

Plan Urbanistic Zonal
În vederea "CONSTRUIRE CENTRU DE SERVICII
RECREATIVE"

ian.2022

Amplasament
Mun. Buzău, Intravilan, tarla 42, P 738, Jud. Buzău

Beneficiari
SC FRANCISC IMPORT EXPORT SRL,
PĂDINEANU IONEL,
MUȘTEA ȘERBAN IONEL
BREBEANU ROBERT NINEL, BREBEANU CORINA OANA

Proiectant general
SC PORTIC NCH REAL VISION SRL

Proiectant de specialitate
PRODECON SRL

VOLUMUL I
MEMORIU DE PREZENTARE

Plan Urbanistic Zonal
în vederea “CONSTRUIRE CENTRU DE SERVICII
RECREATIVE”
ian.2022

•FOAIE DE GARDĂ

Faza de proiectare	Plan Urbanistic Zonal
Titlul lucrării	în vederea "CONSTRUIRE CENTRU DE SERVICII RECREATIVE"
Amplasament	Mun. Buzău, Intravilan, tarla 42, P 738, Jud. Buzău
Beneficiari	SC FRANCISC IMPORT EXPORT SRL, PĂDINEANU IONEL, MUȘTEA ȘERBAN IONEL BREBEANU ROBERT NINEL, BREBEANU CORINA OANA
Proiectant general	SC PORTIC NCH REAL VISION SRL
Sediul social	Str. Unirii, Bl11B, Et. 8, Ap. 29, Mun. Buzău, Jud. Buzău
Date de identificare	CUI RO 37410565, ONRC J10/465/2017
Proiectat	arh. Neagu Enache Camelia 
Desenat	arh. Neagu Enache Camelia 
Proiectant de specialitate	PRODECON SRL
Sediul social	Str. Unirii, Bl. S2, Ap. 13, Mun. Buzău, Jud. Buzău
Date de identificare	CUI 3608470, ONRC J10/287/1993
Șef proiect coordonator (specialist RUR)	arh. Cuzuc N. Gabriel  

•BORDEROU GENERAL PUZ

Tip document/proiect	Denumire	Caracteristici
PLAN URBANISTIC ZONAL		
Piese scrise		
Volumul I	Memoriu de prezentare	A4
Volumul II	Regulament local de urbanism	A4
Piese desenate		
Planșa 0.1	Încadrarea în teritoriu	A3
Planșa 0.2	Încadrarea în teritoriu Încadrarea în UTR 29 - extras din PUG Buzău	A3
Planșa 1	Ocuparea terenurilor/funcțiuni Disfuncționalități Priorități	A2
Planșa 2.1	Reglementări urbanistice - zonificare Prescripții generale	1208x420mm
Planșa 2.2	Reglementări urbanistice - Variantă de mobilare urbanistică	841x420mm
Planșa 3	Reglementări - echipare edilitară	A2
Planșa 4	Tipuri de proprietate asupra terenurilor	A2
STUDII DE FUNDAMENTARE		
Suport topografic Reactualizarea studiului topografic, cadastral Ing. Gușă Dan Ciprian		A4
Studiu geotehnic Ing. Constantinescu Alexandru		A4
Studiu privind organizarea circulației, accese, parcuri Ing. Andrei Cudelcă		A4

•CUPRINS
VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE	5
1.1.Date de recunoaștere a documentației	5
1.2.Obiectul lucrării	5
1.3.Surse documentare	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	8
2.1.Evoluția zonei	8
2.2.Încadrarea în localitate	10
2.3.Elemente ale cadrului natural	12
2.4.Circulația	14
2.5.Ocuparea terenurilor	15
2.6.Echipare edilitară	17
2.7.Probleme de mediu	18
2.8.Opțiuni ale populației	19
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	21
3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare	21
3.2.Prevederi ale PUG	23
3.3.Valorificarea cadrului natural	28
3.4.Modernizarea circulației	30
3.5.Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	32
3.6.Dezvoltarea echipării edilitare	36
3.7 Protecția mediului	37
3.8.Obiective de utilitate publică	42
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	43
4.1.Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG	43
4.2.Categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare	44
4.3.Priorități de intervenție	44
4.4.Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții	45
5. ANEXE	47

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Faza de proiectare	Plan Urbanistic Zonal
Titlul lucrării	în vederea “CONSTRUIRE CENTRU DE SERVICII RECREATIVE”
Amplasament	Mun. Buzău, Intravilan, tarla 42, P 738, Jud. Buzău
Beneficiari	SC FRANCISC IMPORT EXPORT SRL, PĂDINEANU IONEL, MUȘTEA ȘERBAN IONEL BREBEANU ROBERT NINEL, BREBEANU CORINA OANA
Proiectant general	SC PORTIC NCH REAL VISION SRL
Sediul social	Str. Unirii, Bl11B, Et. 8, Ap. 29, Mun. Buzău, Jud. Buzău
Date de identificare	CUI RO 37410565, ONRC J10/465/2017
Proiectat	arh. Neagu Enache Camelia
Desenat	arh. Neagu Enache Camelia
Proiectant de specialitate	PRODECON SRL
Sediul social	Str. Unirii, Bl. S2, Ap. 13, Mun. Buzău, Jud. Buzău
Date de identificare	CUI 3608470, ONRC J10/287/1993
Șef proiect coordonator (specialist RUR)	arh. Cuzuc N. Gabriel
Data Elaborării	ian.2022



1.2. Obiectul lucrării

1.2.1. Solicitări ale temei program

Obiectul prezentei documentații este elaborarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - în baza Certificatului de urbanism nr. 145/06.03.2020, eliberate de către Primaria Municipiului Buzău - reglementarea specifică a dezvoltării urbanistice a zonei situate în intravilanul teritoriului administrativ al Municipiului Buzău, Județul Buzău, încadrată în UTR 29.

Teritoriul ce face obiectul PUZ reprezintă suprafața de 6,15ha.

Parcela ce a generat PUZ - NC 69381, proprietar SC FRANCISC IMPORT EXPORT SRL.

Parcelele ce fac obiectul PUZ:

- NC 69381; NC 69378 – proprietar SC FRANCISC IMPORT EXPORT SRL;
- NC 69380; NC 69377 – proprietar Padineanu Ionel;
- NC 55109; NC 55112 – proprietar Mustea Serban Ionel;

- NC 61054; NC 61056 – proprietar Brebeanu Robert Ninel și Brebeanu Corina Oana.

Conform PUG Buzău/UTR 29, destinația terenului ce face obiectul PUZ este IS2 - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, în care se va elabora PUZ cu funcțiunea IS+ID.

Tema program prevede dezvoltarea fondului construit cu destinația Centru de servicii recreative, cu amplasare la nivelul parcelei ce a generat PUZ, respectiv NC 69381 proprietar SC FRANCISC IMPORT EXPORT SRL.

În acord cu solicitările proprietarilor terenurilor din zona studiată, obiectivul PUZ reprezintă schimbarea funcțiunii aferente parcelelor ce fac obiectul PUZ din zona IS2 (zonă pentru instituții publice și servicii de interes general în care se va elabora PUZ), în zonele:

- IS - zona construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistența socială, pentru parcelele NC 69381 (proprietar SC FRANCISC IMPORT EXPORT SRL) și NC 55109 (proprietar Mustea Serban Ionel);

- IS + ID - zona construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistența socială + zona unități industriale și depozite pentru parcelele NC 69380 (proprietar Padineanu Ionel) și NC 61054 (proprietar Brebeanu Robert Ninel și Brebeanu Corina Oana).

Proiectul tratează următoarele categorii generale de probleme:

- Zonificarea funcțională a terenurilor;
- Organizarea acceselor și a circulațiilor de incintă;
- Organizarea urbanistică/arhitecturală;
- Reglementarea indicilor și indicatorilor urbanistici: regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.;
- Asigurarea echipării edilitare;
- Reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții.

1.2.2.Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Strategia de dezvoltare a localității, cu influențe pozitive privind activitățile propuse în prezent PUZ, are ca suport oportunitățile generate de analiza situației actuale, corelată cu necesitatea de dezvoltare în perspectivă a domeniilor economice în ansamblu, bazată pe:

- Atragerea investițiilor în domeniul investițiilor publice și serviciilor;

- Crearea de noi locuri de muncă;
- Oportunitatea tinerilor de a accesa credite pentru investiții în vederea dezvoltării parcelelor din zona periferică a Municipiului Buzău.

În cadrul Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a mun. Buzău 2016 – 2023, sunt specificate o serie de obiective specifice și proiecte cu posibile implicații asupra zonei studiate:

Obiectiv specific 1

- Modernizarea urbanistică, a infrastructurii municipiului Buzău, crearea unui sistem inteligent de management al traficului în vederea creșterii accesibilității și mobilității persoanelor și a mărfurilor.

Proiect: asigurarea/modernizarea utilităților de bază (energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, energie termică);

- extinderea rețelei de distribuție apă în zonele rămase neacoperite;
- separarea totală a sistemului de canalizare ape pluviale de cel de ape menajere;
- Reabilitare magistrală de termoficare (zonă aeriană nemodernizată și extinderea rețelelor în zone adiacente celor existente);

Obiectiv specific 2

- Creșterea competitivității economice și crearea de noi locuri de muncă;

Proiect: crearea/modernizarea infrastructurii pentru dezvoltarea mediului de afaceri;

- Construirea/extinderea infrastructurii rutiere din interiorul structurilor de afaceri și a drumurilor de acces, construirea/modernizarea/extinderea/infrastructurii de utilități;

Obiectiv specific 3

- Asigurarea calității și protecției mediului în conformitate cu aquis-ul comunitar;

Proiect: reducerea impactului negativ asupra mediului generat de activități urbane și de producție

- Implementarea unor măsuri de diminuare a efectelor poluării sonore;

1.3. Surse documentare

Studii, proiecte elaborate anterior PUZ:

- Studii și aspecte legislative cu spectru larg privind dezvoltarea durabilă a localităților
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a mun. Buzău 2016 – 2023
- PUG Mun. Buzău și RLU; Raport de mediu aferent PUG

- PATN - Planul de Amenajare a Teritoriului Național
- Planul de mobilitate urbană durabilă al Municipiului Buzau 2016-2030
- Planul național de gestionare a deșeurilor;
- PUZ și RLU pentru Construire hipermarket aprobat prin HCL 131/2017

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

- Suport cadastral topografic actualizat;
- Studiu geotehnic;
- Studiu privind organizarea circulației, accese, parcuri

Date statistice

- INS - Institutul Național de Statistică

Cadrul legislativ

- Legea 350/2001 forma actualizată - Privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 forma actualizată - Privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordin nr. 119/04.02.2014 forma actualizată - Pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- OG nr. 43/1997 forma actualizată - privind regimul drumurilor;
- Normativ (24/1997 si P.132-93) - Pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în loc. Urbane;
- HG 525/1996, cu Modificările și completările ulterioare;
- GM - 010 - 2000 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru PUZ
- Legea nr. 137/1995, republicată, privind protecția mediului;
- Codul civil.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Teritoriul din care face parte zona studiată este încadrat în intravilanul Mun. Buzau, UTR 29, fiind marcat de accesul facil la DN 2.

Dezvoltarea urbanistică și funcțională a zonei este susținută de rezervele generoase de teren ce permit extinderea cu fond construit de tipul spațiilor comerciale, serviciilor sau spațiilor de depozitare.

