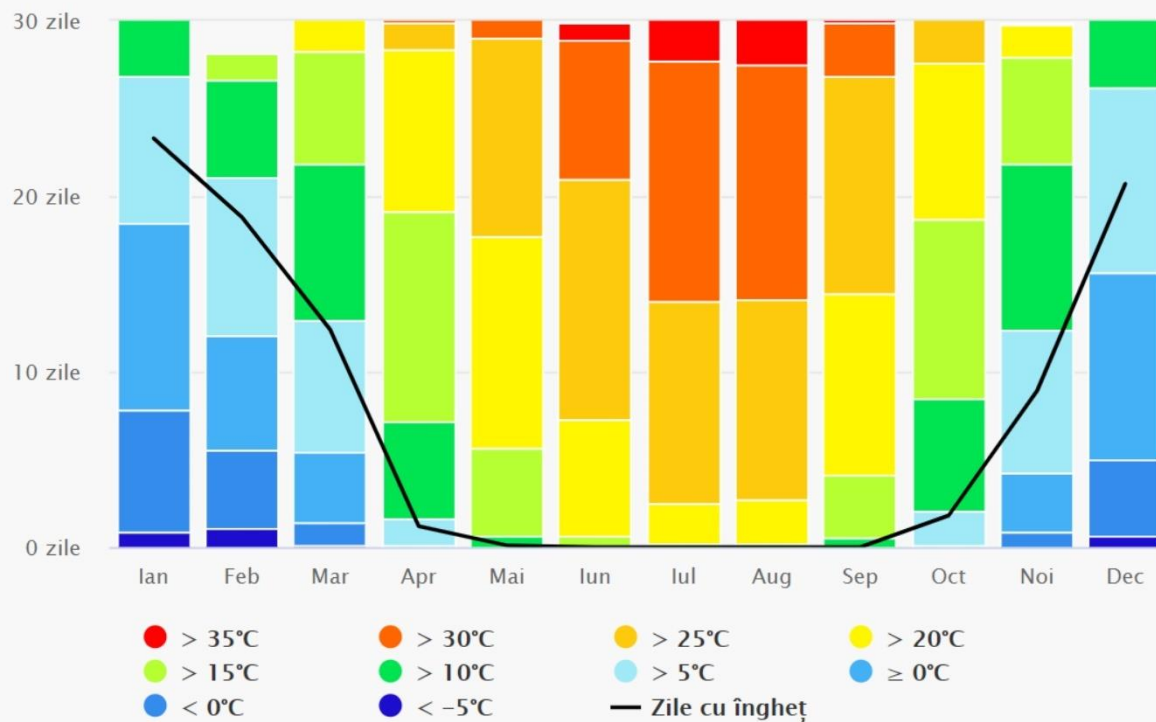
- masele de aer de origine polar-continentale reci și uscate provenite din direcțiile N, N-E și E, sunt caracteristice sezonului rece și ating maximum de frecvență multianual 37,20%;
- masele de aer tropical de origine tropical maritimă și tropical continentală din direcțiile S, S-E, S-V au frecvență moderată și se întâlnesc în perioada caldă cu ploi torențiale, dar și în anotimpul rece, cu ninsori abundente.

În timpul calduros predomină vântul de N-NE - 33,5%, urmat de vântul N-V - 24,7%, vântul de S-V - 9,5%.

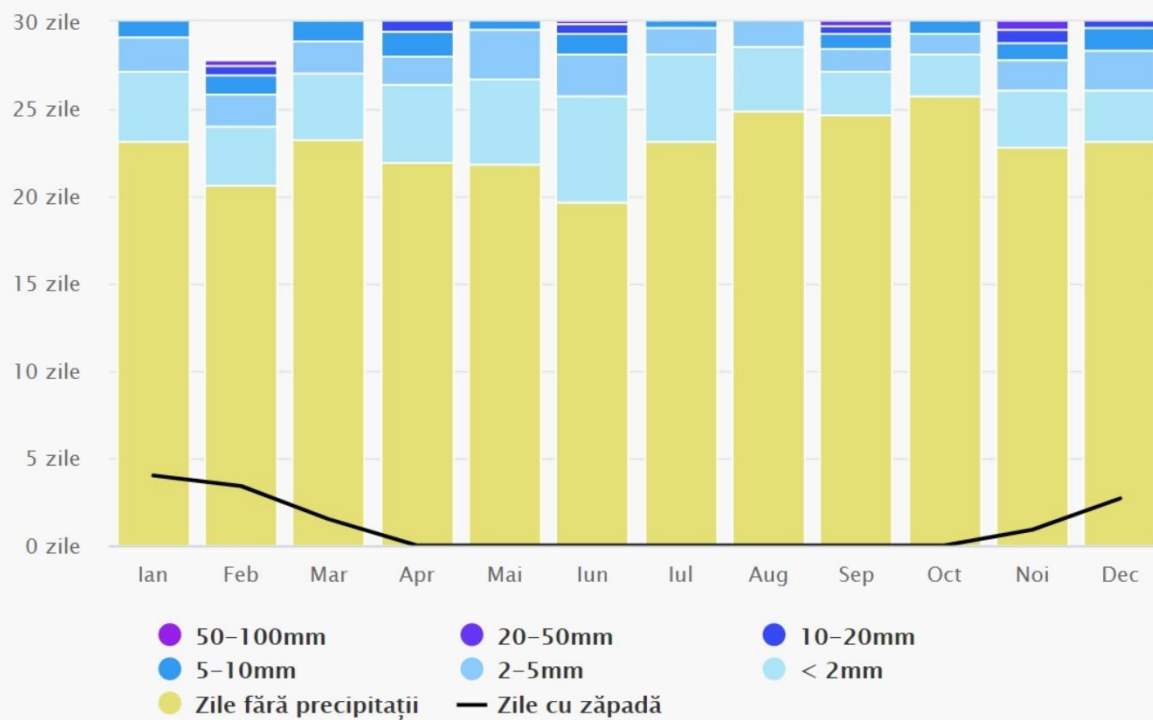
În timpul friguros - vântul de N-NE cu predominanță 41,3% și cel S-V - 20,7%.

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.

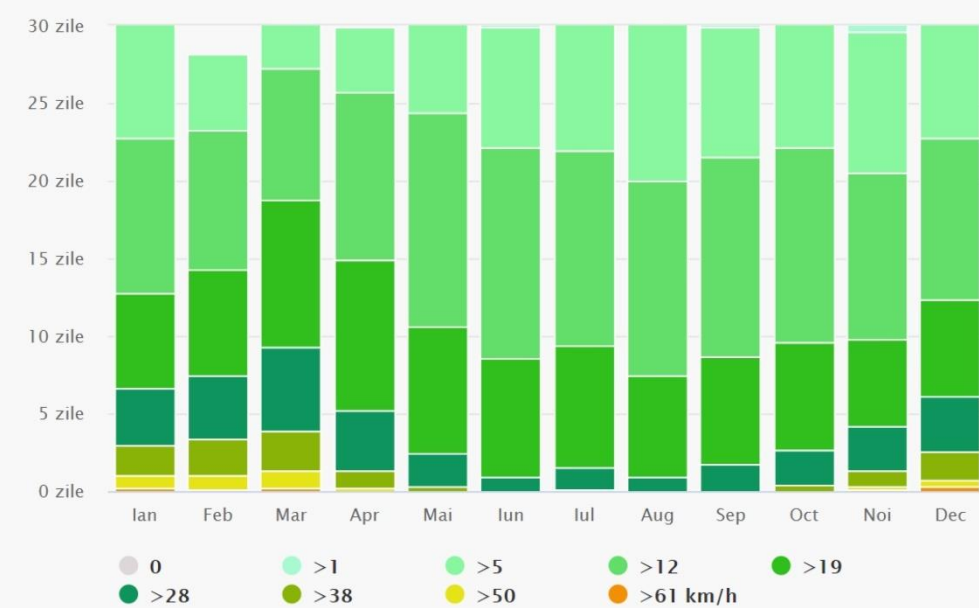
Temperaturi maxime



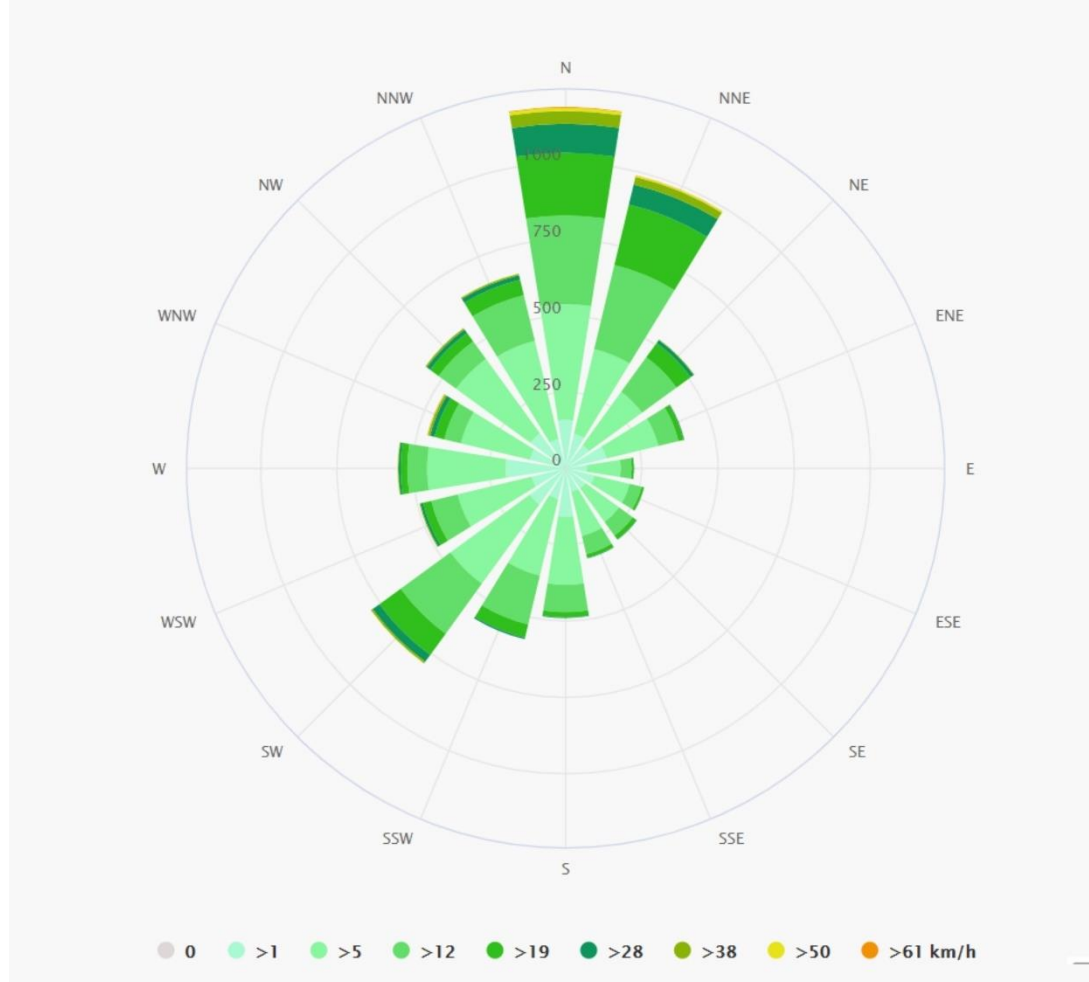
Cantitatea de precipitații



Viteză vânt



Roza vânturilor



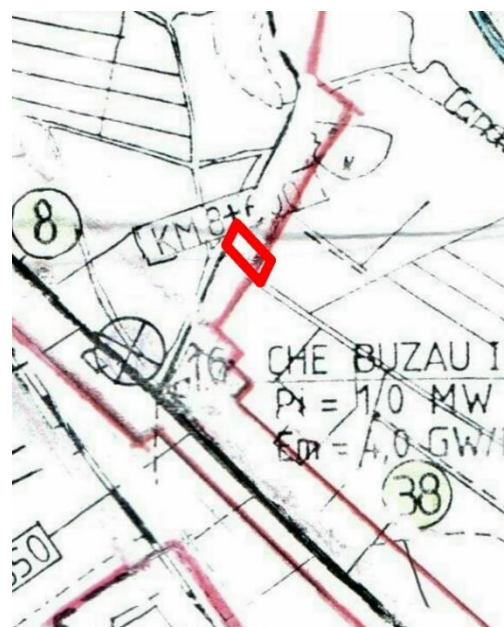
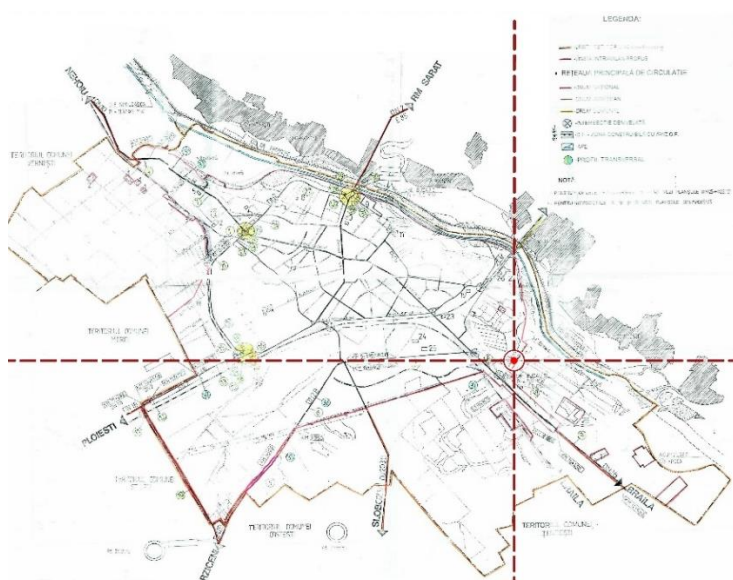
2.4 Circulația

Terenul studiat prin prezentul PUZ, are acces la drumul de exploatare pietruit pentru balastiera Buzau-asimilabil unui drum de categoria a doua cu latimea de 10 m, segment ce a fost configurat cf. PUG Mun. Buzău (2006), ca segment al inelului de centură al orașului, această porțiune de inel fiind ulterior schimbată ca și traseu prin reactualizarea PUG Mun. Buzău (2009). Această variantă nu este materializată la momentul actual, dar a fost luată în considerare prin actuala documentație pentru a detalia constrângerile generate de viitorul prospect.

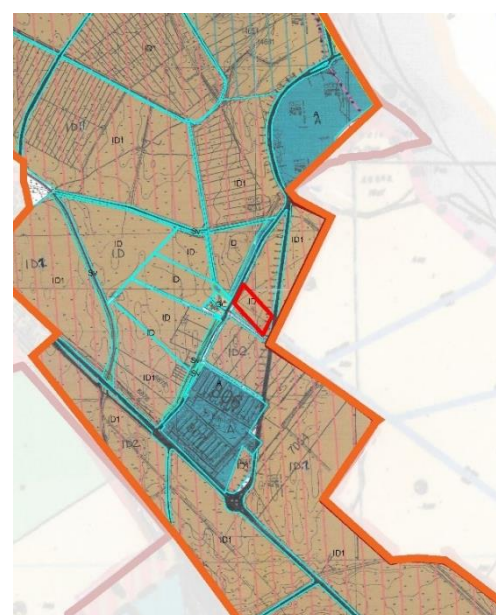
Circulațiile propuse în interiorul parcelei ce a generat PUZ au următoarele categorii:

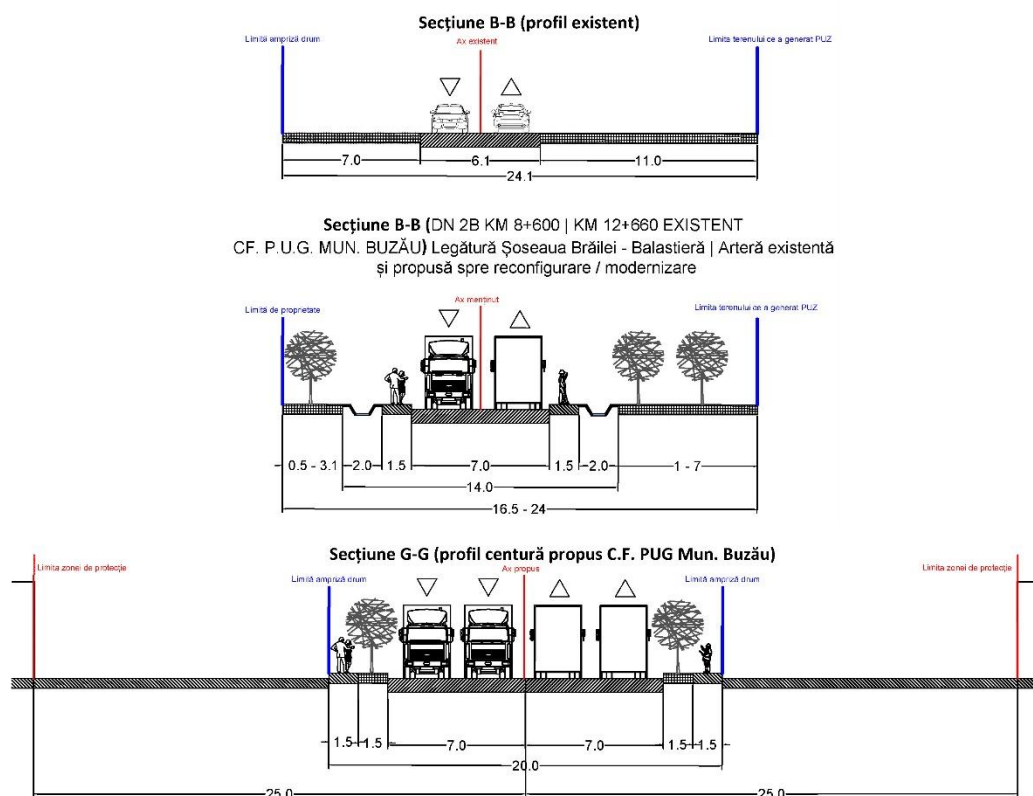
- (1) Drum de acces principal (prospect general 8m, 4m / sens)
- (2) Drum secundar – destinat angajaților (acces direct la zona de birouri) = 5m, 2.5m / sens
- (3) Drum perimetral – ocazional carosabil pentru situațiile de urgență = 4m (sens unic)

CIRCULAȚII PROPUSE CF. P.U.G. 2006



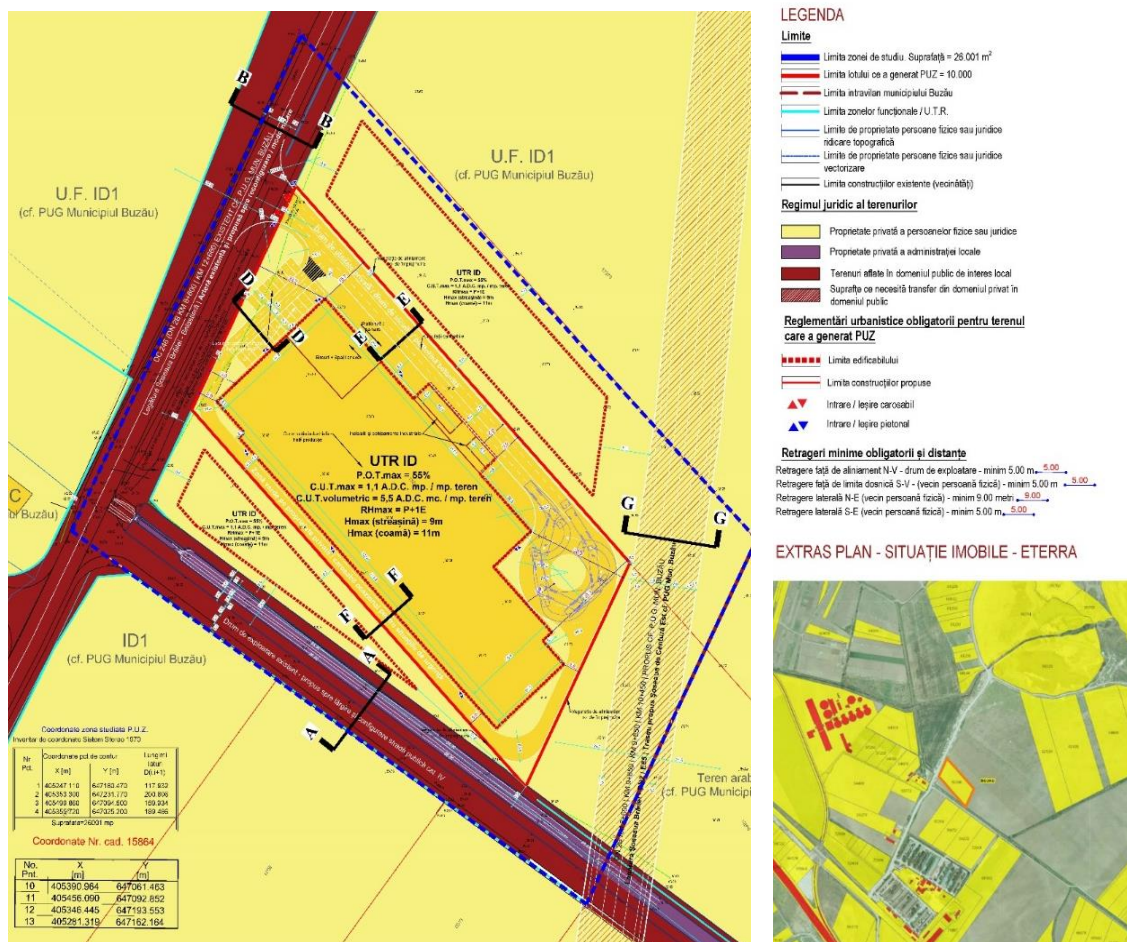
CIRCULAȚII PROPUSE CF. P.U.G. 2009





2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat prin prezentul PUZ este liber de construcții la momentul actual.



2.6 Echipare edilitară

Terenului studiat / reglementat nu este racordat la rețelele edilitare existente ale Municipiului Buzău. Terenul va fi racordat la sistemul de echipare edilitară al municipiului Buzău, conform avizelor specifice ce vor fi obținute în faza P.U.Z.

2.7 Probleme de mediu

Planul Urbanistic Zonal a fost supus evaluării inițiale a investiției și astfel autoritatea competentă pentru protecția mediului a stabilit efectele implementării proiectului asupra mediului înconjurător: nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu, la faza PUZ.

Terenul din punctul de vedere al reglementărilor urbanistice, este condiționat să asigure o suprafață de minim 20% spații verzi în interiorul parcelei.

2.8 Opțiuni ale populației

S-a primit răspunsul nr.3032/11.01.2021 de la Domnul Ion Ștefan prin care suntem înștiințați că este de acord cu realizarea acestui proiect, cu mențiunea că dorește ca și proprietatea dumnealui situată în mun. Buzău, T.56, P.909, N.C.7380 să fie reglementată în cadrul P.U.Z.-ului tot pentru construire hală. Prin prezenta documentație de urbanism, proprietatea vecină situată la S-V, identificată prin N.C. 7380, parte a zonei de studiu, a fost propusă spre reglementare specifică și detaliată: UTR ID, P.O.T.max=55%, C.U.T.max=1,1, A.D.C. mp./mp. Teren, $RH_{max}=P+1E$, H_{max} (streasina) = 9m, H_{max} (coama) = 11m.

De asemenea, s-a primit răspunsul nr.110115/06.10.2020 ca urmare a informării publice realizate de Primăria Municipiului Buzău, domnul Cojocaru Aurel, proprietar teren cu nr. cad. 15865, situat la S-E, și-a exprimat în scris acordul pentru realizarea investiției, atât timp cât nu îi este afectată proprietatea. Prin prezenta documentație de urbanism, terenul proprietate privată nu este reglementat în mod specific și detaliat, acesta fiind afectat de o servitute de utilitate publică stabilită prin Planul Urbanistic General al Municipiului Buzău în vigoare, respectiv cale de comunicație și transport: traseu propus Soseaua de Centura Est.