Investițiile propuse prin prezentul PUZ constituie un element ce marchează tendința de dezvoltare a zonei în concordanță cu Strategia de dezvoltare a localității privind creșterea tipurilor de spații destinate prestării serviciilor și a spațiilor de depozitare.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Localitatea Buzău este definită ca localitate urbană (municipiu, reședință de județ) în care majoritatea forței de muncă se află concentrată în sectoarele de producție și servicii, și care, prin politicile de modernizare își va păstra și în perspectivă specificul urban.

Terenurile care fac obiectul PUZ sunt libere de construcții sau amenajări.

În vecinătatea zonei studiate (în nord și nord-vest), procesul de dezvoltare urbanistică și funcțională evidențiază intenția de creare a unei zone atractive care să răspundă cât mai corect necesităților de utilizare cerute de factorul economic cu referire la spații comerciale și servicii (spații showroom auto, stații alimentare cu carburanți).

Accesibilitate în zona studiată

În componența tramei stradale a localității se regăsește DN 2 cale rutieră ce face parte din rețeaua principală de comunicație a mun. Buzău.

Parcelele ce fac parte din zona studiată prin PUZ sunt amplasate la aliniamentul DN 2.

Prin configurația profilului transversal al DN 2 există posibilitatea de îmbunătățire a accesibilității în zona studiată prin amenajare de trasee pietonale și piste velo, respectiv prin extinderea dezvoltării specifice identificată pe traseul Calea Eroilor, stradă situată în prelungirea DN 2.

Spațiile publice reprezentative ale mun. Buzău (piețe urbane, zone verzi importante, obiective religioase, baze sportive, instituții de interes public, obiective de patrimoniu cultural) sunt accesibile prin rețeaua principală de comunicație a municipiului, rețea care include DN2.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Dezvoltarea locală dinamică a fost condiționată de îmbunătățirea accesibilității prin realizarea unei infrastructuri care facilitează accesul unei game cuprinzătoare de utilizatori prin intermediul mobilității de diferite tipologii (transport public urban, mergând pe jos, cu bicicleta, cu autovehiculul personal). Astfel, accesibilitatea sporită reprezintă atribut esențial pentru spațiul urban calitativ al localității, care, prin trama stradală dezvoltată în timp generează atractivitate semnificativă privind inițierea de activități economice în areale cu posibilitate de dezvoltare urbanistică.

Considerente de bază ale analizei/Aspecte favorabile privind potențialul de dezvoltare a zonei corelat cu evoluția UAT Buzău:

- Zona studiată este încadrată în intravilanul UAT Buzau și face obiectul tendinței de dezvoltare din punct de vedere urbanistic și funcțional, tendință evidențiată prin intențiile exprimate de deținătorii terenurilor;
- Terenurile libere constituie o oportunitate de îmbunătățire a alcătuirii structurii urbane în contextul principiilor dezvoltării durabile, de utilizare eficientă și creativă a terenurilor, de îmbunătățire a calității mediului urban;
- Existența drumului public situat la aliniamentul proprietăților (DN 2), relaționat cu principalele rețele de comunicație urbane, asigură mobilități de diferite tipologii (transport public urban, cu vehiculul personal) și accesibilitate confortabilă în zonă;
- Există posibilitatea extinderii în zona studiată a rețelelor edilitare publice (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze), dezvoltate în prezent în cadrul traseului Calea Eroilor; lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare publice în zona studiată vor constitui parte a lucrărilor de modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele autorităților administrației publice.
- Zona în ansamblu va răspunde necesităților de utilizare cerute de factorul social, respectiv asigurarea dotărilor (specifice serviciilor recreative) necesare pentru creșterea calității vieții locuitorilor;
- Dezvoltarea în zona studiată a unui fond construit destinat spațiilor comerciale, serviciilor și spațiilor de depozitare, poate acoperi segmentul specific al pieței imobiliare și permite utilizarea eficientă a terenurilor;

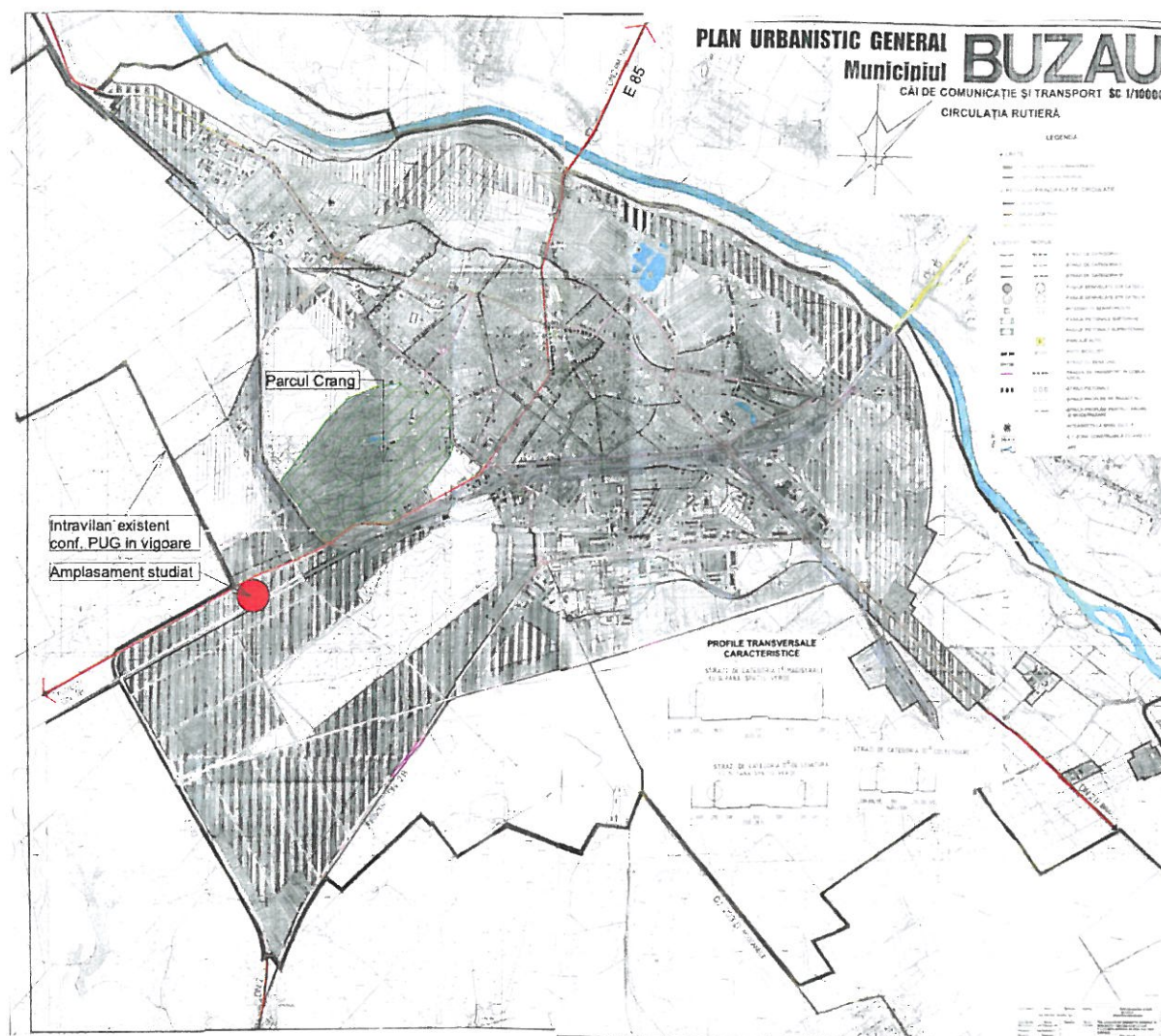
2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei studiate față de intravilanul localității

Zona studiată este amplasată în teritoriul sud-vestic al intravilanului aferent mun. Buzau, încadrată în UTR nr 29.

Delimitarea zonei studiate:

- Est – nr.cad. 6606; 6607 terenuri proprietate private, libere de construcții;
- Vest – nr.cad. 62393; 16027 terenuri proprietate private, libere de construcții;
- Nord – drum public (DN 2);
- Sud – cale ferată Buzău – Ploiești.



Categorii de folosință ale terenurilor din zona studiată

BILANȚ TERITORIAL AL TERENURILOR DIN ZONA STUDIATĂ

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA - EXISTENT										
Zona studiata in PUZ	Categorii de folosinta - mp									
	Agricol			Neagricol						
	Arabil	Pasuni, Fanete	Culturi perm., Vii, Livezi	Paduri	Ape	Drumuri	Curti constructii	Neproductiv	Cale ferata	Total
Extravilan	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Intravilan	0.00	52304.54	0.00	0.00	2379.81	5732.20	0.00	0.00	1076.10	61492.65
TOTAL	0.00	52304.54	0.00	0.00	2379.81	5732.20	0.00	0.00	1076.10	61492.65
% din TOTAL	0.00	85.06	0.00	0.00	3.87	9.32	0.00	0.00	1.75	100.00

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA - PROPUȘ										
Zona studiata in PUZ	Categorii de folosinta - mp									
	Agricol			Neagricol						
	Arabil	Pasuni, Fanete	Culturi perm., Vii, Livezi	Paduri	Ape	Drumuri	Curti constructii	Neproductiv	Cale ferata	Total
Extravilan	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Intravilan	0.00	6223.06	0.00	0.00	2379.81	5732.20	46081.48	0.00	1076.10	61492.65
TOTAL	0.00	6223.06	0.00	0.00	2379.81	5732.20	46081.48	0.00	1076.10	61492.65
% din TOTAL	0.00	10.12	0.00	0.00	3.87	9.32	74.94	0.00	1.75	100.00

În care:

- categoria pășuni reprezintă modul de folosință a terenului aferent parcelelor din zona studiată conform extras de carte funciară;
- categoria drumuri reprezintă suprafețe de teren ocupate de cale de comunicații rutiere și amenajări aferente - DN 2;
- categoria ape reprezintă canal de desecare;
- categoria curți construcții reprezintă terenuri libere de construcții destinate reglementării urbanistice prin prezent PUZ în vederea construirii (propunere - schimbare categorie de folosință pășuni în categorie curți construcții).

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general.

Zona studiată este încadrată în intravilanul mun. Buzău.

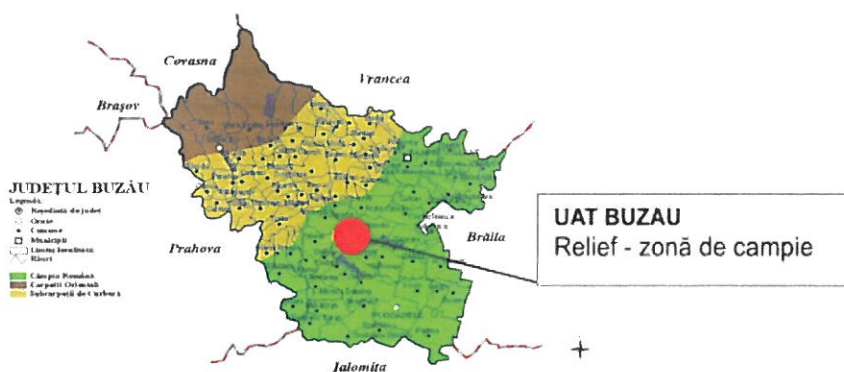
Accesibilitatea în zonă este asigurată prin intermediul drumului public DN 2, element component al rețelei principale de circulație auto/pietonală.

În domeniul edilitar, există posibilitatea extinderii în zona studiată a rețelelor edilitare publice (alimentare cu apă, gaze, canalizare), dezvoltate în prezent în cadrul traseului Calea Eroilor (drum modernizat/stradă situat în prelungirea traseului DN2, pe direcția est); lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare publice în zona studiată vor constitui parte a lucrărilor de modernizare/reabilitare a DN2, în conformitate cu programele autoritatilor administrației publice.

DN 2, cale de circulație rutieră din zona studiată, conectează zona direct la rețeaua municipală și județeană de circulație, prin care se asigură accesibilitatea la instituții de interes general.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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



- așezare geografică UAT Buzău - încadrare în relieful

Caracteristici topografice ale zonei

Aspectul topografic al zonei în ansamblu este dominant plan; nu sunt evidențiate efecte ale unor fenomene hidrogeologice (inundații, alunecări, etc.) care ar pune în pericol rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare sau care ar necesita măsuri speciale în vederea construirii.

La aliniament, este identificată diferență de nivel variabilă (aprox. 0,20÷1,50m) cu înclinație pe direcția vest spre est, între platforma DN 2 pe toată lungimea acestuia și terenul aferent parcelelor ce fac obiectul PUZ.

Terenul zonei în ansamblu prezintă înclinație pe direcția nord spre sud, diferența de nivel fiind de aprox. 0,20m raportată la toată lungimea parcelelor.

Rețea hidrografică:

- Zona studiată nu prezintă cursuri de apă/corpur de apă de suprafață.
- Arealul din care face parte zona studiată este inclus bazinului hidrografic al râului Buzău.

Date hidrogeologice:

- apele din freatic sunt controlate de aportul precipitațiilor sezoniere;
- primul strat freatic - la 5-7 m adâncime fata de cota terenului natural.

Clima:

- parametri climatici - temperatura maximă este + 39.4°C; temperatura minimă - 30°C;
- adâncimea maximă de îngheț la 0,90m;

Regimul vânturilor:

- caracteristică: vânturi cu caracter foen;
- presiunea dinamică din vânt $P_{din\ v.} = 0,60 \text{Kn/mp}$;
- încărcarea dată de zăpadă - $S_o, k = 2 \text{Kn/mp}$.

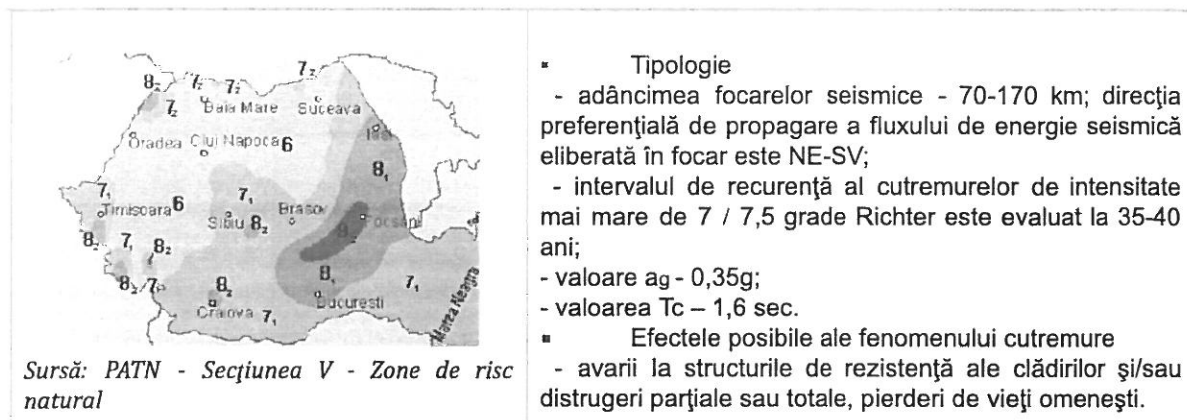
Condiții geotehnice

Sucesiune litologică orientativă a zonei:

- la suprafață este prezent un strat de umplutură sau sol vegetal;
- urmează un strat de argilă sau argilă prăfoasă nisipoasă;
- în continuare un strat de praf nisipos;
- strat de pietriș cu nisip.

Riscuri naturale

Conform PATN - Secțiunea V "Zone de risc natural - cutremure de pământ", teritoriul localității se încadrează în zona de intensitate seismică 8.1 cu epicentrul în Vrancea.



2.4. Circulația

2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.

Accesele auto și pietonale pe amplasamentele ce fac obiectul PUZ se realizează din DN 2 - drum public cu circulație în ambele sensuri. Configurația drumului permite accesul mijloacelor de transport în comun, inclusiv accesul autospecialelor utilizate pentru situații de urgență cât și spațiu pentru întoarcere și manevre.

Diferența de nivel (aprox. $0,20 \div 1,50$ m) între platforma DN 2 și terenul aferent parcelor ce fac obiectul PUZ constituie în prezent un impediment privind accesul confortabil auto/pietonal la parcele.

În zona de acces la parcele drumul nu prezintă elemente tehnice specifice pentru accesul auto/pietonal adaptat pentru funcțiunile noi.

2.4.2. Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

La nivelul incintelor ce fac obiectul PUZ nu sunt prevăzute trasee carosabile corelate cu zona de acces la aliniament, nu sunt prevăzute locuri de parcare în incinte necesare funcțiunilor propuse conform normelor specifice.

Astfel, în lipsa reglementării specifice (stabilirea modului de accesare în incinte, asigurarea locurilor de parcare necesare funcțiunilor noi), ocuparea terenului din zona drumului cu autovehicule staționate poate genera greutăți în fluenta circulației în zonă; în zona de acces în incinte pot apărea incomodări între tipurile de circulație specifice DN 2 și funcțiunile noi propuse la nivelul incintelor.

În vederea neafectării traficului desfășurat la nivelul DN 2, în zona de acces în incinte sunt necesare lucrări de adaptare a elementelor drumului ce vor fi stabilite în funcție de modul de accesare în incinte corelat cu specificul funcțiunilor propuse.

Priorități:

- stabilirea numărului de accese din drum public existent, localizarea acestora astfel încât să nu afecteze fluenta circulației în zonă;
- asigurare benzi de accelerare/decelerare în zona de acces în incinte;
- asigurare trasee carosabile și locuri de parcare în incinte (dimensionare și conformare corelat cu necesarul pentru funcțiunile propuse - sp. comerciale, servicii, spații depozitare); stabilire accese și trasee de circulație racordate la drum public.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Modul de ocupare a terenurilor din zona studiată (zonificare funcțională conf. PUG Buzău/UTR 29 și RLU aferent):

- IS2 - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, în care se elabora PUZ cu funcțiunea IS+ID
- SV - zonă verde, scuaruri, recreere;
- Subzona C - căi de comunicație rutiere;
- Apa - Canal desecare

Caracteristici zonă IS2 - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, în care se elabora PUZ cu funcțiunea IS+ID

- zona reprezintă terenuri libere de construcții, încadrate în categoria de folosință pășuni, conf. extras de carte funciară; terenul este destinat dezvoltării fondului construit.

Caracteristici zonă SV - zone verzi, scuaruri, recreere

- zona reprezintă terenuri libere de construcții, încadrate în categoria de folosință pășuni, conf. extras de carte funciară; terenul constituie zonă de protecție față de cale ferată.

Caracteristici subzona C - căi de comunicație și construcții aferente

Subzona C reprezintă drum public de acces auto/pietonal - DN 2.

Drumul este configurat cu câte o bandă de circulație și câte o bandă de urgență pe sens de deplasare (parte carosabilă), constituind elementul ce conectează zona în ansamblul rețelei principale de comunicație a municipiului Buzău.

În profil longitudinal drumul se prezintă orizontal, asigură vizibilitate pe toată lungimea acestuia, la nivelul întregii zone studiate și este situat la aliniamentul proprietăților; starea elementelor componente ale drumului/calitatea acestora - foarte bună.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

La nivelul zonei IS2, prin PUG nu sunt stabilite reglementări privind permisiuni, condiționări și restricții prin raportare la elementele ce impun protejarea acestora (DN 2, cale ferată, canal desecare), fapt ce creează dificultate în delimitarea edificabilului ce prezintă condiții optime de construibilitate pentru obiectivele ce constituie intenția deținătorilor de terenuri de dezvoltare a fondului construit.

În prezent, terenurile încadrate conf. PUG în zona IS2 sunt libere de construcții.

Terenul din zona SV are rol de perdea de protecție în cadrul zonei de protecție față de cale ferată.

Prezența spațiilor verzi constituie un rol pozitiv în relație cu activitățile ce fac obiectul solicitării prin tema program referitor la zona studiată și, corelat cu prescripțiile privind rolul acestora în zonă, permite dezvoltarea fondului nou construit pentru funcțiuni noi propuse prin PUZ.

Subzona C, prin drumul de acces DN 2, prezintă elemente tehnice funcționale necesare traficului generat de activități în curs de desfășurare cât și de funcțiunile noi propuse; prin lucrările propuse în zona de acces în incinte se va asigura relația directă confortabilă cu drumul public corelat cu specificul funcțiunilor propuse.

Canalul de desecare asigură prevenirea și îndepărtarea excesului de umiditate de la suprafața terenului și din sol, în vederea asigurării condițiilor favorabile de utilizare a terenurilor.

În condițiile în care se instituie prescripții privind permisiuni, condiționări și restricții în raport cu prezența canalului, terenurile în ansamblu permit dezvoltarea fondului construit prin delimitarea corectă a edificabilului.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit/Aspecte calitative

Zona studiată nu este ocupată cu fond construit.

2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

- Transport auto cu mijloace proprii/servicii de transport în comun prin accesare drum public relaționat cu căile principale de acces ale localității;
- Servicii comerciale prin prezența showroom-ului auto din vecinătatea zonei studiate.

2.5.5. Asigurarea cu spații verzi

La nivelul zonei studiate se află suprafețe generoase cu destinație “spații verzi” ce au rolul de perdea de protecție în cadrul zonei de protecție față de cale ferată învecinată.

Prin PUZ nu se propun diminuarea, extinderea sau amenajarea acestora.

Suprafața terenurilor din zona studiată permit dezvoltarea spațiilor verzi de incintă necesare funcțiunilor propuse.

2.5.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

- Hazarde geologice: cutremure de pământ (efectele posibile ale fenomenului - avarii la structurile de rezistență ale clădirilor și/sau distrugeri parțiale sau totale, pierderi de vieți omenești).

2.5.7. Principalele disfuncționalități

Zone funcționale:

- Lipsa reglementare zona IS2 stabilită prin PUG.

Fond construit/ocuparea terenurilor:

- Lipsă prescripții (permisiuni, condiționări și restricții) pentru înscrierea în condiții legale de construibilitate a clădirilor propuse, pentru stabilirea limitei edificabilului.

Circulații:

- Lipsa reglementare acces (carosabil și pietonal) la drum public adaptat pentru funcțiuni noi propuse.

Echipare edilitară:

- Insuficient dezvoltat sistemul de echipare edilitara publica necesar pentru funcțiunile noi propuse.

Protecția mediului/Zone de protecție:

- Lipsa prescripții (restricții, interdicții de construire) în raport cu: zone de protecție fata de foraje apa, fose/bazine vidanjabile, platforme colectare deseuri, zone de sigurantă/protecție față de cai de transport (DN 2 și cale ferată), zone de protecție fata de canal desecare.

2.6. Echipare edilitară

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității

În zona studiată nu sunt identificate rețele publice de echipare edilitară.

În areal extins, la nivelul căilor de comunicații (ex. str. Calea Eroilor) relaționate cu DN 2 există rețele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, telecomunicații, energie electrică).