Proprietatea privată situată la N-E, parte a zonei de studiu stabilită prin avizul de oportunitate, a fost propusă spre reglementare specifică și detaliată: UTR ID, P.O.T.max=55%, C.U.T.max=1,1, A.D.C. mp./mp. Teren, $RH_{max}=P+1E$, H_{max} (streasina) = 9m, H_{max} (coama) = 11m.

2.9 Considerații generale privind propunerea P.U.Z.

Terenul pe care se propune investitia are o suprafata de 10.000,00 mp din acte, este situat în intravilanul Mun. Buzau, proprietate privata a beneficiarilor conform actului de vanzare-cumparare, identificat prin Nr. Cad 56386, CF. 56386 este regăsit în subzona ID1 - zona unitatilor industriale si depozitare in care se va elabora PUZ cu functiunea principala ID si complementara IS.

În proximitate se află doua centre industrial si agro-industrial, Souflet Malt,& Agro Romania si Cocorico AAylex, fiind racordate la drumul ce conectează Șoseaua Brăilei de zona balastierei (aflată în proximitatea nordică a zonei studiate), aceste vecinătăți constituind baza premisei modernizării căilor de comunicație din proximitate. De asemenea, în proximitatea intersecției drumului de acces cu Șos. Brăilei sunt dispuse centrul auto Toyota Buzau si depozitul de piese auto Augsburg.

Prin urmare zona se cristalizeaza ca o zona cu destinatie 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-asimilabil 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.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

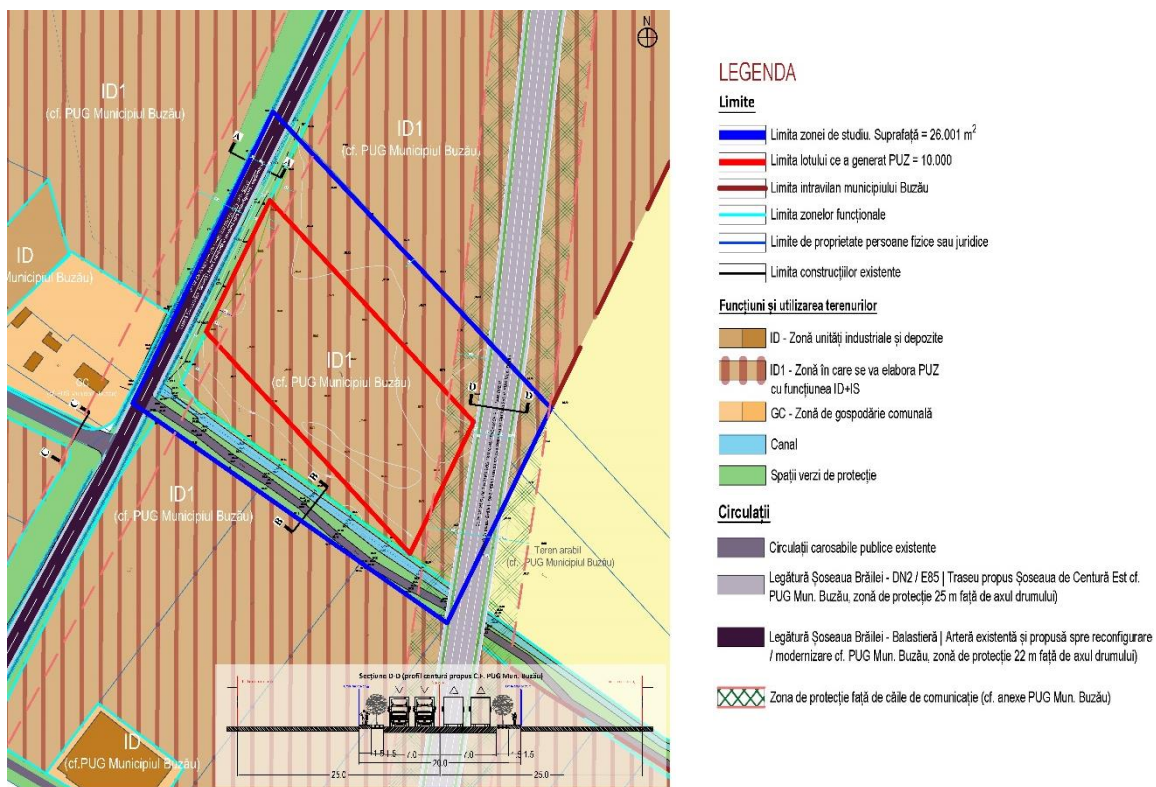
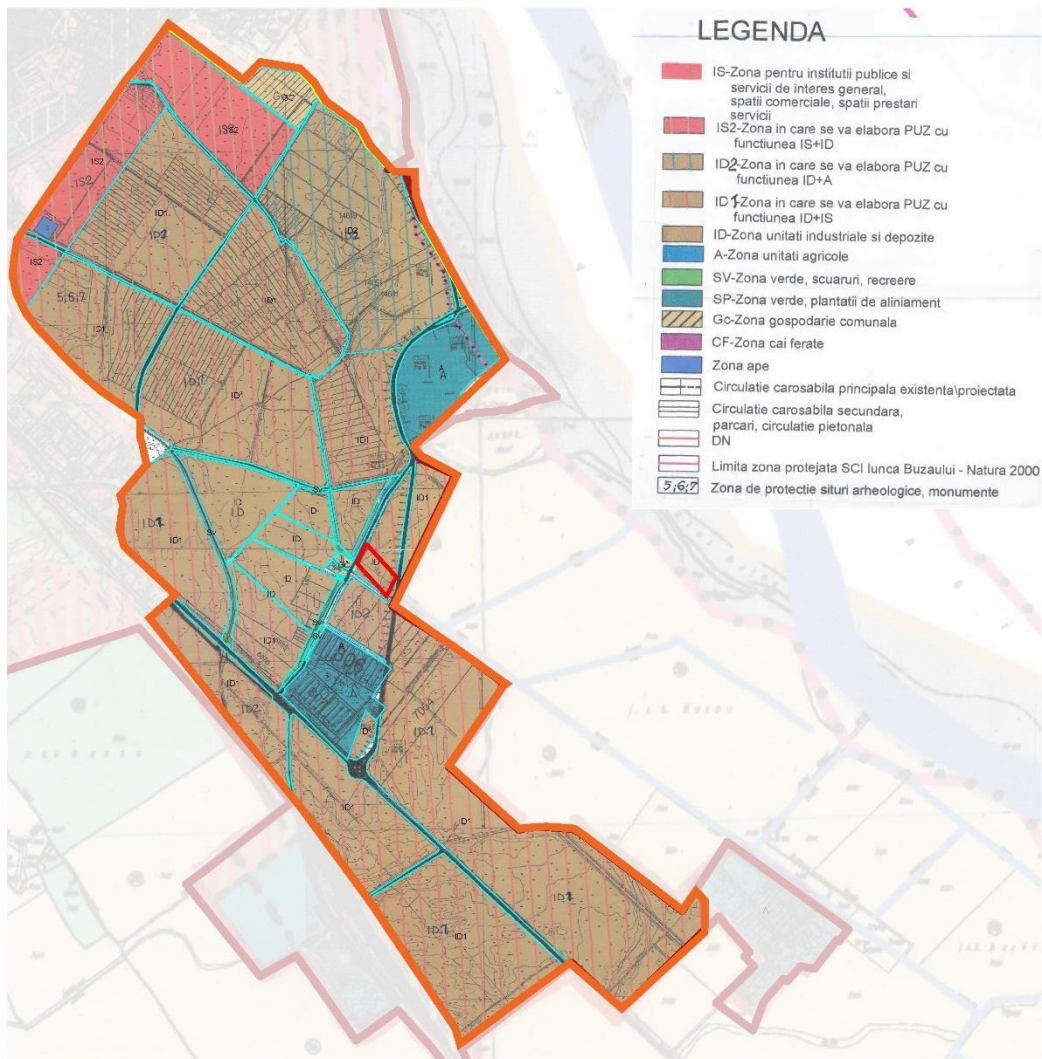
Conform planului "Reactualizarea P.U.G. - Municipiul Buzău", aprobat prin H.C.L.nr.239/2009, reactualizat, terenul studiat și propus spre reglementare urbanistică, se află în intravilanul Municipiului Buzău și este încadrat în cea mai mare parte în ID1 - zona unitatilor industriale și depozitare în care se va elabora PUZ cu funcțiunea principală ID și complementara IS.

- **Urbanism :** În prezent, se constată o dezvoltare industrială incipientă (producție, depozitare și servicii) reprezentată de fondul construit existent punctual, având caracter industrial, care impune o reglementare urbanistică unitară și coerentă, specifică zonelor de activități productive: Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție "abstractă" cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.
- **Circulații :** Caile de comunicații și transport existente sunt insuficiente și subdimensionate în raport cu funcțiunea urbanistică dominantă propusă prin PUG în vigoare și preluată/detaliată de documentația de urbanism prezentă: activități economice/productive. Prin urmare, prezentul PUZ preia prevederile PUG Municipiul Buzău în vigoare în ceea ce privește caile de comunicații și transport, în vederea îmbunătățirii conectivității și mobilității urbane a zonei studiate prin PUZ cu teritoriul Municipiului Buzău și zonei sale periurbane/metropolitane.
- **Rețele tehnico-edilitare :** Actualmente, zona studiată și reglementată prin PUZ, nu este deservită de utilități publice, ceea ce impune în vederea implementării investiției, propuse prin PUZ, realizarea bransamentelor/racordurilor la sistemul public de apă și canalizare, electricitate, gaze naturale, telecomunicații.
- **Mediul înconjurător :** În prezent, zona studiată prin PUZ, are caracter de facto agricol, cu excepția zonelor ocupate de construcțiile industriale existente și echipamentele aferente. În contextul propunerii de organizare morfologică și spațială a zonei propuse a se constitui într-un pol de dezvoltare a activităților economice/productive, prin prezenta documentație de urbanism se propune un procent de minim 20%, ce va fi rezervat spațiilor verzi în interiorul parcelelor.

3.2 Prevederi ale PUG Municipiul Buzău în vigoare

Zona studiată este încadrată (cf. P.U.G. - Municipiul Buzău, aprobat prin H.C.L.nr.239/2009) în UTR nr. 17, subzona ID1 - zona unitatilor industriale si depozitare in care se va elabora PUZ cu functiunea principala ID si complementara IS.





Cf. P.U.G. Municipiul Buzău, aprobat prin H.C.L.nr.239/2009, regulamentul pentru subzona ID1 prevede:

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;

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- nu se vor autoriza lucrări în zonă ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice;
- autorizarea unor constructii noi în cadrul incintelor existente se va face pe bază de PUD.
- în zona adiacentă căii ferate C.F. Nehoiu nu se vor autoriza lucrări decât pe baza avizelor de la RA SNCFR
- pentru subzona I.D. I, I.D. II din partea sudică a UTR-ului se va construi numai pe bază de avize S.C. ELECTRICA S.A., fiind traversată de rețele electrice.

ID1- pentru stabilirea solutiei urbanistice se va elabora in aceasta subzona PUZ avand zona functionala principala ID si complementara IS.

La eliberarea certificatelor de urbanism se va respecta prevederile Regulamentului Local PUZ.

În zona nou introdusa in intravilan in care se solicita elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicatie si infrastructura tehnic edilitara.