2.6.2. Principalele disfuncționalități

- Conform Avizului favorabil emis de către Compania de apă Buzău (nr. 309/10.06.2021) în zona studiată nu sunt identificate rețele publice de alimentare cu apă, rețele de canalizare.
- Lipsă prevederi referitoare la asigurarea echipării edilitare în sistem individual (captări de apă subterană/foraje, fose septice ecologice/bazine vidanjabile - pentru fiecare număr cadastral), corelat cu necesarul pentru funcțiunile noi propuse.
- Lipsă prescripții referitor la norme sanitare în condițiile adoptării sistemului individual de alimentare cu apă, canalizare.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadrul natural - cadrul construit

Principalele probleme de mediu:

- Lipsă informații referitoare la condiții geotehnice specifice amplasamentului privind realizarea construcțiilor și adaptarea acestora la teren;
- Lipsă prevederi referitoare la asigurare spații verzi în incinte corelat cu norme referitoare la construcții destinate spațiilor comerciale și servicii;
- Lipsă prevederi referitoare la normele de igienă și sănătate publică privind asigurarea apei potabile, evacuarea apelor uzate menajere și gestionarea deșeurilor menajere;

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice.

Riscuri naturale:

- Cutremure de pământ;

Riscuri antropice:

- Căile de circulație (DN 2, cale ferată); în lipsa prescripțiilor privind zonele de protecție aferente, acestea pot constitui riscuri antropice.

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.

Cai de comunicații - în lipsa reglementării accesului la parcele în relația cu DN 2, corelat cu funcțiunile noi, pe zona de acces la aliniament pot fi create situații de risc pentru zona în ansamblu.

Echipare edilitară – nu este cazul.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.

Zona studiată sau vecinătățile acesteia nu prezintă elemente de patrimoniu ce necesită protecție.

2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

2.8.1. Opțiunile populației

Conform Raportului (nr. 153989/16.12.2019) de implicare a publicului în Etapa Pregătitoare cu privire la intenția de elaborare a unui PUZ și a obiectivelor acestuia pentru “Construire Centru de Servicii Recreative)” au fost parcurse următoarele etape:

- A fost afișat anunțul public privind implicarea publicului în etapa pregătitoare a Planului urbanistic zonal atât pe site-ul oficial cât și la avizierul Primăriei Municipiului Buzău.
- A fost afișat panoul anunțului cu privire la lucrarea propusă, pe terenul ce a generat PUZ.
- S-au expediat prin Posta Română copii ale anunțului cu privire la planul urbanistic zonal vecinilor pe toate laturile zonei studiate (Iordănescu Ion, Ivan Costică, Costea Aurel, Costea Vasiliță, SC Sohner Plastic SRL, Brebeanu Robert Ninel, Brăescu Elena Doina, Ciurea Aurel, Nănescu Constantin, Petrovici Mario Paul, Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere (CNAIR), Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare (ANIF) Buzău, Sucursala Regională de Căi Ferate Galați (SNCFR)).

Secția de Drumuri Naționale Buzău, Serviciul de Autorizare și verificare zonă DN, au solicitat informații suplimentare și copii ale planșelor cu încadrarea zonei studiate. Au fost solicitate și pozițiile kilometrice între care se realizează investiția, dar aceste informații nu sunt disponibile în documentația PUZ. S-au transmis prin mail copii ale planșelor pentru delimitarea poziționării terenului studiat. Conform adresei eliberată de CNAIR, documentația aferentă PUZ va fi supusă avizării CNAIR pentru avizare în cadrul Consiliului Tehnico - Economic și emitere aviz.

Agenția Națională de îmbunătățiri funciare a eliberat o adresă prin care se va solicita un Acord tehnic ANIF care va sta la baza obținerii autorizației de construire.

Conform Raportului (nr. 165788/2021) de informare și consultare a publicului în Etapa elaborării propunerilor cu privire la determinarea opțiunii preferate pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) “Construire Centru de Servicii Recreative”, au fost parcurse următoarele etape:

- A fost afișat anunțul public privind finalizarea propunerilor preliminare pentru Planul urbanistic zonal atât pe site-ul oficial cât și la avizierul Primăriei Municipiului Buzău.

- A fost afișat panoul anunțului cu privire la lucrarea propusă, pe terenul ce a generat PUZ, precum și în presa locală.
- S-au expediat prin Poșta Română copii ale anunțului cu privire la Planul Urbanistic Zonal "Construire Centru de Servicii Recreative" din intravilanul mun. Buzău, tarla 42, parcela 738, tuturor vecinilor ce dețin proprietăți în zona studiată: Iordănescu Ion, Ivan Costică, Costea Aurel, Costea Vasilică, SC Sohner Plastic SRL, Brebeanu Robert Ninel, Brăescu Elena Doina, Ciurea Aurel, Nănescu Constantin, Petrovici Mario Paul, Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere (CNAIR), Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare (ANIF) Buzău, Sucursala Regională de Căi Ferate Galați (SNCFR).
- Vecinii menționați au primit informațiile cu privire la solicitarea de Plan Urbanistic Zonal, dovadă fiind confirmările primite.
- S-au înregistrat următoarele comunicări:
 - Brebeanu Robert Ninel și Brebeanu Corina Oana solicită ca prin PUZ elaborat de către FRANCISC IMPORT EXPORT să fie reglementate funcțional și suprafețele de teren aflate în proprietatea dumnealor, respectiv NC 61054 și NC 61056, astfel:
 - NC 61054 - IS+ID - zonă construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii de instituții publice și servicii, construcții financiar bancare, asistență socială; zonă unități industriale și depozite;
 - NC 61056 - SV - zonă verde, scuaruri, recreere;
 - Elaboratorul PUZ a fost de acord cu reglementarea acestor numere cadastrale, conform reglementărilor solicitate, cu mențiunea ca această completare să nu afecteze sau să întârzie stadiul actual al documentației.
 - CNAIR aduce la cunoștință faptul că trebuie respectate prevederile menționate în Avizul nr. 15/53413/49 din 15.06.2021.
- Serviciul de Urbanism și Dezvoltare Urbană are următoarele observații:
 - Regulamentul Local de Urbanism se stabilește pentru zonele funcționale propuse prin PUZ, fără a face referire la numerele cadastrale.
 - Edificabilul trebuie stabilit ținând cont de retragerile față de aliniament, limitele laterale și limita posterioară a parcelei, cu respectare legislației în vigoare.
 - Se recomandă o retragere egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3 metri față de limitele laterale/posterioară ale parcelei.
 - Nu se acceptă funcțiunea de locuire în cadrul zonificării propuse.

Administrația publică locală sprijină în ansamblu dezvoltarea urbanistică a acestei zone, prin încurajarea inițiativelor private privind extinderea fondului construit pentru servicii și depozitare, ce implică dezvoltarea activităților economice.

Punctul de vedere al administrației publice locale a fost consemnat în Avizul de oportunitate nr. 2 din 18.02.2020 prin care se impun condițiile ce vor fi avute în vedere în procesul de elaborare a PUZ în sensul corelării acestuia cu prevederile PUG în vigoare și cu politicile proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

2.8.2. Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul în care urmează a fi soluționate în cadrul PUZ.

În vederea dezvoltării fondului construit în cadrul zonei studiate se impune schimbarea funcțiunii IS2 - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, în:

- IS - zonă construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistență socială;
- IS+ID - zonă construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistență socială + zonă unități industriale și depozite. Astfel, se asigură condițiile de compatibilitate funcțională cu vecinătățile în curs de dezvoltare.

Prin aplicarea prevederilor legislative din domeniul urbanismului și al realizării construcțiilor, nu vor fi create condiții de afectare a vecinătăților.

Prin PUZ și RLU se va reglementa utilizarea terenului aferent parcelelor ce fac obiectul PUZ și condițiile de ocupare a acestora cu construcții (modul concret de utilizare, de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite), se vor stabili reguli aplicabile direct asupra terenului având în vedere dezvoltarea urbanistică integrată a zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1. Topografie

- Parcelele cu NC 69381, NC 69380, NC 55109, NC 61054 sunt identificate la aliniamentul drumului public DN 2;
- Parcelele cu NC 69378, NC 69377, NC 55112, NC 61056 nu dispun de acces direct de la nivelul unui drum public carosabil; acestea reprezintă perdea de protecție pentru calea ferată Buzău - Ploiești (situată în vecinătatea amplasamentului).

- La aliniament, este identificată diferență de nivel variabilă, cu înclinație pe direcția vest spre est (aprox. 0,20÷1,50m) între platforma DN 2, pe toată lungimea acestuia și terenul aferent parcelelor ce fac obiectul PUZ.
- Terenul zonei în ansamblu prezintă înclinație pe direcția nord spre sud, diferența de nivel fiind de aprox. 0,20m raportată la toată lungimea parcelelor.

3.1.2. Geotehnie

- Terenul pe care vor fi amplasate construcțiile este cu aspect orizontal și stabil;
- Terenul se încadrează în categoria geotehnică cu risc moderat; față de vecinătăți - fără riscuri.

3.1.3. Studiu privind organizarea circulației, accese, parări

- Accesul la viitoarea investiție se va face din DN 2; se propune amenajarea accesului prin benzi de accelerare și decelerare; accesul va fi semnalizat cu indicatoare rutiere;
- La nivelul fiecărui amplasament va fi amenajat un drum de acces cu dublu sens care va deservi viitoarele construcții; drumul de acces va porni din DN 2 și se va termina tot în DN 2;
- Apele pluviale vor fi orientate către canalul colector de incintă sau către terenul natural, după trecerea printr-un bazin decantor; se va evita stagnarea apelor pluviale la nivelul părții carosabile.
- Locurile de parcare vor fi încadrate de borduri din beton;
- Se vor utiliza semnalizări și marcaje (semnalizare orizontală, semnalizare verticală), atât pentru traseul de incintă cât și pentru căile de circulație rutieră cu acces la aceasta.
- Numărul locurilor de parcare va fi prevăzut astfel:

Funcțiune	Calcul necesar parcaje	Asigurare parcaje	Cadrul legislativ
Restaurant (NC69381)	Suprafața maximă construită: 1890 mp Regim de înălțime: Parter Suprafață restaurant: maxim 500 mp Rest suprafață: spații anexe și bucătărie Suprafața aferentă unei persoane: 2 mp Număr maxim de utilizatori restaurant: 250 pers Calcul necesar parcaje: 250:10=25 locuri de parcare	25	Conf. HG 525, Anexa 5, art. 5.3.2., pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. Pentru investiția ce face obiectul prezentei documentații va fi alocat 1 loc de parcare, pentru 10 locuri la masă.

Funcțiune	Calculul necesar parcaje	Asigurare parcaje	Cadrul legislativ
Spații cazare (NC69381)	Suprafață maximă construită: 1890 mp Regim de înălțime: E1, E2, E3 (acestea pot fi etaje parțiale - pentru exigența calculului, vor fi considerate etaje integrale) Suprafața desfășurată: 5670 mp Suprafața cameră cazare: 35 mp pentru maxim 2 pers Număr spații cazare/etaj: 1890:35=54. Vor fi calculate 45 spații cazare/etaj. Rest suprafață: accese (scară, lift), circulații, spații anexe. Număr maxim spații cazare: 45x3=135 camere cazare Număr locuri cazare: 135x2 pers/cameră=270 locuri cazare Calcul necesar parcaje: 270:10=27 locuri de parcare	27	Conf. HG 525, Anexa 5, art. 5.10., Construcții turism, 5.10.1. Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru investiția ce face obiectul prezentei documentații va fi calculat un loc de parcare pentru 10 locuri de cazare.
Personal angajat (NC69381)	Pentru personalul angajat vor fi necesare 5 locuri de parcare.	5	
	TOTAL	57	

3.2. Prevederi ale PUG

3.2.1. Căi de comunicații

Prescripții pentru căi rutiere extras din Prescripții specifice UTR 29 - reactualizare:

C - ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

Subzonă - căi de comunicație rutieră.

PERMISIUNI:

- Se mențin traseele existente;
- Se pot autoriza lucrări de întreținere a străzilor existente.

CONDIȚIONĂRI SI RESTRICȚII:

- Intervențiile nu sunt permise decât în baza unor documentații de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersecții și amplasamentele de noi locuri de parcare necesare.

3.2.2. Relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine

Localitatea Buzău este definită ca localitate urbană cu rang de municipiu, alcătuită din zone distincte organizate în unități administrativ teritoriale.

Zona studiată este situată în intravilan, încadrată în UTR 29, terenurile aferente având ca destinație definită de zonele funcționale IS2 (zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, în care se va elabora PUZ cu funcțiunea IS+ID), SV (zona verde, scuaruri, recreere - protecție cale ferată), C (subzona pentru căi de comunicații și construcții aferente).

Zona studiată este relaționată direct cu localitatea prin cale de acces auto/pietonal (DN 2) inclusă în rețeaua publică de căi de comunicație; drumul existent în zonă asigură traseu pentru mijloace de transport în comun.

Servirea cu instituții de interes general este corelată cu modul actual de asigurare a accesibilității la nivelul municipiului în relație cu zona centrală, zonă ce deține dotări de importanță locală.

Relația zonei cu vecinătățile

Vecinătățile zonei studiate/funcțiuni – prevederi ale PUG:

- Spre nord - UTR 30 - zona IS (zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii);
- Spre vest - zona IS2 (zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, în care se va elabora PUZ cu funcțiunea IS+ID);
- Spre est - zona IS2 (zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, în care se va elabora PUZ cu funcțiunea IS+ID);
- Spre sud - Cale ferată Buzău – Ploiești.

Contextul relației zonei studiate cu vecinătățile:

- Funcțiuni stabilite prin PUZ, prin schimbarea IS2: IS - zona construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistența socială pentru parcelele NC 69381 și NC 55109; IS + ID - zona construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistența socială + zona unități industriale și depozite pentru parcelele NC 69380 și NC 61054;
- Funcțiunea dominantă dezvoltată în timp în vecinătatea zonei studiate, stabilită prin PUG în vigoare și PUZ-uri aprobate este IS (zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii).

Astfel, între teritoriul zonei studiate încadrat în UTR 29 și teritoriul ce cuprinde vecinătățile acesteia (UTR 30) se creează relații funcționale compatibile, se conturează în ansamblu o funcțiune dominantă specifică zonei funcționale IS.

Prevederi ale PUG/UTR 29, UTR 30, referitor la zona studiată și la teritorii învecinate
Teritoriul din care face parte zona studiată (UTR 29/funcțiuni) – prevederi PUG

- S.V. - ZONE VERZI, PERDELE DE PROTECȚIE

Subzona SV - zone verzi, scuaruri, recreere

PERMISIUNI:

- Se pot autoriza lucrări de amenajare a zonei verzi, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ și funcțional al Zonei;
- Se poate autoriza amenajarea de spații noi prin documentație de specialitate;
- Se poate autoriza amplasarea de monumente de artă plastică;

CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII:

- Toate documentațiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- Este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protecția mediului;
- Nu se permite micșorarea suprafețelor spațiilor verzi, luate în evidență de Administrația publică locală, în registrele locale ale spațiilor verzi, cu respectarea reglementărilor Legii nr. 24/2007, completată de Ordonanța de Urgență nr. 114/2007 și nr. 1549/4.12.2008.

- IS - ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

Subzona IS2 - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, în care se va elabora PUZ cu funcțiunea IS+ID

CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII:

- La emiterea autorizației de construire se va respecta RLU avizat la Faza PUZ.

- ID – ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

Subzona: ID – zona unitatilor industriale si depozitare

PERMISIUNI:

- se pot autoriza constr. noi pentru industrie, depozite pe terenurile libere existente si in propria incintă;
- se pot autoriza lucrări de întreținere sau renovare a clădirilor existente sau extinderea acestora în incintă
- se pot autoriza lucrări de dezvoltare a echipării tehnologice si edilitare din zonă.

CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII:

- pentru constructiile noi - POT max = 80%

- regimul de aliniere este cel rezultat din profilul transversal al străzilor;
- clădirile noi vor avea o tratare volumetrică arhitecturală deosebită;
- nu se vor autoriza lucrări ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice;

- C - ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

Subzona C - căi de comunicații rutiere;

PERMISIUNI:

- Se mențin traseele existente;
- Se pot autoriza lucrări de întreținere a străzilor existente;
- Trama stradală nouă va fi reglementată prin PUZ, cu permisiunile și restricțiile necesare;

CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII:

- Străzile se vor realiza pe baza unor documentații de specialitate, de detaliu, privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersecții și amplasamentele de noi locuri de parcare necesare.

Subzona C - căi feroviare

PERMISIUNI:

- Se mențin traseele existente;
- Se pot autoriza lucrări de modernizare, reparații, întreținere în limita zonei cadastrale C.F.

CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII:

- Intervențiile nu sunt permise decât pe baza unor documentații de specialitate, de detaliu, privind traseele și profilurile transversale, avizate de SNCFR.
- În zona de protecție a căii ferate L=100m autorizațiile se emit numai cu avizul SNCFR.

Teritorii învecinate (UTR 30/funcțiuni) – prevederi PUG

- IS - ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

Subzona - IS - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar - bancare; asistență socială;

PERMISIUNI:

- Se poate autoriza construirea de instituții și servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;
- Se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații curente și îmbunătățire a confortului edilitar pentru construcțiile existente;
- Se pot autoriza lucrări de îndepărtare a construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii) în scopul extinderii construcțiilor menținute;

CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII:

- Nu se vor autoriza construcții care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Pentru construcțiile noi - POT maxim se stabilește în funcție de destinația zonei, (funcțiunea principală a construcției propuse), conform H.G. 525 în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991;
- Regimul de înălțime de la P-P+6 în funcție de vecinătăți; se poate depăși regimul de înălțime numai dacă este justificat de un studiu de altimetrie urbană;
- Pentru construcțiile existente POt și CUT se vor păstra la valorile actuale;
- Regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale străzilor;

Prin prevederile PUG, teritoriul încadrat în UTR 30 (teritoriu învecinat zonei studiate) nu impune condiționări care ar afecta negativ propunerile de dezvoltare cuprinse în prezent PUZ.

Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

Amplasamentul studiat și terenurile din vecinătate nu fac obiectul unor programe, strategii, prevederi PUG privind dezvoltarea unor proiecte, care ar genera mutații în folosința terenurilor.

3.2.3. Lucrări majore prevăzute în zonă

Nu sunt prevăzute lucrări majore în cadrul zonei studiate.

3.2.4. Dezvoltarea echipării edilitare

Nu sunt prevăzute lucrări majore de echipare edilitară la nivelul zonei studiate.

3.2.5. Protecția mediului

Conform prevederi ale PUG/UTR 29 cu referire la subzona SV - zone verzi, scuaruri, recreere (zonă cu rol de protecție cale ferată), privind Prescripții (permisiuni, condiționări și restricții).

PERMISIUNI:

- Se pot autoriza lucrări de amenajare a zonei verzi, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ și funcțional al Zonei;
- Se poate autoriza amenajarea de spații noi prin documentație de specialitate;
- Se poate autoriza amplasarea de monumente de artă plastică;

CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII:

- Toate documentațiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- Este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protecția mediului;
- Nu se permite micșorarea suprafețelor spațiilor verzi, luate în evidență de Administrația publică locală, în registrele locale ale spațiilor verzi, cu respectarea reglementărilor Legii nr. 24/2007, completată de Ordonanța de Urgență nr. 114/2007 și nr. 1549/4.12.2008.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.3.1. Relaționarea cu formele de relief

Edificarea construcțiilor nu presupune elemente care ar necesita soluții tehnice speciale pentru adaptarea acestora la condițiile de relief.

Prin dezvoltarea fondului construit în ansamblul zonei, se va avea în vedere realizarea de ansambluri compoziționale care să aibă ca scop percepția volumetrică optimă a acestora în relația cu mediul natural.

3.3.2. Prezența unor oglinzi de apă

În zona studiată nu sunt prezente cursuri de apă/oglinzi de apă permanente.

Canalul de desecare prezent în zona studiată, delimitat cadastral prin limitele parcelelor, asigură prevenirea și înlăturarea excesului de umiditate de la suprafața terenului și din sol în vederea asigurării condițiilor favorabile de utilizare a terenurilor.

3.3.3. Prezența spațiilor plantate

Din zona studiată fac parte parcele destinate spațiilor verzi, încadrate în PUG ca zonă SV - zone verzi, scuaruri, recreere, cu rolul de perdea de protecție a căii ferate; acestea prezintă vegetație dezvoltată spontan, fără valoare peisagistică.

3.3.4. Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului

CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE:

Parcele ce fac obiectul PUZ permit respectarea condițiilor de construibilitate, respectiv:

Asigurarea accesului la drum public DN 2:

- Direct - pentru NC 69381, NC 69380, NC 55109, NC 61054 (în condițiile stabilite prin Studiu privind organizarea circulației, accese, parcări);

Accesul pietonal la parcele:

- Dezvoltat adiacent drumului public; în condițiile stabilite prin Studiu privind organizarea circulației, accese, parări va asigura condiții de acces pentru persoanele cu dizabilități locomotorii - pentru NC 69381, NC 69380, NC 55109, NC 61054;

Accesul carosabil în incintă:

- Va asigura parcurgerea confortabilă a traseului de la intrare până la ieșirea din incintă cât și accesarea locurilor de parcare a autoturismelor vizitatorilor propuse - pentru NC 69381 și NC 69380 în condițiile stabilite prin Studiu privind organizarea circulației, accese, parări;

Formele și dimensiunile parcelelor:

- Parcelele cu NC 69381, NC 69380, NC 55109, NC 61054: formele și dimensiunile acestora permit înscrierea clădirilor în regimul de construire izolat, cu respectarea distanțelor prescrise în RLU aferent PUZ între toate laturile clădirilor și limitele parcelelor.
- Parcelele cu NC 69381, NC 69380, NC 55109, NC 61054, permit o suprafață construită de maxim 40% din suprafața acestora, corelat cu restricțiile urbanistice obligatorii privind retragerea propusă față de aliniament, amplasarea în interiorul parcelei, accese auto/pietonale, asigurare rețele edilitare, parcaje, spații verzi.

Condițiile de fundare ale terenului:

Terenurile prezintă condiții bune de construibilitate; pentru evitarea unor situații de risc, edificarea clădirilor se va face corelat cu măsuri tehnice conform normativelor în vigoare din domeniul construcțiilor, prin adaptarea soluțiilor de fundare recomandate în conținutul studiului geotehnic.

Fazele ce vizează realizarea construcțiilor (proiectare - fazele DTAC/PT/DE, edificare) vor respecta recomandările și măsurile cuprinse în studiul geotehnic, ce se va elabora distinct pentru fiecare parcelă/amplasament, cu referire la fundare, structură, amenajări prin adaptare la natura solului.

3.3.5. Adaptarea la condițiile de climă

Configurarea volumetrică a clădirilor, amenajările exterioare vor avea în vedere datele climatologice ale zonei specificate în studiul geotehnic.

Distribuția și dimensionarea ferestrelor, modul de utilizare a materialelor de construcții la închideri și învelitori vor avea în vedere orientarea clădirilor față de direcția predominantă a vânturilor evitându-se expunerea spațiilor principale cât și a zonelor de acces în clădiri; în situația zonelor de acces expuse vor fi prevăzute holuri protectoare - windfang.