Actualizarea va avea in vedere si modernizarea retelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În cadrul intervenției se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți;

Pentru îmbunătățirea microclimatului si pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Organizarea sistemelor de spații verzi

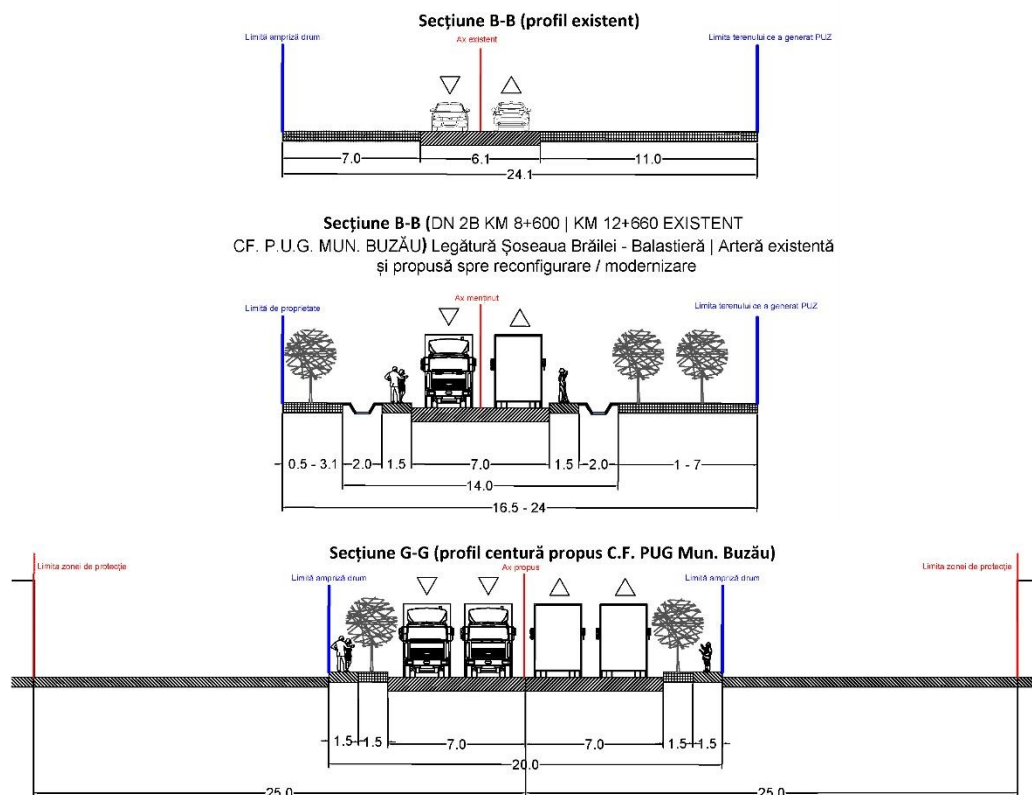
Sistemul de spații verzi va fi organizat din urmatoarele tipuri de plantații:

- plantații joase (gazon) cu rolul ornamental în spațiile verzi pe proprietate privată / grădini de fațadă și spațiile verzi pe proprietate publică din parcuri / grădini / benzi de aliniament;
- arbusti si arbori de talie medie (10-20m) cu rolul ornamental și în îmbunătățirea microclimatului în spațiile verzi pe proprietate privată / grădini de fațadă și spațiile verzi pe proprietate publică din parcuri / grădini / benzi de aliniament;

- arbori de talie mare (>20m) cu rolul ornamental și în îmbunătățirea microclimatului în spațiile verzi pe proprietate privată.
- se va asigura procentul de spații verzi amenajate: min. 20% în cadrul incintei
- se vor păstra arborii cuprinși în vegetația de aliniament din adiacența căilor de comunicație.

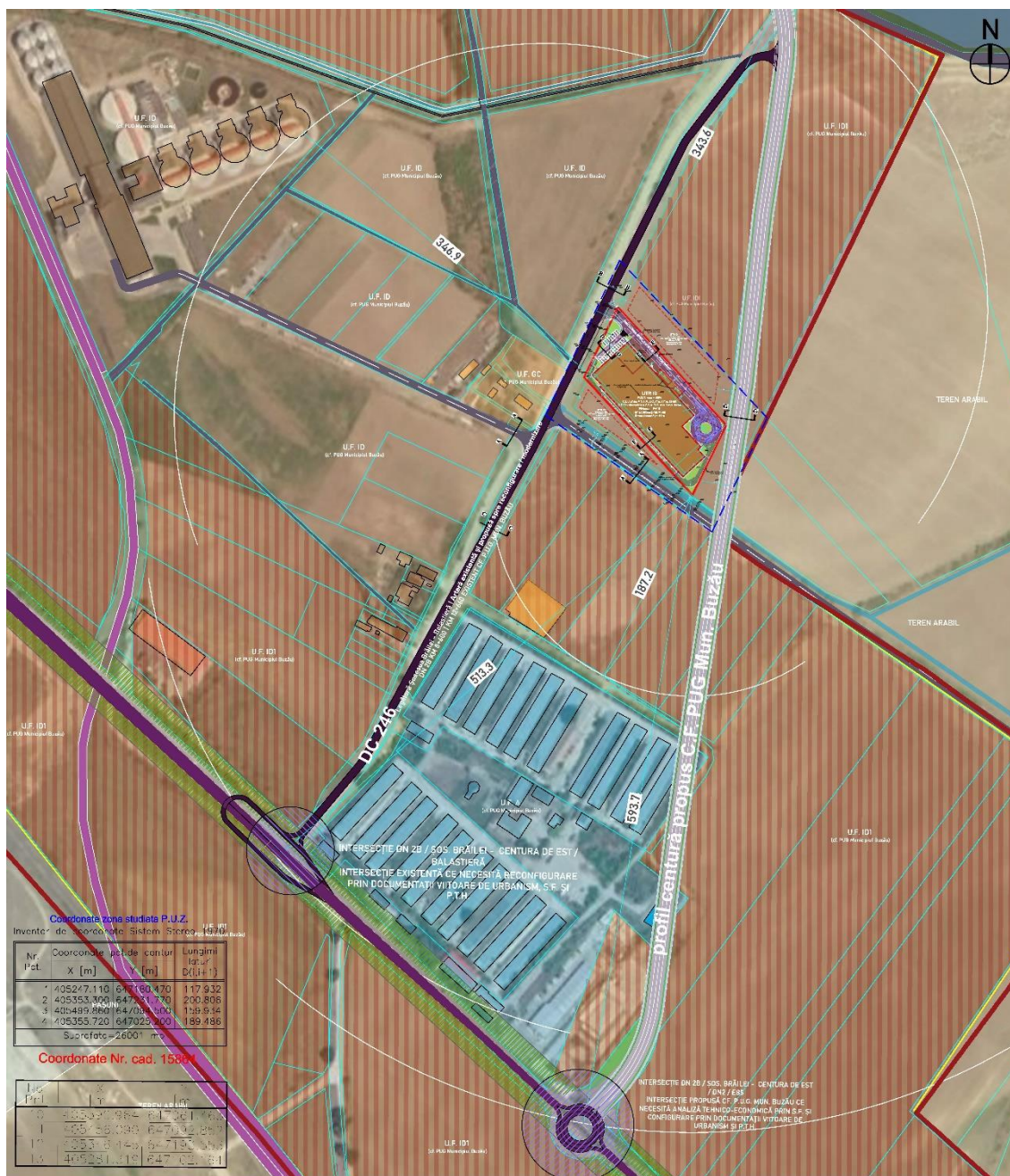
3.4 Modernizarea circulației

Terenul studiat prin prezentul PUZ, are acces la drumul de exploatare pietruit pentru balastiera Buzau-asimilabil unui drum de categoria a doua cu latimea de 10 m, segment ce a fost configurat cf. PUG Mun. Buzău (2006) (secțiune B-B), ca segment al inelului de centură al orașului, această porțiune de inel fiind ulterior schimbată ca și traseu prin reactualizarea PUG Mun. Buzău (2009) (secțiune G-G). Această variantă nu este materializată la momentul actual, dar a fost luată în considerare prin actuala documentație pentru a detalia constrângerile generate de viitorul prospect.



Accesul la terenul studiat / reglementat din circulațiile publice existente și proiectate

Terenul studiat / reglementat prin prezenta documentație de urbanism de tip PUZ va fi accesat din DN2B / Șoseaua Brăilei și din DC 246 (DN 2B KM 8+600 | KM 12+660 profil existent cf. P.U.G. MUN. BUZĂU) Legătură Șoseaua Brăilei – Balastieră.



LEGENDA

Limite

- Limita zonei de studiu. Suprafață = 26.001 m²
- Limita lotului ce a generat PUZ = 10.000
- Limita intravilanului municipiului Buzău
- Limita zonelor funcționale / U.T.R.
- Limite de proprietate persoane fizice sau juridice ridicare topografică
- Limite de proprietate persoane fizice sau juridice vectorizare
- Limita construcțiilor existente (vecinătăți)

Funcțiuni și utilizarea terenurilor (cf. PUG existent)

- ID - Zonă unități industriale și depozite
- ID1 - Zonă în care se va elabora PUZ cu funcțiunea ID+IS
- GC - Zonă de gospodărie comunală
- Canal
- Spații verzi cu rol de protecție
- Vegetație de aliniament / Spații verzi aflate în zona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică de circulație
- Vegetație înalte cu rol de îmbunătățire a microclimatului și de separare față de alte subzone și UTR-uri
- Zonă de protecție a canalului (1,5 m de la albia minoră cf. Legea apelor nr. 107/1996)
- Rigole pentru scurgerea apelor pluviale / menajere (șanțuri)

Circulații

- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Legătură Șoseaua Brăilei - DN2 / E85 | Traseu propus Șoseaua de Centură Est cf. PUG Mun. Buzău
- Legătură Șoseaua Brăilei - Balastieră | Arteră existentă și propusă spre reconfigurare / modernizare
- Zona de protecție față de căile de comunicație (cf. anexe PUG Mun. Buzău)

Reglementări urbanistice obligatorii pentru terenul care a generat PUZ

- Limita edificabilului
- Limita construcțiilor propuse
- ID - Zonă unități industriale și depozite
- Circulații carosabile de incintă
- Platformă / parcare aferente circulațiilor propuse
- Circulații pietonale de incintă
- Dale înierbate (parcări angajate / ocazional carosabil - pompieri, ambulanță, salubritate, pază / securitate)
- Spații verzi pe sol natural
- Vegetație de aliniament cu rol de împrejmuire / protecție
- Intrare / ieșire carosabil
- Intrare / ieșire pietonal

Retrageri minime obligatorii și distanțe

- Retragere față de aliniament N-V - drum de exploatare - minim 5.00 m
- Retragere față de limita dosnică S-V - (vecin persoană fizică) - minim 5.00 m
- Retragere laterală N-E (vecin persoană fizică) - minim 9.00 metri
- Retragere laterală S-E (vecin persoană fizică) - minim 5.00 m

Circulații în interiorul parcelei

Circulațiile propuse în interiorul parcelei ce a generat PUZ au următoarele categorii:

- (1) Drum de acces principal (prospect general 8m, 4m / sens)
- (2) Drum secundar – destinat angajaților (acces direct la zona de birouri) = 5m, 2.5m / sens
- (3) Drum perimetral – ocazional carosabil pentru situațiile de urgență = 4m (sens unic)

Necesarul maxim locuri de parcare cf. HG 525 / 1996 aferent C.U.T. maxim (A.D.C.) = 11.000 mp este de 110 locuri de parcare.

** Locurile de parcare vor fi calculate cu exactitate respectând prevederile legale și normativele tehnice, inclusiv prevederile prezentei documentații de urbanism PUZ, la următoarele faze de proiectare (DTAC, PT, etc.), ținând cont de suprafața pe care urmează să se desfășoare activitățile.*

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Propunerea urbanistică a avut în vedere următoarele principii :

- Stabilirea regulilor de construire să fie în acord cu normativele în vigoare ce vizează modul de configurare al construcțiilor industriale;
- Creșterea gradului de utilizare a terenului și rentabilizarea lui prin încadrarea lui într-o zonă funcțională / UTR care permite autorizarea directă;
- Stabilirea regulilor clare de construire, de aliniere a construcțiilor, precum și de delimitare a zonei edificabile;
- Rezolvarea arhitectural-volumetrică;
- Construcțiile propuse se vor face ținând seama de natura terenului și de elementele de peisaj, cu următoarele orientări:
 - Dimensionarea arhitectural-urbanistică a structurilor propuse;
 - Rezolvarea circulației carosabile, pietonale și a parcajelor;
 - Echiparea cu utilități edilitare;
 - Asigurarea de spații verzi.