În vederea diminuării pierderilor de căldură prin transfer termic, pereții exteriori imobilelor propuse vor fi realizați din materiale cu caracteristici termoizolante care să îndeplinească cerințele privind izolare termică/economie de energie specifice funcțiunii.

Prin lucrările de amenajări exterioare ale incintei se va urmări controlul regimului scurgerilor superficiale a apelor meteorice pentru a se evita crearea posibilității de infiltrare a apelor la baza construcțiilor, evitarea stagnărilor de apă și menținerea stabilității solului, evitarea dirijării gravitaționale a apelor pluviale către drum public DN 2.

În acest sens se vor lua măsuri de amenajare a terenurilor libere de construcții, astfel:

- Trotuarele perimetrale construcțiilor vor asigura pante de scurgere cu înclinație spre exteriorul clădirilor de minim 3÷5%;
- Aleile pietonale vor fi configurate cu pante minime orientate spre platformele carosabile;
- Platformele carosabile vor fi prevăzute cu rigole carosabile și borduri perimetrale care să înlănească dirijarea apelor meteorice spre colector de incintă;
- Apele pluviale vor fi orientate către canalul colector de incintă sau către terenul natural, după trecerea printr-un bazin decantor; se va evita stagnarea apelor pluviale la nivelul părții carosabile.

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Organizarea circulației

Conform Studiu privind organizarea circulației, accese, parcări (elaborat pentru parcela ce a generat PUZ - NC 69381), anexat documentației faza PUZ, în vederea accesării parcelei este necesară realizarea unei benzi pentru decelerare/accelerare.

Prezentul PUZ stabilește măsuri pentru asigurarea accesului carosabil direct de la nivelul DN 2.

În acest context, în zona drumului public DN 2 se propun:

- Amenajarea accesului prin benzi de accelerare și decelerare adiacent carosabilului aferent DN 2, semnalizare acces cu indicatoare/marcaje rutiere pentru dirijarea și orientarea circulației în zona de acces (Cedeaza trecerea, Obligatoriu la dreapta, Terminarea benzii de circulație din dreapta părții carosabile, Selectare direcții de mers); prin indicatoarele/marcajele propuse se va realiza separarea sensurilor de circulație, delimitarea benzilor de circulație, marcarea locurilor de oprire pentru avertizare privind reducerea vitezei la apropierea de zonele cu potențial pericol.

La nivelul incintei se propun:

- Realizarea platforme carosabile de incintă racordate la elementele existente și propuse ale drumului public DN 2, dimensionate pentru intervenții în caz de incendiu, amenajate ca

drum de incintă cu două sensuri de deplasare; drumul de incintă va porni din DN 2 și se va termina tot în DN 2; intrarea și ieșirea se vor practica doar prin realizarea virajului la dreapta;

- Realizare locuri de parcare în incintă corelat cu specificul funcțiunii;
- Se vor utiliza semnalizări și marcaje de incintă (semnalizare orizontală, semnalizare verticală).

3.4.2. Asigurarea locurilor de parcare si garare

Locurile de parcare necesare utilizatorilor clădirilor/spațiilor propuse vor fi asigurate în limitele incintei, fără afectarea domeniului public.

Parcelele ce fac obiectul PUZ dispun de suprafețe de teren generoase, care permit realizarea numărului minim de parcaje în incintă (supraterane); modul de calcul privind necesarul spațiilor de parcare si asigurarea acestora sunt prezentate în cadrul art. 3.1.3 din prezentul memoriu.

Staționarea vehiculelor în timpul lucrărilor de construcții se va face în afara drumului public.

3.4.3. Amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări

Pe tronsonul de drum DN 2 identificat în zona studiată nu există stații amenajate pentru transport în comun; acestea nu fac obiectul prezentei documentații.

În intersecția generată de drumul de acces din incintă la intrarea/ieșirea în DN 2, se propun amenajări/semnalizări rutiere (conf. Specificații cap. 3.4.1.)

3.4.4. Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru persoanele cu dizabilități locomotorii)

Adiacent DN 2 nu sunt amenajate trotuare pietonale sau piste velo. După caz, acestea vor fi reglementate/stabilite în cadrul unui proiect distinct în contextual modernizării căilor de comunicație rutieră în ansablul teritoriului, cu posibilitate de extindere a amenajărilor existente pe traseul Str. Calea Eroilor, stradă situată în prelungirea DN 2.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Tipuri de zone, subzone functionale/destinația terenurilor:

ZONE FUNCȚIONALE PROPUSE PRIN PUZ:

IS - zonă construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistență socială (pentru parcelele cu NC 69381, NC 55109)

IS + ID - zonă construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistență socială + zonă unități industriale și depozite (pentru parcelele cu NC 69380, NC 61054).

ZONE FUNCȚIONALE EXISTENTE CONF. PUG:

SV - zonă verde, scuaruri, recreere

C - subzonă pentru căi de comunicații rutiere

3.5.2. Categorii de intervenții urbanistice

Principalele categorii de intervenție urbanistică la nivelul zonei studiate:

- Schimbare funcțiune din zona IS2 (zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, în care se va elabora PUZ), în IS (zonă construcții administrative construcții comerciale, alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistență social - pentru parcelele cu NC 69381, NC 55109) și IS + ID (zonă construcții administrative construcții comerciale, alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistență socială + zonă unități industriale și depozite - pentru parcelele cu NC 69380, NC 61054).
- Reglementare specifică detaliată pentru înscriere în condiții legale de construibilitate pentru funcțiuni noi propuse la nivelul parcelelor ce fac obiectul PUZ; delimitare zone cu condiții de construibilitate; corelarea dezvoltării urbanistice cu prevederile P.U.G.
- Stabilire zone de protecție în raport cu DN 2, cale ferată, canal desecare; instituire prescripții de construibilitate cu referire la permisiuni, restricții, condiționări;
- Pentru suprafețele de teren din zonele funcționale SV, C, prescripțiile referitoare la permisiuni, condiționări și restricții sunt cele stabilite prin PUG Buzău aprobat cu HCL nr. 235/29.10.2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019).

3.5.3. Valorificarea potențialului existent; înlăturarea disfuncționalităților

CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI CONSTRUIRE - zone IS, IS +ID

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelelor:

- Amplasarea construcțiilor se va face izolat;
- Vor fi respectate distanțe minime necesare intervențiilor în situații de urgență respectiv min. 1.50 m lățime cale de acces pietonal obligatorie, min. 3.50 m lățime cale de acces pentru mijloace auto de intervenție, traseu ce trebuie păstrat liber în permanență, fără obstrucționări;

Regim de aliniere:

- Regimul de aliniere va fi determinat prin retragerea la 50.00 m față de marginea părții carosabile a DN 2 (conform aviz CNAIR referitor la amplasarea construcțiilor și respectarea zonei de protecție).

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor:

Conform Codului civil:

- La minim 2.00 m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond (conf. Cod civil art. 6.1.5);
- La minim 0.60 m între orice construcții, lucrări sau plantații realizate de proprietarul fondului față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic. (conf. cod civil art. 6.1.2.).

Conform recomandării Serviciului de Urbanism și Dezvoltare Urbană al Primăriei Mun. Buzău:

- Se recomandă o retragere egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3 metri față de limitele laterale/posterioară ale parcelei.

Regim de înălțime maxim admis: P + 3 etaje.

Regimul de înălțime a clădirilor s-a raportat la caracteristicile amplasamentului gazdă având în vedere potențialul parcelelor și conceptul compozițional volumetric/silueta urbană ținând cont de caracteristicile zonelor învecinate și a celor identificate în teritoriul extins aferent UTR 29 și în UTR-uri învecinate (UTR 30).

Clădirile pot fi prevăzute cu un nivel subteran cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spații tehnice/spații destinate protecției civile după caz; suprafața acestor subsoluri nu se va lua în calculul suprafeței construite desfășurate.

3.5.4. Servituți de utilitate publică/zone de protecție

Servituți de utilitate publică - zone de protecție/restricții

- z.p.c.r. - zonă de protecție față de DN 2: retragere front construit la 50 m de la limita părții carosabile (interdicție definitivă de construire);
- z.p.c. - zonă de protecție față de canal desecare: retragere front construit la 2.50 m față de ampriza canalului (interdicție definitivă de construire);
- z.p.c.f. - zonă de protecție față de cale ferată: 100.00 m din ax CF (construire doar cu aviz SNCFR);

Zone de protecție pe baza normelor sanitare/condiționări

- z.p.s. - zonă de protecție sanitară față de foraj apă - suprafața din jurul forajului, determinată prin cerc cu raza de 10.00 m cu centrul în mijlocul forajului, unde este interzisă orice folosință sau activitate care ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu.
- z.p.s. - zonă de protecție față de bazin vidanjabil (fosă septică) - amplasare la cel puțin 10.00 m distanță față de sursa de apă.
- z.p.s. - zonă de protecție față de platformă menajeră - amplasare la minim 5.00 metri față de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate clădiri.

Pentru suprafețele de teren din zonele funcționale SV, C, prescripțiile referitoare la permisiuni, condiționări și restricții sunt cele stabilite prin PUG Buzău aprobat cu HCL nr. 235/29.10.2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019).

3.5.5. Bilanț teritorial

BILANT TERITORIAL (pentru parcelele ce fac obiectul PUZ)					
Numar cadastral	Zone functionale	Existent		Propus	
		Suprafata - mp	Procent - %	Suprafata -mp	Procent - %
SC FRANCISC IMPORT EXPORT SRL					
69381	IS2 - Zona institutii publice si servicii de interes general in care se va elabora PUZ	6826.00	100.00	0.00	0.00
	IS - Zona constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar bancare; asist. sociala	0.00	0.00	6826.00	100.00
69378	SV - Zona verde, scuaruri, recreere	664.00	100.00	664.00	100.00
PADINEANU IONEL					
69380	IS2 - Zona institutii publice si servicii de interes general in care se va elabora PUZ	7148.00	100.00	0.00	0.00
	IS +ID - Zona constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar bancare; asist. sociala + Zona unitati industriale si depozite	0.00	0.00	7148.00	100.00
69377	SV - Zona verde, scuaruri, recreere	664.00	100.00	664.00	100.00
MUSTEA SERBAN IONEL					
(14729) 55109	IS2 - Zona institutii publice si servicii de interes general in care se va elabora PUZ	18134.00	100.00	0.00	0.00
	IS - Zona constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar bancare; asist. sociala	0.00	0.00	18134.00	100.00
55112	SV - Zona verde, scuaruri, recreere	1564.00	100.00	1564.00	100.00
BREBEANU ROBERT NINEL, BREBEANU CORINA OANA					
(4588) 61054	IS2 - Zona institutii publice si servicii de interes general in care se va elabora PUZ	14109.00 mp	100.00	0.00	0.00
	IS+ID - Zona constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar bancare; asist. sociala + Zona unitati industriale si depozite	0.00	0.00	14109.00	100.00
(4589) 61056	SV - Zona verde, scuaruri, recreere	1161.25	100.00	1161.25	100.00

3.5.6. Indicatori urbanistici

- P.O.T. maxim admis 40%;
- C.U.T. maxim admis 1.6;
- Regim de înălțime maxim admis: P + 3 etaje.

Suprafața nivelului subteran cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spații tehnice/spații destinate protecției civile, după caz, nu se va lua în calculul suprafeței construite desfășurate și a CUT (conform definirii termenilor utilizați în L 350 actualizată referitor la calculul indicatorilor urbanistici).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu apă, evacuarea apelor uzate

În zona studiată nu există rețele majore pentru distribuția apei potabile sau pentru preluarea apelor uzate menajere.

În vederea asigurării necesarului de apă potabilă pentru noii consumatori se propun:

- Captări de apă subterană (foraje individuale); finanțarea lucrărilor va fi suportată de către investitor.

Pentru preluarea apelor uzate menajere se propune:

- Realizare bazin vidanjabil (fosă septică ecologică) în sistem individual; finanțarea lucrărilor va fi suportată de către investitor.

3.6.2. Alimentare cu energie electrica

În zona studiată nu există rețele majore pentru distribuția energiei electrice.

În vederea racordării noilor utilizatori la rețeaua de energie electrica din arealele învecinate, va fi respectata soluția propusă de furnizor/deținător de rețele, ce va fi stabilită și detaliata prin documentații specifice în fazele DTAC/PT.

Racordarea la rețelele publice va fi finanțată de investitori și va constitui obiectul unor documentații tehnice specifice domeniului, elaborate și aprobate în condițiile operatorului economic.

3.6.3. Telecomunicații

În zona studiată nu sunt identificate rețele majore de telecomunicații.

În vederea racordării noilor utilizatori la rețelele de telecomunicații din arealele învecinate, va fi respectata soluția propusă de furnizor/deținător de rețele, ce va fi stabilită și detaliata prin documentații specifice în fazele DTAC/PT.

Racordarea la rețelele publice va fi finanțată de investitori și va constitui obiectul unor documentații tehnice specifice domeniului, elaborate și aprobate în condițiile operatorului economic.

3.6.4. Alimentare cu caldură

În zona studiată nu sunt identificate rețele municipale de termoficare.

Agentul termic necesar pentru încălzirea spațiilor interioare va fi asigurat în sistem individual, cu surse proprii, prin unitati individuale - CT comb. solid/Pompă de caldură/Echipamente electrice.

3.6.5. Alimentare cu gaze naturale

În zona studiată nu sunt identificate rețele majore de alimentare cu gaze naturale.

Eventuala branșare a noilor utilizatori la rețeaua de alimentare cu gaze naturale va fi detaliată în fazele DTAC/PT.

Racordarea la rețeaua publică va fi finanțată de investitori și va constitui obiectul unei documentații tehnice specifice domeniului, elaborată și aprobată în condițiile operatorului economic.

3.6.6. Gospodărie deșeuri

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere în incinte (NC 69381, NC 69380, NC 55109, NC 61054) se va face în recipiente acoperite ce vor fi amplasate pe platformă de incintă.

Colectarea deșeurilor menajere biodegradabile și reziduale de la locurile de producere, colectarea deșeurilor stradale, îndepărtarea acestora se va asigura prin servicii specializate.

Se vor respecta măsurile stabilite de administrația publică locală pentru asigurarea igienei publice și salubrității precum și regulile elementare de igienă în incinta proprie, astfel încât să nu creeze disconfort vecinilor și să nu constituie pericol pentru sănătatea publică a comunității.

Platformele pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere vor fi dimensionate conform tipurilor de deșeuri și volumelor acestora.

Platformele de colectare vor dispune de sursă de alimentare cu apă, în vederea igienizării periodice a acestora.

În vecinătatea platformei de colectare selectivă se institui zonă de protecție pe baza normelor sanitare (z.p.s): minim 5.00 m distanță între platforma pentru colectare deșeuri și fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate construcții.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări)

Sursă posibilă de poluare: deșeuri menajere

Măsurile propuse în vederea diminuării/combaterii sursei de poluare:

- Gestionarea deșeurilor menajere în incintă se va realiza prin asigurarea de recipiente acoperite pentru colectare selectivă ce vor fi amplasate pe platformă de incintă;
- Platforma va fi realizată din beton armat, va fi configurată cu borduri perimetrice și cu pante de scurgere spre canal colector, va fi prevăzută cu sursă de apă permanentă necesară igienizării și va fi împrejmuită;
- Deșeurile vor fi preluate pe categorii, de către societăți specializate.

Sursă posibilă de poluare: ape uzate menajere, ape pluviale de la nivelul carosabilului

Măsuri propuse în vederea diminuării/combaterii sursei de poluare:

- Apele uzate menajere vor fi deversate în fosele vidanjabile propuse. Astfel, va fi prevenită deversarea aleatorie a acestora în mediu și infiltrarea lor în sol prin ape meteorice.
- Traseele/platformele carosabile de incintă se vor realiza din beton aparent sau îmbrăcăminți asfaltice, fiind prevăzute perimetral cu borduri prefabricate; configurația acestora va avea în vedere asigurarea pantelor de scurgere care să înlesnească dirijarea apelor meteorice spre colector de incintă.
- La nivelul incintelor se va asigura sistem individual de colectare/canalizare ape pluviale sau vor fi deversate la nivelul terenului natural după trecerea printr-un bazin decantor.
- În contextul dezvoltării rețelei publice de canalizare în zona drumului public, componenta ape pluviale, se va realiza racordarea rețelelor de incintă la rețeaua publică; lucrările vor constitui obiectul unei documentații tehnice specifice domeniului, elaborată și aprobată în condițiile legii.

Sursă posibilă de poluare: particule de praf

Măsuri propuse în vederea diminuării/combaterii sursei de poluare:

- Șantierul va fi împrejmuit și semnalizat;
- Se va avea în vedere supravegherea operațiunilor privind împrăștierea materialului rezultat din săpături, menită să prevină antrenarea particulelor de curenții de aer;
- Timpul de realizare a lucrărilor de construcții va fi redus prin eficientizarea activităților.
- Atât în timpul desfășurării lucrărilor de construcții cât și în timpul exploatării imobilelor nu vor fi afectate zonele aferente căii ferate, canalului de desecare și Drumului public de acces (DN 2).

Surse de poluare: noxe generate de autoturisme

Măsuri propuse în vederea diminuării/combaterii sursei de poluare:

- Având în vedere demersurile întreprinse de către Primăria Municipiului Buzău în diminuarea noxelor generate de autoturismele utilizate de către agenții economici, se propun spații minime de parcare la nivelul incintelor. Se recomandă utilizarea autoturismelor cu nivel redus de poluare și amplasarea stațiilor de încărcare electrica, după caz.
- Infrastructura actuală din zona studiată nu facilitează accesul prin intermediul mobilității de diferite tipologii cu emisii minime (transport public urban, mergând pe jos, cu bicicleta), fapt ce contribuie la amplificarea factorilor poluanți generați de procesele de ardere a carburanților. Dezvoltarea zonei cu fond construit și funcțiuni atractive la nivelul populației,

impune încurajarea utilizării mijloacelor de deplasare care asigură diminuarea sursei de poluare.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Conform Studiului geotehnic elaborat (faza PUZ), zona ce face obiectul prezentei documentații nu este afectată de inundații, alunecări de teren sau eroziuni ale solului. Terenul este stabil și prezintă condiții optime pentru lucrări de construire.

Îndeplinirea cerințelor de calitate privind realizarea construcțiilor prin adaptare la teren se va face în baza studiilor geotehnice elaborate în faza DTAC pentru fiecare amplasament.

Prin asigurarea unui sistem propriu de colectare a apelor pluviale din incinta se va evita fenomenul de eroziune a solului (posibil generat în condițiile de gestionare necorespunzătoare a apelor pluviale din incinta).

Prin lucrările de amenajări exterioare ale incintelor se va urmări controlul regimului scurgerilor apelor meteorice pentru evitarea eroziunii/menținerea stabilității solului.

În acest sens se vor lua măsuri de amenajare a terenului rămas liber de construcții, astfel:

- Aleile pietonale vor fi configurate cu pante minime orientate spre platformele carosabile;
- Platformele carosabile vor fi prevăzute cu rigole carosabile și borduri perimetrice care să înlesnească dirijarea apelor meteorice spre colector de incintă prevăzut cu bazin decantor, cu rolul de a separa substanțele cu rol nociv asupra mediului.

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Tipuri de ape ce necesită epurare: ape uzate menajere provenite de la funcțiunile propuse (construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistență socială și unități industriale și depozite); ape meteorice antrenate de pe suprafața carosabilă a platformelor de incintă.

Apele uzate menajere provenite de la funcțiunile propuse vor fi preluate prin racordarea rețelei de incintă la fose septice/bazine vidanjabile; după vidanjare și evacuare, epurarea apelor uzate se va face în sistem centralizat la stația de epurare a mun. Buzău.

Apele de la nivelul suprafețelor carosabile de incintă vor fi colectate în sistem de colectare propriu prevăzut cu bazin decantor pentru evitarea scurgerii gravitaționale spre terenul natural.

3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea la locul de producere a deșeurilor menajere/evacuarea acestora se vor face cu respectarea măsurilor stabilite de administrația publică locală pentru asigurarea igienei

publice și salubrității localității astfel încât să nu se creeze disconfort vecinilor și să nu constituie pericol pentru sănătatea publică a comunității.

Modul de depozitare a deșeurilor în incinte:

- Deșeurile menajere (deșeurile predominant organice, biodegradabile) se colectează prin asigurare recipiente acoperite pentru colectare selectivă ce vor fi amplasate pe platformă de incintă astfel încât orice risc sau disconfort creat de mirosuri, insecte, rozătoare să fie evitat;
- Deșeurile voluminoase nu pot fi colectate în containerele obișnuite, agentul economic responsabil cu gestionarea deșeurilor asigurând ridicarea lor periodică și transportul lor cu mijloace adecvate.
- Deșeurile periculoase (toxice, poluante, inflamabile, etc. - acumulatori uscați, tuburi sub presiune tip spray, tuburi fluorescente, recipiente în care au fost substanțe toxice, substanțe toxice de uz menajer, etc.) vor respecta funcționarea sistemului de colectare a deșeurilor periculoase care pot apărea în deșeurile menajere adoptat de agentul economic responsabil;
- Deșeurile din construcții (componentele nereciclabile din lucrările de drumuri, din demolări și construcții) se colectează separat și se folosesc într-un sistem de reciclare, dirijându-se imediat după producerea acestora într-un sistem care nu permite accesul persoanelor neautorizate;
- Platforma pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer va avea suprafața dimensionată astfel încât să nu implice ocuparea unor suprafețe mari de teren; platformele se vor amenaja la distanțe de minim 5.00 m față de fațadele neprevăzute cu ferestre ale celor mai apropiate clădiri.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Din zona studiată în PUZ nu fac parte terenuri degradate; nu sunt necesare consolidări de maluri.

Nu fac obiectul PUZ operațiuni de plantare zone verzi publice sau amenajare spații verzi existente cu rol de protecție.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Prin prezent PUZ nu vor fi extinse/organizate/diminuate suprafețe publice de spații verzi.

Prin propunerile de reglementare urbanistică nu vor fi create condiții de afectare a spațiilor verzi cu rol de protecție existente (NC 69378, NC 69377, NC 55112, NC 61056) definite prin PUG ca SV - zone verzi, scuaruri, recreere, atât pe durata realizării obiectivelor

cât și după darea în folosință a acestora; raportarea la acestea vor avea în vedere prescripțiile specifice privind permisiuni, condiționări și restricții impuse prin PUG.

Spațiile verzi și plantate propuse în incintele ce fac obiectul PUZ vor constitui suprafețe acoperite cu vegetație specifică zonei urbane respectiv elemente cu rol decorativ (flori, arbuști, pomi de mici dimensiuni, etc.).