Pentru terenul reglementat prin acest studiu am stabilit următorii indicatori urbanistici:
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. streășină = 9m

-H max. coamă = 11m

Spații verzi amenajate: min. 20% în cadrul incintei



LEGENDA

Limite

- Limita zonei de studiu. Suprafață = 26.001 m²
- Limita lotului ce a generat PUZ = 10.000
- Limita intravilan municipiului Buzău
- Limita zonelor funcționale / U.T.R.
- Limite de proprietate persoane fizice sau juridice ridicare topografică
- Limite de proprietate persoane fizice sau juridice vectorizare
- Limita construcțiilor existente (vecinătăți)

Funcțiuni și utilizarea terenurilor (cf. PUG existent)

- ID - Zonă unități industriale și depozite
- ID1 - Zonă în care se va elabora PUZ cu funcțiunea ID+IS
- GC - Zonă de gospodărie comunală
- Canal
- Spații verzi cu rol de protecție
- Vegetație de aliniament / Spații verzi aflate în zona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică de circulație plantății înalte cu rol de îmbunătățire a microclimatului și de separare față de alte subzone și UTR-uri
- Zona de protecție a canalului (3.0 m de la albia minoră cf. Legea apelor nr. 107/1996)
- Rigole pentru scurgerea apelor pluviale / meteorice (șanțuri pentru colectarea și evacuarea apelor de suprafață)

Circulații

- Circulații carosabile publice existente și propuse spre modernizare
- Circulații pietonale publice propuse spre configurare / modernizare
- Legătură Șoseaua Brăilei - DN2 / E85 | Traseu propus Șoseaua de Centură Est cf. PUG Mun. Buzău, zonă de protecție 25 m față de axul drumului
- Legătură Șoseaua Brăilei - Balastieră | Arteră existentă și propusă spre reconfigurare / modernizare cf. PUG Mun. Buzău, zonă de protecție 22 m față de axul drumului
- Zona de protecție față de căile de comunicație (cf. anexe PUG Mun. Buzău)

Reglementări urbanistice obligatorii pentru terenul care a generat PUZ

- Limita edificabilului
- Limita construcțiilor propuse
- ID - Zonă unități industriale și depozite
- Circulații carosabile de incintă
- Platformă / parcare aferentă circulațiilor propuse
- Circulații pietonale de incintă
- Dale înierbate (parcări angajate / ocazional carosabil - pompieri, ambulanță, salubritate, pază / securitate)
- Spații verzi pe proprietate privată
- Vegetație de aliniament cu rol de împrejmuire / protecție
- ▲ Intrare / ieșire carosabil
- ▲ Intrare / ieșire pietonal

Retrageri minime obligatorii și distanțe

Retragere față de aliniament N-V - drum de exploatare - minim 5.00 m
Retragere față de limita dosnică S-V - (vecin persoană fizică) - minim 5.00 m
Retragere laterală N-E (vecin persoană fizică) - minim 9.00 metri
Retragere laterală S-E (vecin persoană fizică) - minim 5.00 m

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 unitatilor industriale si depozitare in care se va elabora PUZ cu functiunea principala ID si complementara IS		UTR nr. 27 - subzona ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	
Suprafața maximă CONSTRUIBILĂ (MP)/ EDIFICABIL MAXIM	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ		5483.07	55%
Suprafața maximă DESFĂȘURATĂ (MP)	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ		11000.00	
Suprafața maximă DESFĂȘURATĂ (MC)	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ		55000.00	
Suprafața construită la sol (MP) hală + birouri / servicii	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ		5284.91	53%
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		55%	
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		1981.66	20%
Spații verzi pe sol natural	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ		838.06	8%
Circulații ocazional carosabile (dale înierbate)	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ		890.60	9%
Parcare angajați (dale înierbate)	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ		253.00	3%
Circulații carosabile și parcaje (MP)	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ		2209.65	22%
Circulații pietonale (MP)	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ		325.38	3%
TOTAL	10000.00	100.00%	10000.00	100.00%	10000.00	100.00%
Necesar maxim locuri de parcare cf. HG 525 / 1996 aferent C.U.T. maxim (A.D.C.) = 11.000 mp					110	
* Locurile de parcare vor fi calculate cu exactitate respectând prevederile legale și normativele tehnice, inclusiv prevederile prezentei documentații de urbanism PUZ, la următoarele faze de proiectare (DTAC, PT, etc.), ținând cont de suprafața pe care urmează să se desfășoare activitățile						

BILANȚ TERITORIAL GENERAL - ZONA STUDIATĂ		
CRITERIU	Suprafață	Procent
UTR / Subzonă Funcțională - UTR nr. 27 - subzona ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	13920.72	53.54%
Suprafața maximă CONSTRUIBILĂ (MP)/ EDIFICABIL MAXIM	8920.01	34.31%
Suprafața maximă DESFĂȘURATĂ (MP)	11000	0.42
Suprafața maximă DESFĂȘURATĂ (MC)	55000	2.12
Edificabil maxim (MP)	5483.07	21.09%
Suprafața construită la sol (MP) hală + birouri / servicii	5284.91	20.33%
Suprafața construită la sol (MP) instalații și echipamente industriale	200	0.77%
P.O.T. max. (MP A.C. / S. teren)	0.55	
C.U.T. max. (MP A.D.C. / S.teren)	1.1	
C.U.T. volumetric (MC A.D.C. / S.teren)	5.5	
H max. streășină (M)	9 m	
H max. coamă (M)	11 m	
RH maxim	P+1	
Suprafață spații verzi (MP), din care:	4467.26	17.18%
Spații verzi publice	2485.6	9.56%
Spații verzi de aliniament	1830.71	7.04%
Canal de irigații de suprafață - lazul Morilor	654.89	2.52%
Spații verzi private - pe lot propriu	1981.66	7.62%
Spații verzi pe sol natural	838.06	3.22%
Circulații ocazional carosabile (dale înierbate)	890.6	3.43%
Parcare angajați (dale înierbate)	253	0.97%
CIRCULAȚII CAROSABILE	5906.62	22.72%
Circulații carosabile publice(MP)	3696.97	14.22%
Circulații carosabile publice existente și propuse spre modernizare	1126.45	4.33%
Legătură șoseaua Brăilei - DN2 / E85	1463.76	5.63%
Legătură Șoseaua Brăilei - Balastieră	1106.76	4.26%
Circulații carosabile private (MP)	2209.65	8.50%
CIRCULAȚII PIETONALE	1706.2	6.56%
Circulații pietonale publice (MP)	1380.82	5.31%
Circulații pietonale private (MP)	325.38	1.25%
TOTAL	26001	100%

3.6 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

3.6.1 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 branșare 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 recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă e cazul).

3.6.2 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.

3.6.3 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.

3.6.4 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. Firidele de branșare 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.

3.6.5 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

3.6.6 Protecția mediului

Pentru buna functionare a complexului propus si pentru o dezvoltare durabila a zonei sunt o serie de masuri de protectie a mediului care vor trebui respectate.

Toate proiectele vor trebui sa faca dovada respectarii principiilor protectiei mediului. Vor trebui sa fie executate lucrari de amenajare in spiritul protectiei mediului pentru ca constructiile sa poata fi realizate.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase ;

Conform Ordonantei de urgenta nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului Art. II (1) Autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de minimum 26 m2/locuitor, până la data de 31 decembrie 2013.

Conform raportului anual pe anul 2010 privind îndeplinirea măsurilor din programul integrat de gestionarea calității aerului, Anexa la HCGMB nr.116/2011: pentru aprobarea realizarii oricărei construcții noi va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici, și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Gestionarea deșeurilor

Se vor respecta recomandările din Cadrul National Strategic de Referinta, din Legea Protectiei Mediului nr. 137/1995 si din Planul Regional de Gestionare a Deseurilor.

Deseurile se vor depozita in europubele si se vor ridica de de catre o firma specializata. Trebuie amenajate drumuri pentru accesul masinilor de colectare.

Trebuie impus sistemul de triere selectiva a deseurilor. Pentru gunoiul menajer, categoriile sunt: sticle si flacoane din plastic, cartoane de ambalaj, ambalaje alimentare, ambalaje metalice.

Măsuri contra zgomotului

Pentru evaluarea si gestionarea zgomotului ambiental se vor lua in considerare Directiva 2002/49/EC a Parlamentului si a Consiliului European si HG nr.321/aprilie2005.

Poluarea aerului

Pentru reducerea poluării se recomandă executarea construcțiilor cu eficiență termică ridicată.

Poluarea solului

Solul este în general definit ca stratul superior al crustei pământului, format din particule minerale, materie organică, apă, aer și organisme vii. Solul folosește ca platformă pentru activitățile umane și este interfață dintre pământ, aer și apă și găzduiește cea mai mare parte a biosferei.

Întrucât formarea solului este un proces extrem de îndelungat, acesta poate fi considerat o resursă care nu poate fi reînnoită. Solul ne furnizează hrană, biomasă și materiile prime. Solul constituie o platformă pentru activitățile umane, peisaj, o arhivă istorică. Îmaginează, filtrează și transformă multe substanțe, printre care apă, nutrienții și carbonul. De fapt este cel mai mare depozit de carbon din lume (1500 gigatone). Aceste funcții trebuie protejate datorită importanței lor atât din punct de vedere socio-economic cât și din punct de vedere al mediului.

Aceste sunt motivele care au determinat elaborarea de către Comisia Comunităților Europene a Tematicii Strategice pentru Protecția Solului și a Studiului de Impact pentru Protecția Solului comunicate către Consiliul, Parlamentul European, Comitetul European Economic și Social și Comitetul Regiunilor la 22.06.2006, Bruxelles. Degradarea solului are un impact direct asupra calității aerului, apei, biodiversității și schimbării climatice. Poate, de asemenea, afecta sănătatea oamenilor și periclita siguranța alimentară.

Extinderea urbană este unul din factorii care pot provoca deteriorarea solului. De aceea prin reglementările stabilite am impus condiții de construire care să reducă la minimum impactul negativ al construcțiilor. (Spații verzi, canalizarea și preepurarea apelor pluviale, regimul de ocupare a solului).

Consumul de energie

Se vor sprijini și încuraja metodele inovative de producție de energie.

Spații verzi

Se vor realiza spații verzi compacte în acord cu prevederile UTR.

Terenul, din punctul de vedere al reglementărilor urbanistice, este condiționat să asigure o suprafață de minim 20% spații verzi în interiorul parcelei.

Variatatea esențelor vegetale, alternanța foioase/conifere, preferința pentru speciile locale contribuie la identitatea peisagistică a teritoriului.

Se vor păstra arborii cuprinși în vegetația de aliniament din adiacența căilor de comunicație.

Norme privind însorirea clădirii

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face în conformitate cu respectarea normelor sanitare și tehnice în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe :

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural ;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire. Însorirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific, care determină, pe baza calculelor astronomice, părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcției noi asupra imobilelor învecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe. Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a boltii cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale), cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele, astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu se împiedice vizibilitatea boltii cerești din interiorul încăperilor .

3.6.7 Avize obținute

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 3 / 24.03.2021

AVIZ ANIF nr 2505 / 23.06.2021

AVIZ COMPANIA DE APĂ nr. 325 / 07.07.2021

AVIZ DISTRIGAZ nr. 3160320 / 30.06.2021

AVIZ Distribuție Energie Electrică România, DEER S.A. Cluj Napoca – Sucursala Buzău nr. 142929 / 28.06.2021

AVIZ DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI BUZĂU nr. 4/7625/16.06.2021

AVIZ SERVICIUL DE GOSPODĂRIE URBANĂ ȘI PROTECȚIA MEDIULUI NR. 77.215 / 15.06.2021

AVIZ MEDIU – DECIZIE FINALĂ nr. 37 / 16.08.2021

3.7 Obiective de utilitate publică

Pentru asigurarea suprafețelor de teren extinderii circulațiilor aflate în proximitatea și fluidizarea fluxurilor, în această zonă se vor asigura prospectele carosabile și razele de racordare conforme cu normativele în vigoare pentru a controla în mod facil fluxurile de mare tonaj și fluxurile generate de angajați pe terenul studiat.

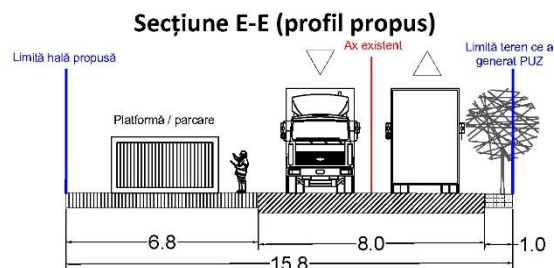
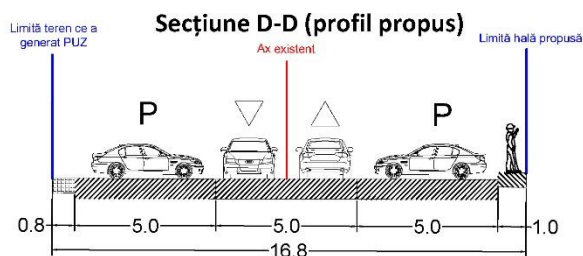
Pentru buna funcționare a obiectivului propus (hală industrială), se va propune în mod complementar o zonă de birouri, aceasta având organizate în mod separat circulațiile și locurile de parcare generate de acest tip de funcțiune.

Circulațiile propuse în interiorul parcelei ce a generat PUZ au caracter privat (drumuri de incinta cu acces public restrictionat) si au următoarele caracteristici :

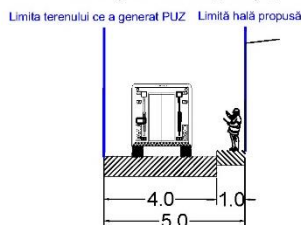
- (1) Drum de incinta privat de acces principal (prospect general 8m, 4m / sens) din drumul public existent/propus spre reconfigurare/modernizare
- (2) Drum de incinta privat secundar – destinat angajaților (acces direct la zona de birouri) = 5m, 2.5m / sens
- (3) Drum de incinta privat perimetral – ocazional carosabil pentru situațiile de urgență = 4m (sens unic)

Necesarul maxim locuri de parcare cf. HG 525 / 1996 aferent C.U.T. maxim (A.D.C.) = 11.000 mp este de 110 locuri de parcare.

** Locurile de parcare vor fi calculate cu exactitate respectând prevederile legale și normativele tehnice, inclusiv prevederile prezentei documentații de urbanism PUZ, la următoarele faze de proiectare (DTAC, PT, etc.), ținând cont de suprafața pe care urmează să se desfășoare activitățile*



Secțiune F-F (profil propus - Zonă verde pe proprietate privată / carosabil ocazional pentru situațiile de urgență)



4 Concluzii, măsuri în continuare

Scopul investiției

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:

- prospectul carosabil necesar tipului de investiție;
- raportarea circulațiilor interne la circulațiile publice învecinate
- locurile de parcare necesare precum si spatiile conexe conform normelor si normativelor in vigoare.
- asigurarea suprafețelor logistice necesare
- configurarea zonei edificabile optime prin raportare la geometria terenului
- spațiile verzi necesare pe parcelă (20%)

Proiectant general

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

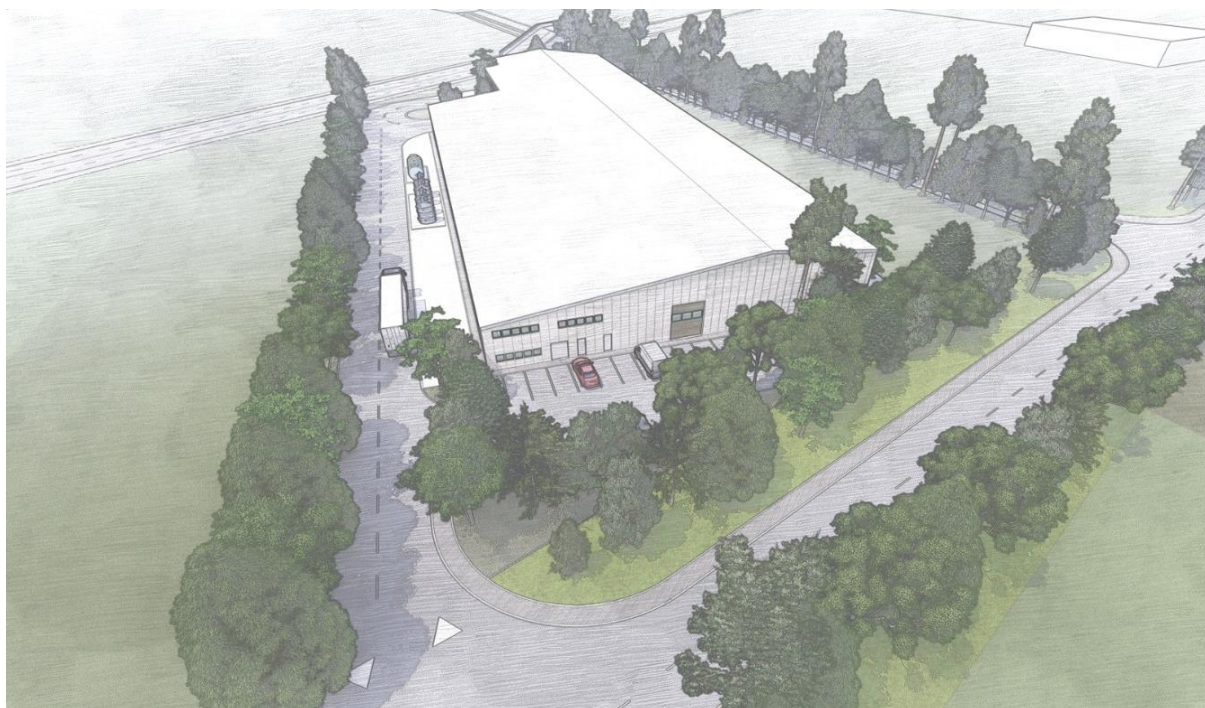
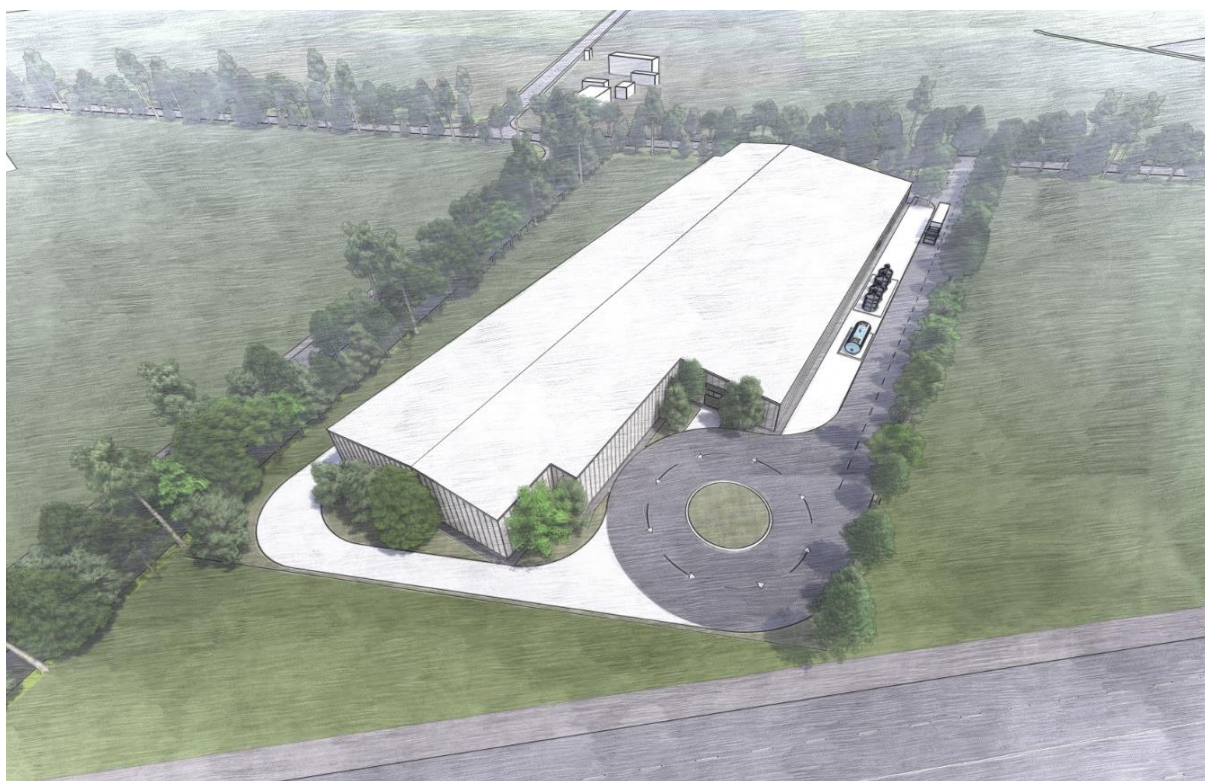
Șef proiect

Urb. Constantin Marian OLTEANU

Proiectat

arh. Teodor Stelian ȘANDRU

urb. Gabriel Alexandru ION





**VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL
“CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ” - Dezvoltare zonă activități
economice cu caracter industrial, producție și depozitare;**

Mun. Buzău, tarlăua 56, parcela 909, Nr. Cad 56386, CF. 56386

15/10/2021

Cuprins

1	INDTODUCERE	5
1.1	Date de recunoaștere a documentației	5
1.2	Obiectul lucrării.....	5
1.3	Scopul investiției.....	6
1.4	Surse documentare.....	6
2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1	Evoluția zonei	7
2.2	Încadrare în localitate	7
2.3	Elemente ale cadrului natural.....	8
2.4	Circulația	12
2.5	Ocuparea terenurilor	13
2.6	Echipare edilitară	14
2.7	Probleme de mediu	14
2.8	Opțiuni ale populației.....	14
2.9	Considerații generale privind propunerea P.U.Z.....	15
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	16
3.1	Concluzii ale studiilor de fundamentare	16
3.2	Prevederi ale PUG Municipiul Buzău în vigoare	17
3.3	Valorificarea cadrului natural	19
3.4	Modernizarea circulației	20
3.5	Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	22
3.6	Realizarea de rețele tehnico-edilitare	26
3.6.1	Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială.....	26
3.6.2	Alimentarea cu energie electrică	26
3.6.3	Telecomunicații.....	26
3.6.4	Rețele termice, alimentare cu gaze.....	26
3.6.5	Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	27
3.6.6	Protecția mediului.....	27
3.6.7	Avize obținute.....	29
3.7	Obiective de utilitate publică.....	30
4	Concluzii, măsuri în continuare	31
CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE		37
SECȚIUNEA 1. PRINCIPII GENERALE		37
Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism		37
Articolul 2. Baza legală a aprobării.....		37
Articolul 3. Domeniul de aplicare		39
CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR		40
SECȚIUNEA 2. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI		
PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....		40

SECȚIUNEA 3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	40
SECȚIUNEA 4. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII .	41
SECȚIUNEA 5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII	42
SECȚIUNEA 6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	42
SECȚIUNEA 7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	43
SECȚIUNEA 8. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	43
CAPITOLUL 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	43
SECȚIUNEA 9. ZONE FUNCȚIONALE.....	43
CAPITOLUL 4. PRESCRIPTII PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	44
ID – ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	44
C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	49
5 ANEXE.....	53

CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE

SECȚIUNEA 1. PRINCIPII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Prezentul Regulament Local de Urbanism (denumit în continuare RLU) definește sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza aplicării Planului Urbanistic Zonal –“CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ, Mun. Buzău, tarla 56, parcela 909, Nr. Cad 56386, CF. 56386” - Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, producție și depozitare;
- (2) RLU PUZ stabilește pentru imobilele ce au generat PUZ, regulile cu caracter obligatoriu privind (i) ocuparea terenurilor, (ii) amplasarea construcțiilor și (iii) amenajarea circulațiilor pietonale, carosabile și a spațiilor verzi;
- (3) CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ, Mun. Buzău, tarla 56, parcela 909, Nr. Cad 56386, CF. 56386” - Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, producție și depozitare” și RLU PUZ cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru imobilele ce au generat PUZ în suprafață totală de 10.000 m2.