Dezvoltarea spațiilor verzi în incintă se va asigura prin corelare cu necesarul normat, astfel:

- Construcții comerciale respectiv 2-5% din suprafața totală a terenului (conf. H.G. 525/1996, Anexa 6, art. 6.2).
- Construcții industriale respectiv 20-% din suprafața totală a terenului (conf. H.G. 525/1996, Anexa 6, art. 6.9).
- În vederea dezvoltării armonioase a zonei studiate și a îndeplinirii condițiilor de protecție a mediului, se recomandă ca ocuparea parcelelor cu spații verzi de incintă să fie în procent de 20%, atât pentru construcții comerciale cât și pentru construcții industriale.

În amenajarea spațiilor verzi de incintă se va evita utilizarea speciilor invazive.

Amenajarea spațiilor verzi de incintă poate constitui obiectul unor proiecte specifice elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, urbanismului, horticulturii și forestier.

Lucrările de amenajare se vor executa cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației; se va evita plantarea speciilor invazive nespecifice zonei.

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

La nivelul zonei studiate în prezent PUZ sau în vecinătatea acesteia nu sunt prezente elemente de patrimoniu care să impună restricții/condiționări privind zone protejate sau zone de protecție în relație cu fondul nou construit.

3.7.8. Refacere peisagistică și reabilitare urbană

În urma lucrărilor de construire, la nivelul incintelor se vor desfășura acțiuni de refacere a terenului rămas neconstruit prin refolosirea, parțial, a materialului rezultat din săpături prin distribuire în limitele amplasamentului pentru refacerea solului afectat, operațiune ce va fi urmată de lucrări de sistematizare verticală și refacere peisagistică a amplasamentelor.

După reconstituirea zonelor afectate, prin refolosirea materialului rezultat din săpături, se va practica acoperirea cu strat de pământ vegetal cu caracteristici care să permită înierbări.

În condițiile dezvoltării cu fond construit a zonei este necesară realizarea de ansambluri compoziționale care să aibă ca scop percepția volumetrică, relația optimă între construcție și mediul natural corelat cu amenajările exterioare privind spații verzi de înintă, crearea stării de accesibilitate agreabilă și confortabilă, exprimând rolul comercial al zonei.

3.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear

Din zona studiată în prezent PUZ nu fac parte obiective cu destinații turistice sau balneare.

Dezvoltarea fondului construit la nivelul parcelelor ce fac obiectul PUZ va asigura o imagine coerentă în parcurgerea spațiului urban, evitându-se dezechilibre la nivel volumetric, formal, cromatic sau funcțional ce ar genera impact nefavorabil asupra percepției potențialului turistic în ansamblul Municipiului Buzău.

3.7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

În domeniul căilor de circulație, prin Studiul privind organizarea circulației, accese, parări se stabilesc următoarele:

- Acces direct la drum public (intrare/ieșire) prin realizarea de benzi de decelerare/accelerare, platformă carosabilă în zona de intrare/ieșire racordată la elementele drumului public; se va evita incomodarea între tipurile de circulație în zona de acces la parcele;
- În intersecția generată de drumul de acces din incintă la intrarea/ieșirea în DN 2, se propun amenajări/semnalizări rutiere (conf. Specificații cap. 3.4.1.); prin indicatoarele/marcajele propuse se va realiza separarea sensurilor de circulație, delimitarea benzilor de circulație, marcarea locurilor de oprire pentru avertizare privind reducerea vitezei la apropierea de zonele cu potențial pericol.
- Circulație carosabilă în incintă (drum cu dublu sens, lățime min 3.50 m);
- Parcaje în incintă asigurate în corelare cu funcțiunile clădirilor, accesibile prin drumul de înintă; se va evita staționarea vehiculelor în zona drumului public.

În domeniul rețelelor edilitare majore:

- în zona studiată nu sunt identificate rețele edilitare; acestea nu fac obiectul prezentului PUZ.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Rețele edilitare

Rețelele edilitare publice nu fac obiectul prezentului PUZ.

Costurile aferente asigurării/realizării echipării edilitare necesară obiectivelor ce se vor realiza la nivelul parcelelor ce fac obiectul PUZ vor fi suportate de către investitor/proprietarii parcelelor.

3.8.2. Tipul de proprietate asupra bunului imobil (terenuri) din zona studiată

Conform planșei 4, din zona studiată fac parte următoarele tipuri de proprietăți:

- Terenuri din domeniul public al Statului Român (zonă de circulație DN 2, zonă cale ferată Buzău - Ploiești);
- Terenuri din domeniul public al Municipiului Buzău (canal desecare);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (NC 6604, NC 6605, NC 69381, NC 69378, NC 69380, NC 69377, NV 55109, NC 55112, NC 61054, NC 61056).

3.8.3. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse:

Prin PUZ prezent nu sunt propuse modificări asupra tipului de proprietate al terenurilor.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Conform prevederilor PUG, zona studiată este situată în intravilanul mun. Buzău, încadrată în UTR 29, definită de funcțiuni specifice zonelor funcționale IS2 (zonă pentru instituții publice și servicii de interes general în care se va elabora PUZ cu funcțiunea IS + ID), SV (zonă verde, scuaruri, recreere), C (subzonă pentru căi de comunicație rutieră).

Conform dispozițiilor specificate în PUG cu referire la zona IS2, obiectivul PUZ reprezintă schimbarea funcțiunii aferente parcelelor ce fac obiectul PUZ din zona IS2 (zonă pentru instituții publice și servicii de interes general), în zonele IS - zona construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistența socială și IS + ID - zona construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistența socială + zona unități industriale și depozite.

Astfel, prin PUZ și RLU se asigură reglementarea terenurilor aferente parcelelor care fac obiectul PUZ - NC 69381, NC 69380, NC 55109, NC 61054, se asigură valorificarea terenurilor prin dezvoltarea unui fond nou construit care să răspundă corect necesităților de utilizare cerute de factorul economic de la nivel municipal/județean, compatibil cu funcțiuni dezvoltate în vecinătatea extinsă a zonei studiate (în UTR 29 și UTR 30), respectiv construcții

cu destinație comercială și servicii (stații alimentare cu carburant, showroom auto, spații birouri).

4.2. Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție urbanistică la nivelul zonei studiate:

- Schimbare funcțiune din zona IS2 (zonă pentru instituții publice și servicii de interes general în care se va elabora PUZ cu funcțiunile IS + ID) în:
 - IS (zonă construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistență socială) - NC 69381, NC 55109.
 - și
 - IS + ID (zonă construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistență socială + zonă unități industriale și depozite) - NC 69380, NC 61054.
- Reglementare specifică detaliată (stabilire prescripții privind permisiuni, condiționări și restricții) pentru înscriere în condiții legale de construibilitate pentru funcțiuni noi propuse la nivelul parcelelor ce fac obiectul PUZ (NC 69381, NC 69380, NC 55109, NC 61054;
- Delimitare zone cu condiții de construibilitate;
- Corelarea dezvoltării urbanistice cu prevederile P.U.G.

4.3. Priorități de intervenție

- Stabilirea numărului de accese din drum public existent, localizarea și amenajarea acestora astfel încât să nu afecteze fluenta circulației în zonă;
- Asigurare trasee carosabile de incintă și locuri de parcare în incinte (dimensionare și conformare corelat cu necesarul pentru funcțiunile propuse - spații comerciale, servicii, industrie și depozitare); stabilire accese pietonale/trasee de circulație în incinte racordate la drum public;
- Delimitare amplasamente care să îndeplinească condiții legale de construibilitate a clădirilor propuse, instituire prescripții (permisiuni, condiționări și restricții);
- Asigurare echipare edilitară la nivelul parcelelor ce fac obiectul PUZ în sistem individual (foraj pentru asigurarea apei potabile și fosă septică/bazin vidanjabil pentru colectarea apelor uzate menajere), până la extinderea în zonă a rețelelor municipale de echipare edilitară;

- Asigurare spații verzi și plantate în incinte, dimensionate prin corelare cu norme specifice referitoare la funcțiunile propuse;
- Asigurare condiții de gestionare a deșeurilor menajere (platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere).

4.4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

4.4.1. Lucrările necesare de elaborat ulterior aprobării PUZ/RLU:

Proiecte prioritare de investiții care să asigure realizarea obiectivelor:

- Amenajarea accesului prin benzi de accelerare și decelerare adiacent carosabilului aferent DN 2;
- Realizare sistem individual de alimentare cu apă;

4.4.2. Delimitarea zonelor afectate de servituți publice (zone de protective/restricții)

- z.p.c.r. - zonă de protecție față de DN 2: retragere front construit 50 m de la limita părții carosabile (interdicție definitivă de construire – servitute de utilitate publică);
- z.p.c. - zonă de protecție față de canal desecare: retragere de 2.50 m față de ampriza canalului (interdicție definitivă de construire – servitute de utilitate publică);
- z.p.c.f. - zonă de protecție față de cale ferată: 100.00 m din ax CF (interdicție temporară de construire până la eliberarea avizului SNCFR – servitute de utilitate publică);

4.4.3. Montaje ale etapelor viitoare

Actori implicați:

- Administrația publică locală/consiliul local al mun. Buzau - aprobarea documentației PUZ, stabilirea termenului de valabilitate a prevederilor PUZ;
- Proprietarii terenurilor ce fac obiectul PUZ/investitori interesați - inițiere proiecte pe baza cărora să se pună în practică programele de dezvoltare corelat cu prevederile PUZ aprobat.

Atragerea de fonduri - diversificarea/accesarea surselor de finanțare în raport cu oferta pieței financiare, identificarea/atragerea altor surse de finanțare (ex. fonduri cu finanțare nerambursabilă) în funcție de disponibilitatea financiară proprie a investitorului și de prioritățile de investiții.

Etape de realizare/investiții prioritare în timpul perioadei de valabilitate a PUZ:

- Amenajarea accesului prin benzi de accelerare și decelerare adiacent carosabilului aferent DN 2.

- Inițiere obiective de investiții privind realizarea infrastructurii tehnico-edilitare (asigurare utilități în sistem individual);
- Începerea procedurii de autorizare a lucrărilor de construcții, elaborarea proiectului tehnic și a detaliilor de execuție, întocmite pentru clădirile/amenajările considerate prioritare.

Conform L 350 actualizată, valabilitatea prevederilor PUZ, stabilită de către autoritatea administrației publice locale, se extinde de drept pentru investițiile care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora, în următoarele situații:

- dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire;
- dacă a fost demarată punerea în aplicare a reglementărilor privind delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
- dacă au fost inițiate obiective de investiții de modernizare și/sau dezvoltare a infrastructurii tehnico - edilitare.

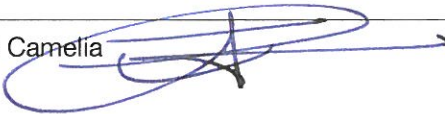
5. ANEXE

5.1. Studii

- studiu geotehnic;
- plan topografic;
- studiu privind organizarea circulației, accese, parări;

5.2. Avize/Acorduri obținute

- AVIZ DE OPORTUNITATE;
- RAPORTUL INFORMĂRII PUBLICULUI;
- AVIZ ALIMENTARE CU APĂ;
- PLAN DE SITUAȚIE AL IMOBILULUI PE SUPORT TOPOGRAFIC VIZAT DE OCPI BUZĂU;
- ACORD A.N.I.F.
- ACORD C.N.A.I.R. S.D.N. BUZĂU;
- ACORD S.N.C.F.R.
- ACT ADMINISTRATIV - AUTORITATEA COMPETENTĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU;

Intocmit,
arh. Neagu Enache Camelia 
Șef proiect coordonator (specialist RUR)
arh. Cuzuc N. Gabriel  