Articolul 2. Baza legală a aprobării

- (1) Cadrul legal de elaborare PUZ “ CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ, Mun. Buzău, tarla 56, parcela 909, Nr. Cad 56386, CF. 56386” - Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, producție și depozitare” este definit prin:
 - 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
 - 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;
 - P.U.G. - Municipiul Buzău, aprobat prin H.C.L. nr. 239/2009 și Regulamentul Local de Urbanism aferent;
 - Codul Civil.
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
 - Ordinul 233/2016 pentru Aprobarea Normelor metodologice a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
 - Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.

- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 5/2000 privind aproba-rea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a- zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea IV:Rețeaua de localități
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- H G R nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- U G nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române.
- U G nr.195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea

drumurilor comunale, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.

- Reglementări tehnice în domeniu:
 - I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
 - SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
 - SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
 - STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
 - PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
 - PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.
 - PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.
 - PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
 - PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații.
 - PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelilor electrice de distribuție publică.
 - 1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
 - 1.LI-Ip-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
 - I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.
 - I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelilor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
 - ID 17/1986 – MICH-MIp- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
 - I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
 - I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
 - 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
 - Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelilor edilitare în localități.
 - 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

Articolul 3. Domeniul de aplicare

- (1) Prezentul RLU se aplică imobilelor ce au generat PUZ “ CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ, Mun. Buzău, tarlăua 56, parcela 909, Nr. Cad 56386, CF. 56386” - Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, producție și depozitare”, în suprafață de 10.000 m²;

- (2) Terenul este situat la distanța 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.
- (3) Imobilul se afla in intravilanul Municipiului Buzau, invecinandu-se cu:
La Nord-Vest – Drum de exploatare pietruit pentru balastiera Buzau-asimilabil 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.

CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

SECȚIUNEA 2. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Articolul 4. Terenuri agricole din intravilan

- (1) Autorizarea executării contrucțiilor pe terenurile ce au generat PUZ (terenuri de folosință agricolă situate în intravilanul Municipiului Buzău) este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse prin Planșa de Reglementări aferentă prezentului PUZ, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament;
- (2) Prin autorizația de construire, terenurile agricole ce au generat PUZ se scot din circuitul agricol definitiv, conform legii.

SECȚIUNEA 3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Articolul 5. Expunerea la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea recomandărilor studiului geotehnic pentru amplasament și a prevederilor Legii Nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor și protecția la foc.

Articolul 6. Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea recomandărilor studiului geotehnic pentru amplasament și a prevederilor Legii Nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor și protecția la foc.

Articolul 7. Asigurarea echipării edilitare

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția racordării acestora la rețelele de utilități edilitare, prin grija investitorilor sau a beneficiarilor, în conformitate cu avizele eliberate de administratorii/deținătorii rețelelor edilitare și infrastructură tehnică din zonă;

Articolul 8. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării destinației construcțiilor stabilite prin planul de reglementări urbanistice și detaliate în cap. 4 al prezentului RLU.

Articolul 9. Procentul de ocupare a terenului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca Procentul de Ocupare a Terenului (POT) să nu depășească limita superioară stabilită pentru fiecare Zona funcțională, conform prevederilor planșei de reglementări urbanistice aferente prezentului PUZ și detaliate în capitolul 4 al prezentului RLU.

Articolul 10. Lucrări de utilitate publică

- (1) Este interzisă autorizarea executării construcțiilor pe suprafețele de teren rezervate pentru extinderea și dezvoltarea tramei stradale, așa cum sunt marcate prin planșa de reglementări urbanistice.

SECȚIUNEA 4. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 11. Orientarea față de punctele cardinale

- (1) 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.
- (2) 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.

Articolul 12. Amplasarea față de drumurile publice

- (1) 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.;

Articolul 13. Amplasarea față de aliniament

- (1) Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- (2) Amplasarea construcțiilor se va face conform planșei nr. 4 - "Reglementări urbanistice funcționale și circulații"
- (3) Se va respecta distanța de minim 5,00 m și minim h/2 din înălțimea la cornișă a clădirii față de limitele de proprietate;

- (4) 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.;

Articolul 14. Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înscrierii și amplasării acestora în perimetrul edificabilelor prevăzute prin planul de reglementări urbanistice;

SECȚIUNEA 5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Articolul 15. Accesuri carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu asigurarea accesului auto principal pe parcelă, conform planului de reglementări urbanistice privind zona circulațiilor carosabile cu caracter public și privat;

Articolul 16. Accesuri pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu asigurarea spațiilor destinate accesului publicului, conform planului de reglementări urbanistice privind zona circulațiilor pietonale și ocazional carosabile;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu asigurarea accesului în spații publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

SECȚIUNEA 6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Articolul 17. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, de energie electrică, de gaze și telecomunicații;
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:
- a) Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b) Beneficiarul se obligă să racordeze noile construcții, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza;

Articolul 18. Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderea rețelelor edilitare publice existente sau mărirea capacității acestora se realizează de către investitor sau beneficiar;
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;

SECȚIUNEA 7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Articolul 19. Parcelarea

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării parcelelor cu suprafețe și fronturi minime la stradă adecvate configurației edificabilelor definite și delimitate prin planșa de reglementări urbanistice aferente P.U.Z. și conform prevederilor P.U.G. Mun. Buzău în vigoare.

Articolul 20. Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face respectând prevederile art. 10 din Capitolul 4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale din prezentul RLU.

Articolul 21. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

SECȚIUNEA 8. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Articolul 22. Spații verzi și plantate

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă prin asigurarea unei suprafețe de spații verzi plantate de minim 20% din suprafața fiecărui imobil ce a generat PUZ.

Articolul 23. Împrejmuiri

- (1) Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 împrejurimile 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)..

CAPITOLUL 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA 9. ZONE FUNCȚIONALE

Articolul 24. Scopul ZONELOR FUNCȚIONALE

- (1) Se definesc zone funcționale, care sunt cuprinse în Unitățile Teritoriale de Referință (U.T.R.) definite prin PUG Municipiul Buzău, delimitate conform planșei de reglementări urbanistice aferente PUZ.
- (2) Aceste Zone funcționale sunt:
ID – Zona unităților industriale și depozitare
C – zona pentru cai de comunicație și construcții aferente.

CAPITOLUL 4. PRESCRIPTII PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- (1) Prezentul capitol detaliază la nivelul Zonelor funcționale reglementările urbanistice aplicabile cu caracter obligatoriu pentru imobilul ce face obiectul PUZ;
- (2) Prezentul capitol preia structura cadru a RLU PUG Buzău aferent următoarelor Zone funcționale:
 - ID – Zona unităților industriale si depozitare,
 - C – zona pentru cai de comunicație și construcții aferente.

ID – ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

GENERALITĂȚI: DELIMITARE, SCOP ȘI SUBDIVIZIUNI

Delimitare

- (1) Terenul pe care se propune investitia are o suprafata de 10.000,00 mp din acte, este situat în intravilanul Mun. Buzau, proprietate privata a beneficiarilor conform actului de vanzare-cumparare, identificat prin Nr. Cad 56386, CF. 56386 este regăsit în subzona ID1 - zona unitatilor industriale si depozitare in care se va elabora PUZ cu functiunea principala ID si complementara IS:
- (2) In proximitate se afla doua centre industrial si agro-industrial, Souflet Malt,& Agro Romania si Cocorico AAylex, fiind racordate la drumul ce conectează Șoseaua Brăilei de zona balastierei (aflată în proximitatea nordică a zonei studiate), aceste vecinătăți constituind baza premisei modernizării căilor de comunicație din proximitate. De asemenea, în proximitatea intersecției drumului de acces cu Șos. Brăilei sunt dispuse centrul auto Toyota Buzau si depozitul de piese auto Augsburg.
- (3) Prin urmare zona se cristalizeaza ca o zona cu destinatie preponderent industrială, depozitare și servicii.
- (4) 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.
- (5) Imobilul se afla in intravilanul Municipiului Buzau, invecinandu-se cu:
 - La Nord-Vest – Drum de exploatare pietruit pentru balastiera Buzau-asimilabil 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.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona funcțională ID definește zona unităților industriale și depozitare, subzona activităților productive și de servicii:

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. Utilizări admise

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
 - servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare).
 - se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției
 - și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.
-
- parcaje la sol și multietajate;
 - stații de întreținere și reparații auto;
 - stații de benzină;
 - comerț, alimentație publică și servicii personale;
 - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

- (1) activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- (2) - extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- (3) - se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
 1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
 - c) instituții financiare sau bancare;
 - d) poștă și telecomunicații
 2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe exploziv sau toxice conform prevederilor legale;
 - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

Articolul 3. Utilizări interzise

- (1) Sunt interzise următoarele tipuri de activități:
 - se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.;
 - se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- (2) Amplasarea construcțiilor se va face conform planșei nr. 4 - "Reglementări urbanistice funcționale și circulații"
- (3) Se va respecta distanța de minim 5,00 m și minim $h/2$ din înălțimea la cornișă a clădirii față de limitele de proprietate;
- (4) 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.

Articolul 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Amplasarea construcțiilor se va face conform planșei nr. 4 - "Reglementări urbanistice funcționale și circulații";
- (2) 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.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

Articolul 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- (2) distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- (3) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Articolul 8. Circulații și accesuri

- (1) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o

proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- (2) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, conform destinației construcției.
- (3) Numărul, configurația și localizarea acceselor auto, precum și circulațiile interioare, se determină în conformitate cu prevederile legale.

Necesarul maxim locuri de parcare cf. HG 525 / 1996 aferent C.U.T. maxim (A.D.C.) = 11.000 mp este de 110 locuri de parcare.

** Locurile de parcare vor fi calculate cu exactitate respectând prevederile legale și normativele tehnice, inclusiv prevederile prezentei documentații de urbanism PUZ, la următoarele faze de proiectare (DTAC, PT, etc.), ținând cont de suprafața pe care urmează să se desfășoare activitățile.*

Articolul 9. Staționarea autovehiculelor

- (1) staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- (2) în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

Articolul 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Conform planșei "Reglementări Urbanistice", înălțimea maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși P+1E;

Se vor respecta:

Regimul de înălțime max. P+1E

-H max. streșină = 9m

-H max. coamă = 11m

Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor

- (1) 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.
- (2) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- (3) Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural.
- (4) Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- (5) Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi armonizate în general.
- (6) 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.

Articolul 12. Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice;
- (2) Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- (3) Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- (4) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale sau ale furnizorilor de utilități sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat se va realiza cu respectarea alin. 5 din prezentul articol.
- (5) În cazul prevăzut la alin. 4 autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin acord, protocol, contract, parteneriat public-privat, alte forme juridice în conformitate cu prevederile legale, funcție de caz, a obligației / posibilității efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (6) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, în conformitate cu avizele furnizorilor de utilități, posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale, de posibilitatea accesării de fonduri de la bugetul de stat sau în conformitate cu alin. 5, funcție de caz. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
 - a) Realizarea de soluții de echipare în sistem individual să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b) Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local / instituții publice centrale și locale cu rol în avizarea / aprobarea / autorizarea proiectelor tehnice, funcție de caz, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (8) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile menționate cu avizul organelor administrației publice competente, privind prelungirea rețelei sau mărirea capacității acesteia, devierea, funcție de caz, cu respectarea prevederilor alin. 5.
- (9) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții și se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare, cu acordul / avizul operatorului / administratorului rețelei din zonă.

Articolul 13. Spații libere și spații plantate

- (1) 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.
- (2) Se va asigura un procent de 20% spații verzi amenajate din suprafața totală a terenului ce face obiectul PUZ, în cadrul incintei.

- (3) 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.

Articolul 14. Împrejmuiri

- (1) 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).
- (2) 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.
- (3) Împrejmuirile vor fi transparente, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri 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).

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. Procentul de ocupare a terenului (POT %)

- (1) **POT maxim = 55%**

Articolul 16. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

- (1) **CUT maxim = 1,1 m² ADC / m² teren**
- (2) **C.U.T.volumetric = 5,5 A.D.C. mc. / mp. teren**

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

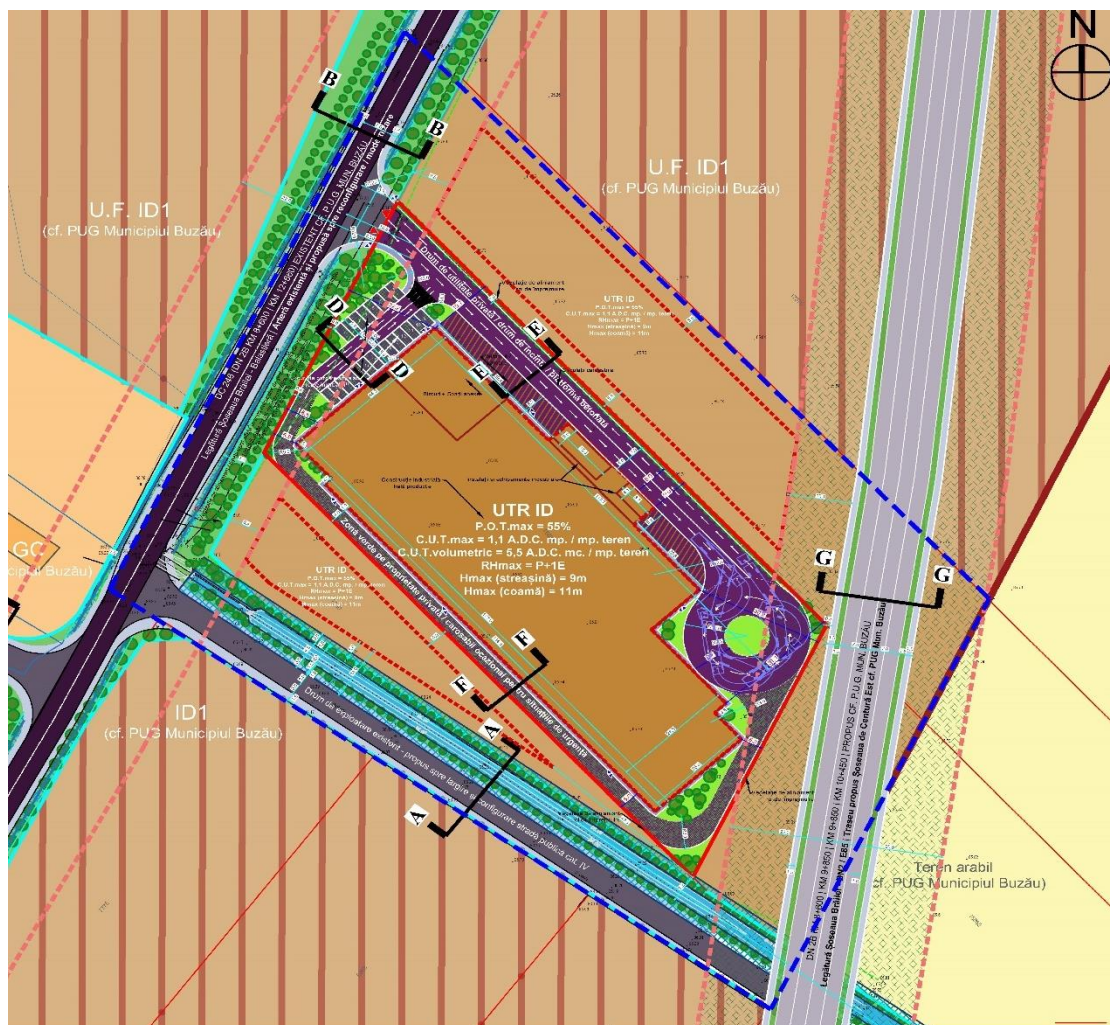
PERMISIUNI

- (1) se mențin traseele existente;
- (2) se pot autoriza lucrări de întreținere a străzilor existente;
- (3) se pot autoriza amenajări ale intersecțiilor și de noi parcaje.

CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII

- (1) intervențiile nu sunt permise decât pe baza unor documentații de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersecții și amplasamentele de noi locuri de parcare necesare.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



LEGENDA

Limite

- Limita zonei de studiu. Suprafață = 26.001 m²
- Limita lotului ce a generat PUZ = 10.000
- Limita intravilan municipiului Buzău
- Limita zonelor funcționale / U.T.R.
- Limite de proprietate persoane fizice sau juridice ridicare topografică
- Limite de proprietate persoane fizice sau juridice vectorizare
- Limita construcțiilor existente (vecinătăți)

Funcțiuni și utilizarea terenurilor (cf. PUG existent)

- ID - Zonă unități industriale și depozite
- ID1 - Zonă în care se va elabora PUZ cu funcțiunea ID+IS
- GC - Zonă de gospodărie comunală
- Canal
- Spații verzi cu rol de protecție
- Vegetație de aliniament / Spații verzi aflate în zona culeorilor de protecție față de infrastructura tehnică de circulație plantații înalte cu rol de îmbunătățire a microclimatului și de separare față de alte subzone și UTR-uri
- Zona de protecție a canalului (3,0 m de la albia minoră cf. Legea apelor nr. 107/1996)
- Rigole pentru scurgerea apelor pluviale / meteorice (șanțuri pentru colectarea și evacuarea apelor de suprafață)

Circulații

- Circulații carosabile publice existente și propuse spre modernizare
- Circulații pietonale publice propuse spre configurare / modernizare
- Legătură Soseaua Brăilei - DN2 / E85 | Traseu propus Soseaua de Centură Est cf. PUG Mun. Buzău, zonă de protecție 25 m față de axul drumului)
- Legătură Soseaua Brăilei - Balastieră | Arteră existentă și propusă spre reconfigurare / modernizare cf. PUG Mun. Buzău, zonă de protecție 22 m față de axul drumului)
- Zona de protecție față de căile de comunicație (cf. anexe PUG Mun. Buzău)

Reglementări urbanistice obligatorii pentru terenul care a generat PUZ

- Limita edificabilului
- Limita construcțiilor propuse
- ID - Zonă unități industriale și depozite
- Circulații carosabile de incintă
- Platformă / parcare aferentă circulațiilor propuse
- Circulații pietonale de incintă
- Dale înierbate (parcări angajați / ocazional carosabil - pompi, ambulanță, salubritate, pază / securitate)
- Spații verzi pe proprietate privată
- Vegetație de aliniament cu rol de împrejmuire / protecție
- Intrare / ieșire carosabil
- Intrare / ieșire pietonal

Retrageri minime obligatorii și distanțe

Retragere față de aliniament N-V - drum de exploatare - minim 5.00 m
Retragere față de limita dosnică S-V - (vecin persoană fizică) - minim 5.00 m
Retragere laterală N-E (vecin persoană fizică) - minim 9.00 metri
Retragere laterală S-E (vecin persoană fizică) - minim 5.00 m

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 unitatilor industriale si depozitare in care se va elabora PUZ cu functiunea principala ID si complementara IS		UTR nr. 27 - subzona ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	
Suprafața maximă CONSTRUIBILĂ (MP)/ EDIFICABIL MAXIM	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ		5483.07	55%
Suprafața maximă DESFĂȘURATĂ (MP)	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ		11000.00	
Suprafața maximă DESFĂȘURATĂ (MC)	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ		55000.00	
Suprafața construită la sol (MP) hală + birouri / servicii	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ		5284.91	53%
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		55%	
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		1981.66	20%
Spații verzi pe sol natural	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ		838.06	8%
Circulații ocazional carosabile (dale înierbate)	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ		890.60	9%
Parcare angajați (dale înierbate)	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ		253.00	3%
Circulații carosabile și parcaje (MP)	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ		2209.65	22%
Circulații pietonale (MP)	teren liber de construcții		se stabilește prin PUZ		325.38	3%
TOTAL	10000.00	100.00%	10000.00	100.00%	10000.00	100.00%
Necesar maxim locuri de parcare cf. HG 525 / 1996 aferent C.U.T. maxim (A.D.C.) = 11.000 mp					110	
* Locurile de parcare vor fi calculate cu exactitate respectând prevederile legale și normativele tehnice, inclusiv prevederile prezentei documentații de urbanism PUZ, la următoarele faze de proiectare (DTAC, PT, etc.), ținând cont de suprafața pe care urmează să se desfășoare activitățile						

BILANȚ TERITORIAL GENERAL - ZONA STUDIATĂ		
CRITERIU	Suprafață	Procent
UTR / Subzonă Funcțională - UTR nr. 27 - subzona ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	13920.72	53.54%
Suprafața maximă CONSTRUIBILĂ (MP)/ EDIFICABIL MAXIM	8920.01	34.31%
Suprafața maximă DESFĂȘURATĂ (MP)	11000	0.42
Suprafața maximă DESFĂȘURATĂ (MC)	55000	2.12
Edificabil maxim (MP)	5483.07	21.09%
Suprafața construită la sol (MP) hală + birouri / servicii	5284.91	20.33%
Suprafața construită la sol (MP) instalații și echipamente industriale	200	0.77%
P.O.T. max. (MP A.C. / S. teren)	0.55	
C.U.T. max. (MP A.D.C. / S.teren)	1.1	
C.U.T. volumetric (MC A.D.C. / S.teren)	5.5	
H max. streășină (M)	9 m	
H max. coamă (M)	11 m	
RH maxim	P+1	
Suprafață spații verzi (MP), din care:	4467.26	17.18%
Spații verzi publice	2485.6	9.56%
Spații verzi de aliniament	1830.71	7.04%
Canal de irigații de suprafață - lazul Morilor	654.89	2.52%
Spații verzi private - pe lot propriu	1981.66	7.62%
Spații verzi pe sol natural	838.06	3.22%
Circulații ocazional carosabile (dale înierbate)	890.6	3.43%
Parcare angajați (dale înierbate)	253	0.97%
CIRCULAȚII CAROSABILE	5906.62	22.72%
Circulații carosabile publice(MP)	3696.97	14.22%
Circulații carosabile publice existente și propuse spre modernizare	1126.45	4.33%
Legătură șoseaua Brăilei - DN2 / E85	1463.76	5.63%
Legătură Șoseaua Brăilei - Balastieră	1106.76	4.26%
Circulații carosabile private (MP)	2209.65	8.50%
CIRCULAȚII PIETONALE	1706.2	6.56%
Circulații pietonale publice (MP)	1380.82	5.31%
Circulații pietonale private (MP)	325.38	1.25%
TOTAL	26001	100%

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

Șef proiect
Urb. Constantin Marian OLTEANU

Proiectat
arh. Teodor Stelian ȘANDRU
urb. Gabriel Alexandru ION

5 ANEXE

ANEXA NR.1 - Definiții termeni utilizați în cadrul regulamentului local de urbanism

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar

Certificatul de urbanism este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii.

3) Certificatul de urbanism se eliberează la cererea oricărui solicitant, persoană fizică sau juridică, care poate fi interesat în cunoașterea datelor și a reglementărilor căruia îi este supus respectivul bun imobil.

(4) Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de executare a lucrărilor de construire, amenajare sau plantare.

Zona funcțională - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi, etc.)

Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate : suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal / carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT :

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

- Înălțimea maximă a clădirilor - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului