



S.C. MEGAPLAN S.R.L.
C.U.I. 33722149, J10/530/2017
0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

MEMORIU TEHNIC
PLAN URBANISTIC ZONAL



1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

- **Denumirea lucrarii.**
"P.U.Z. CONSTRUIRE SPATIU BIROURI PARTER SI ANEXA DEPOZITARE"
- **Amplasament:**
INTRAVILAN, T.40, P.715, N.C.72609, MUN. BUZAU, JUDETUL BUZAU
- **Beneficiar:**
S.C. GIO TECH S.R.L.
- **Proiectant de specialitate, urbanism si amenajarea teritoriului:**
S.C. MEGAPLAN S.R.L. prin specialist atestat R.U.R.,
Master Urbanist Vasile Milea, simboluri D3, DZ0, E.
- **Data elaborarii:**
05 2023





S.C. MEGAPLAN S.R.L.
C.U.I. 33722149, J10/530/2017
0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

1.2. OBIECTUL LUCRARIILOR.

Solicitari ale temei program.

La solicitarea beneficiarului se dorește construirea unei clădiri ce încorporează funcțiunea de birou și o anexă pentru depozitare, pe un teren situat în intravilanul municipiului Buzău, obiectiv ce presupune reglementări urbanistice fiind astfel necesară întocmirea prezentei documentații de urbanism.

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

Conform P.U.G. al municipiului Buzău, terenul beneficiarului face parte din U.T.R. 14, situat în subzona IS2 în care sunt prevăzute restricții de construire până la elaborarea unui P.U.Z.

Conform proiectului Planului Urbanistic General faza preliminară au fost trasate direcții de dezvoltare a infrastructurii și sunt preluate în documentația anexată.

Se dorește diversificarea din punct de vedere funcțional și economic pentru a consolida atractivitatea zonei din intravilanul municipiului Buzău.

1.3. SURSE DOCUMENTARE.

- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru – conținut al Planului Urbanistic Zonal din anul 2000, indicativ : (GM 010-2000);
- Legea 50/1991, - privind autorizarea executării lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare;
- Ridicarea topografică pentru faza P.U.Z.
- Studiul geotehnic aferent investiției propuse.
- Planul Urbanistic General al Municipiului Buzău;
- H.G. 525/1996 – pentru aprobarea regulamentului de urbanism;
- O.G. 43/1997 - privind regimul drumurilor;
- Ord. 1296/2017 al Ministerului Transporturilor privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ord. 119/2014 al Ministerului Sănătății privind norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.

2.1. EVOLUȚIA ZONEI.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.
C.U.I. 33722149, J10/530/2017
0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

Amplasamentul terenului, zona studiata si vecinatatile se afla in zona industriala a Municipiului Buzau, functiune caracteristica zonei de sud a orasului, fundamentala pentru dezvoltarea economica si sociala a Orasului Buzau.

De-a lungul Soselei Spataru s-au dezvoltat obiective economice, iar nevoia de dezvoltare se mentine si pentru planul secundar al terenurilor, zone ample in spatele cladirilor existente.

Diversificarea functionala a terenurilor din intravilanul orasului, dezvoltarea obiectivelor din zona industriala prin detalieri si reglementari urbanistice asigura un echilibru functional si competitivitatea economica la nivel local.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE.

Zona studiata in aceasta documentatie de urbanism este in suprafata de 9.60 ha., cuprinde terenul ce a genera P.U.Z.(S=6666mp) si se afla in sudul zonei industriale a municipiului Buzau, cu acces din proximitatea soselei Spataru(DN2b).

Amplasamentul terenului, zona studiata si vecinatatile se afla in zona industriala a Municipiului Buzau, functiune caracteristica zonei de sud a orasului, fundamentala pentru dezvoltarea economica si sociala a Orasului Buzau.

Distanta de la terenul beneficiarului pana la cel mai apropiat spatiu locuit este de minim 1.3km fata de zona de locuire din Cartierul Posta si 1.4km fata de zona de locuire din Cartierul Mihai Viteazu.

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

La nord : N.C. 72887, N.C. 70847, N.C. 65147, N.C. 58929, N.C. 53956, Primaria Buzau.

La est : N.C. 58663, Drum local, Radu Sora, N.C. 55459, N.C. 53412, N.C. 70867.

La sud : N.C. 51763, Drum local, N.C. 59184,

La vest : Soseaua Spatarului, ,N.C. 72887, N.C. 62435, N.C.62436, N.C. 62437, N.C. 70847.

Terenul beneficiarului are urmatoarele vecinatati:

La nord : N.C. 72249, N.C. 72250

La est : N.C.53412

La sud : N.C.51690

La vest : Drum local





S.C. MEGAPLAN S.R.L.
C.U.I. 33722149, J10/530/2017
0765 434 663, vasilmilea7@gmail.com, megaplan.ro

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Relieful terenului este plat, liber de constructii si nu exista riscuri naturale ce ar putea afecta investitia propusa.

Terenul are stabilitatea locala asigurata, nu este supus la inundatii, viituri din precipitatii sau alunecari de teren.

Clima - este specifica judetului Buzau, respectiv temperat-continentala. Temperaturile maxime sunt pana la 37°C, in timp ce temperaturile minime au fost de pana la -26°C.

Precipitatiile au caracter neuniform, media anuala fiind de 700-1000mm si reprezinta media valorilor inregistrate de-a lungul a 10 ani.

Valoarea caracteristica a incarcarii cu zapada pe sol $S_k=2.0\text{kN/m}^2$, conf. CR-1-1-3/2012.

Valoarea presiunii dinamice a vantului $q_b=0.7\text{kPa}$, conf. CR-1-1-4/2012.

Adancimea de inghet Conform STAS 6054/77 „Zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet”, amplasamentul studiat este strabatut de geozoterma de 0°C la adancimea de **0.90 m**.

Seismicitate

Conform reglementarii tehnice "Cod de proiectare seismica - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru cladiri" indicativ P100/1-2013, zona de valori de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare, in zona studiata, pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 225$ ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani, are o valoare $a_g = 0,35g$.

Perioada de control (colt) T_c a spectrului de raspuns reprezinta granița dintre zona de valori maxime in spectrul de acceleratii absolute si zona de valori maxime in spectrul de viteze relative.

Pentru zona studiata, perioada de colt are valoarea **$T_c = 1.6 \text{ sec}$** .

2.4. CIRCULATIA.

Accesul in zona studiata se realizeaza din Soseaua Spatarului (DN 2B).

Accesul pe terenul studiat se realizeaza din drum local existent cu latimea aproximativa de 6.70m.

Este intabulata in cartea funciara o servitute de trecere pe un teren dezmembrat avand N.C.72249 aflat in proximitate pentru a asigura un acces facil catre terenul beneficiarului.

Zona studiata necesita reglementari cu privire la trama stradala, reglementari ce sunt preluate din proiectul P.U.G. preliminar.





2.5. OCUPAREA TERENULUI.

Terenul beneficiarului nu este ocupat de constructii. In vecinatatea de nord si est a terenului beneficiarului exista cladiri existente.

Nu exista disfunctionalitati in zona studiata cu privire la relatia intre functiunile existente ci doar oportunitati de dezvoltare si valorificare a contextului existent.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA – situatia existenta

In zona studiata(Soseaua Spatarului) sunt utilitati ce permit extinderea, racordarea si functionarea obiectivului propus.

Reteaua de energie electrica este in imediata vecinatate a terenului pe care beneficiarul doreste construirea obiectivului.

Retea de apa si canalizare in sistem centralizat exista in zona studiata iar obiectivul propus va fi racordat la aceasta.

Retea de gaze exista in zona dar obiectivul nu va fi racorda la aceasta.

2.7. PROBLEME DE MEDIU.

Din analiza factorilor de mediu existenti si a cadrului natural rezulta ca zona nu este poluata, iar microclimatul este potrivit pentru amplasarea functiunilor propuse.

In zona studiata nu exista monumente istorice, arii protejate, situri arheologice care sa necesite masuri de protectie, nu sunt elemente care ar putea afecta calitatea mediului.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI.

Este oportuna realizarea investitiei pe amplasamentul propus de catre investitori privati intrucat sunt valorificate terenuri din intravilanul orasului ce diversifica functional si economic zona industriala, zona esentiala pentru generarea locurilor de munca si servicii pentru economia orasului Buzau.

Sunt necesare implementari ce constau in amenajarea traseelor pietonale pe tronsonul Soselei Spatarului(DN 2B), amenajarea spatiilor verzi, plantarea arborilor, extinderea utilitatilor urbane in planul 2 al parcelarilor de-a lungul Soselei Spatarului.





3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.

Din studiul geotehnic rezulta ca terenul are stabilitatea locala asigurata, nu este supus la inundatii, viituri din precipitatii sau alunecari de teren.

In urma analizei existente nu rezulta constrangeri ce ar putea afecta implementarea proiectului propus.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

In Planul Urbanistic General al Municipiului Buzau exista un registru functional de-a lungul Soselei Spataru, dominant pentru unitati industriale, in planul al-2-lea al parcelarilor, sunt zonificari functionale mixte care necesita detalieri si reglementari urbanistice prin planuri urbanistice zonale.

ID 1 – reprezinta subzona pentru unitati industriale, ca functiune principala si servicii de interes general ca functiune secundara, in care se va elabora P.U.Z.

IS 2 – reprezinta subzona functionala, pentru institutii si servicii, ca functiune principala si unitati industriale, ca functiune secundara, in care se va elabora P.U.Z.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.

Datorita dinamicii de dezvoltare a zonei industriale si extindere catre zonele principale de acces in Orasul Buzau, activitatea agricola a fost retransa si mutata catre alte zone ale judetului Buzau.

Valorificarea cadrului natural se poate realiza prin dezvoltari sustenabile care incorporeaza spatii verzi si vegetatie de protectie pentru activitatile desfasurate in interiorul zonelor industriale.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.

Se propune trasarea tramei majore pentru parcelarul secundar conform propunerilor din Planul Urbanistic General proiect preliminar.

Profilele stradale vor avea carosabil 7.0m pentru o banda pe sens si trotuare de 1.5m latime, profil total 10.00m.

Profilul stradal se incadreaza ca fiind strada de categoria a III-a colectoare, intensitate medie a traficului, conform normelor tehnice din 27 ianuarie 1998 privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, elaborate in conformitate cu O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.
C.U.I. 33722149, J10/530/2017
0765 434 663, vasilmilea7@gmail.com, megaplan.ro

Sunt necesare implementari in amenajarea traseelor pietonale pe tronsonul Soselei Spatarului(DN 2B), amenajarea spatiilor verzi, plantarea arborilor, extinderea utilitatilor urbane in planul 2 al parcelarilor de-a lungul Soselei Spatarului.

Terenul beneficiarului va fi afectat de servitute de utilitate publica pe o suprafata de 164mp, pe o adancime de 5.0ml pe toata lungimea frontului stradal conform plansei reglementari urbanistice.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

Terenul proprietate privata avand N.C. 72609, se afla in U.T.R. 14, subzona IS2 in care se pot construi obiective cu functiunea principala pentru servicii de interes public si functiune secundara pentru unitati industriale(IS +ID):

IS +ID – ZONA INSTITUTII SI SERVICII + UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

UTILIZARI PERMISE

IS - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

- Constructii administrative, cladiri birouri , depozitare ca functiune secundara, servicii, comert.
- Constructii comerciale,
- Alte categorii de institutii publice sau servicii conform P.U.G. Buzau.

ID – UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

- Sunt admise constructiile ce adapostesc activitati industriale de productie, depozitare.
- Activitati productive nepoluante desfasurate in constructii agro-industriale mari, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor.

Acestea cuprind suprafete de parcare pentru angajati, accese auto sigure si spatiu de manevra pentru camioane pentru incarcut/descarcut.

Sunt permise activitatile care necesita spatii mari in jurul cladirilor si care nu genereaza emisii poluante.

- Se admit statii de intretinere auto, comert, depozitare, locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor.

Utilizari admise cu conditionari IS+ID:

Se interzice amplasarea unitatilor comerciale care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100m de institutii de invatamant si de biserici.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



Utilizari interzise IS + ID:

- Amplasarea locuintelor cu exceptia locuintelor de serviciu.
- Amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste concentratia medie admisibila(C.M.A.).

Activitati productive poluante.

Depozitari materiale refolosibile.

Platforme precolectare a deseurilor de orice natura.

BILANT TERITORIAL:

Zone functionale	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata mp	Procent %	Suprafata mp	Procent %
IS 2 Zona Institutii si servicii si unitati industriale in care se va elabora P.U.Z.	20001	20.83	18518	19.29
ID1 Zona Unitati industriale in care se va elabora P.U.Z.	44195	46.04	41978	43.73
ID Zona unitati industriale	23856	24.85	23690	24.68
C Cai de comunicatie rutiera	7948	8.28	11814	12.30
TOTAL Suprafata studiata	96000	100	96000	100





S.C. MEGAPLAN S.R.L.
C.U.I. 33722149, J10/530/2017
0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

Bilant teritorial incinta proprietate privata S.C. GIO TECH S.R.L.:

Suprafata teren = 6666 mp

Suprafata construita :

1. Cladire birouri S= 104mp.
2. Cladire depozitare S= 588mp.

Suprafata construita desfasurata = 692mp.

Suprafata alei pietonale, alei carosabile, parcare = 1160mp.

Suprafata spatii verzi = 4814mp, reprezentand un procent de 72.21% din suprafata terenului.

P.O.T. = 10.38%, C.U.T. = 0.11

Suprafata afectata de servitute de utilitate publica pentru constituirea tramei stradale, S=164mp.

INDICI URBANISTICI MAXIMALI P.U.Z.:

IS – INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL

Regim de inaltime maxim admis : P+1 Etaj, inaltime maxima la cornisa 10m.

P.O.T. maxim = 70%, conform Anexei 2 din H.G. 525/1996.

C.U.T. maxim = 1.4.

ID – ZONA UNITATI INDUSTRIALE

Regim de inaltime maxim admis : P+1 Etaj, inaltime maxima la cornisa 10m.

P.O.T. : 70%

C.U.T.: 1.4

Retrageri fata de aliniament : Minim 5.00m conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de limitele laterale ale proprietatii : 3.00m conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de limita posterioara : minim 10.00m conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.
C.U.I. 33722149, J10/530/2017
0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

Asigurarea accesului auto obligatoriu la drumul public : minim 3.50m

Asigurarea accesului pietonal minim obligatoriu la drumul public : minim 1.00m

Spatii verzi obligatorii : 20% din incinta.

Pentru varianta de mobulare urbanistica propusa sunt prevazute minim 10 locuri de parcare in incinta proprietate privata pentru autoturisme si un rastel pentru parcare biciclete cu minim 2 locuri.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

- **Alimentare cu apa.**

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la reseaua existenta in zona.

- **Canalizare.**

Canalizarea apelor menajere si pluviale se va realiza in sistem public centralizat prin racord la reseaua existenta.

- **Alimentare cu energie electrica.**

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racord la reseaua existenta.

- **Telecomunicatii.**

Comunicatiile se vor realiza prin retele mobile de telefonie.

- **Alimentare cu caldura.**

Incalzirea spatiilor necesare se va realiza cu echipamente electrice sau cu pompa de caldura.

- **Alimentare cu gaze naturale.**

Obiectivul propus nu va necesita racord la reseaua existenta.

- **Gospodarie comunală.**

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in pubele distinctive si vor fi colectate de catre operatori specializati cu care beneficiarul va avea contract obligatoriu.





3.7. PROTECTIA MEDIULUI.

Zona studiata nu este situata in zona de protectie a monumentelor si nici in zona de protectie a siturilor Natura 2000. Implementarea investitiei nu presupune activitati cu impact semnificativ asupra mediului si nu prezinta risc pentru sanatatea populatiei.

Obiectivul propus nu va depozita sau comercializa produse sau substante periculoase.

Adancimea de fundare de maxim 0.90m nu afecteaza stratul freatic aflat la o adancime de minim 8m, apele menajere vor fi canalizate in sistemul public centralizat.

Toate deseurile rezultate din exploatare vor fi colectate selectiv si preluate de operatori autorizati.

In perioada de constructie si functionare, impactul proiectului asupra factorului de mediu aer consta in generarea de emisii de catre utilajele utilizate. Ca urmare, vor fi luate toate masurile in vederea limitarii generarii de praf, de catre prestatorul lucrarilor de constructii care va avea in vedere ca utilajele folosite sa fie corespunzatoare din punct de vedere tehnic, sa nu aiba scurgeri de ulei si sa nu genereze noxe peste limitele admise.

Nivelul de zgomot se va incadra in limitele impuse de SR 10009/2017.

Se vor respecta prevederile Ord. MS nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.

In aceasta zona se doreste extinderea zonelor destinate pentru institutii si servicii completat de functiunea secundara pentru unitati industriale.

In afara schimbarii functiunii terenului cu N.C. 72609, toate celelalte functiuni din zona studiata raman neschimbate.

Pentru realizarea tramei stradale sunt necesare servituti de utilitate publica mentionate si delimitate in planșa de reglementari urbanistice.

Servitutea de utilitate publica va fi instituita pe o adancime de 5.0m pe toata lungimea frontului stradal in cazul tuturor terenurilor afectate de traseele tramei stradale propuse in proiectul preliminar P.U.G.

Circulatiile propuse in cadrul proiectului preliminar al P.U.G. Buzau presupun un grad minimal de afectare al loturilor existente in zona studiata.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.
C.U.I. 33722149, J10/530/2017
0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE.

Amplasamentul terenului, zona studiata si vecinatatile se afla in zona industriala a Municipiului Buzau, functiune caracteristica zonei de sud a orasului, fundamentala pentru dezvoltarea economica si sociala a Orasului Buzau.

Se reglementeaza prin documentatia de urbanism functiunea terenului, trama stradala, accesul auto si pietonal pe parcela proprietate privata, retragerile fata de limitele de proprietate, procentul de ocupare asupra terenului, coeficientul de utilizare a terenului, se propune bransarea la utilitatile existente.

Este oportuna realizarea investitiei pe amplasamentul propus de catre investitori privati, intrucat sunt propuse functiuni ce valorifica terenurile din intravilanul Orasului Buzau.

Specialist cu drept de semnatura pentru coordonarea documentatiilor de urbanism

MASTER URBANIST VASILE MILEA





S.C. MEGAPLAN S.R.L.
C.U.I. 33722149, J10/530/2017
0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL



1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

- **Denumirea lucrarii.**
"P.U.Z. CONSTRUIRE SPATIU BIROURI PARTER SI ANEXA DEPOZITARE"
- **Amplasament:**
INTRAVILAN, T.40, P.715, N.C. 72609, MUN. BUZAU, JUDETUL BUZAU
- **Beneficiar:**
S.C. GIO TECH S.R.L.
- **Proiectant de specialitate, urbanism si amenajarea teritoriului:**
S.C. MEGAPLAN S.R.L. prin specialist atestat R.U.R.,
Master Urbanist Vasile Milea, simboluri D3, DZ0, E.
- **Data elaborarii:**
05 2023



EGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism reprezinta o piesa de baza in aplicarea reglementarilor prevazute in prezentul Plan Urbanistic Zonal, acesta detaliind reglementarile propuse pentru zona studiata.

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin Hotarare a Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate al administratiei publice locale.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII.

Acest regulament a fost elaborat cu respectarea Legii 350/2001 a urbanismului si amenajarii teritoriului, a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, a Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal avand indicativ GM-010-2000, continutul cadru al Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ G.M. -007-2000 si a Legii 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

3. DOMENIU DE APLICARE.

Elementele de regulament ale Planului Urbanistic Zonal se refera exclusiv la terenul situat in intravilanul municipiului Buzau, N.C. 72609, ce se constituie ca "Plan Urbanistic Zonal Construire spatiu birouri parter si anexa depozitare", avand ca beneficiar pe S.C. GIO TECH S.R.L. si se aplica subzonei functionale reglementate si delimitate in plansa de reglementari urbanistice si care are limitele si vecinii definiti conform plansei de reglementari urbanistice .

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

Toate constructiile se vor proiecta respectand normative, legi si ordine care sa permita pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

In zona studiata nu exista monumente istorice, arii protejate, situri arheologice care sa necesite masuri de protectie.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.
C.U.I. 33722149, J10/530/2017
0765 434 663, vasilmilea7@gmail.com, megaplan.ro

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC.

Constructiile se vor realiza numai dupa obtinerea autorizatiei de construire, cu propunere de racordare la utilitatile existente si respectand Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului P.U.Z. si a legii 50/1996 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Retrageri fata de aliniament : 5.00m conform edificabilului din planșa de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de limitele laterale ale proprietatii : 3.00m conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice aferente P.U.Z.

Retrageri fata de limita posterioara : 10.00m conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice aferente P.U.Z.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Asigurarea accesului auto obligatoriu la drumul public : minim 3.50m

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

Rețelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a Municipiului Buzau.

Toate constructiile ce vor fi construite in zona vor avea obligativitatea racordarii la rețelele publice de utilitati. Consturile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre investitorii privati.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.

Se va mentine parcelarul existent. Forma parcelelor trebuie sa fie regulata, cu deschideri minime de 12.00m la drumul public.

Suprafata acestora poate varia in functie de obiectivele propuse.

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va face cu respectarea indicatorilor urbanistici prevazuti in prezentul regulament local de urbanism.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.
C.U.I. 33722149, J10/530/2017
0765 434 663, vasiilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI.

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii va dispune obligativitatea mentinerii sau amenajarii unor spatii verzi si plantate insumand o suprafata de minim 10% din suprafata terenului.

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot perimetrul terenului.

Se vor evita imprejmuirile netencuite la limita cu domeniul public.

Soclul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

IS – INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL

Regim de inaltime maxim admis : P+1 Etaj, inaltime maxima la cornisa 10m.

P.O.T. maxim = 70%, conform Anexei 2 din H.G. 525/1996.

C.U.T. maxim = 1.4.

ID – ZONA UNITATI INDUSTRIALE

Regim de inaltime maxim admis : P+1 Etaj, inaltime maxima la cornisa 10m.

P.O.T. : 70%

C.U.T.: 1.4





IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

IS +ID – ZONA INSTITUTII SI SERVICII + UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI PERMISE

IS - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

- Constructii administrative, cladiri birouri , depozitare ca functiune secundara, servicii, comert.
- Constructii comerciale,
- Alte categorii de institutii publice sau servicii conform P.U.G. Buzau.

ID – UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

- Sunt admise constructiile ce adapostesc activitati industriale de productie, depozitare.
- Activitati productive nepoluante desfasurate in constructii agro-industriale mari, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor.

Acestea cuprind suprafete de parcare pentru angajati, accese auto sigure si spatiu de manevra pentru camioane pentru incarcut/descarcut.

Sunt permise activitatile care necesita spatii mari in jurul cladirilor si care nu genereaza emisii poluante.

- Se admit statii de intretinere auto, comert, depozitare, locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Se interzice amplasarea unitatilor comerciale care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100m de institutii de invatamant si de biserici.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- Amplasarea locuintelor cu exceptia locuintelor de serviciu.
- Amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste concentratia medie admisibila(C.M.A.).

Activitati productive poluante.

Depozitari materiale refolosibile.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.
C.U.I. 33722149, J10/530/2017
0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

Platforme precollectare a deseurilor de orice natura.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR(SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele vor fi de o forma regulata, in suprafata minima de 1000mp si cu deschideri minime de 15m la drumurile publice.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Retrageri fata de aliniament : 5.00m conform edificabilului din planșa de reglementari urbanistice.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retrageri minime fata de limita laterala a proprietatii: 3.00 conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice.

Retrageri minime fata de limita posterioara a proprietatii : 10.00m conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice.

ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE

Acces auto din drumul public minim 3.50m.

Se instituie servitute de utilitate publica pe o adancime de 5.0m si latime cat deschiderea parcelei pentru terenurile identificate in zona studiata ca fiind afectate de regularizarea tramei stradale, conform planșei de reglementari urbanistice si zonificare functionala. Suprafetele exacte vor rezulta la momentul trasarii tramei stradale.

In aceasta documentatie au rezultat urmatoarele suprafete rezultate din ridicarea topografica:

S=166mp din subzona ID.

S=2217mp din subzona ID 1.

S=1483 mp din subzona IS 2 situata in zona studiata a P.U.Z. acestea fiind prezentate si in bilantul teritorial al zonei studiate.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.
C.U.I. 33722149, J10/530/2017
0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

Profilele stradale vor avea carosabil 7.0m cu o banda pe sens si trotuare de 1.5m latime, profil total 10.00m.

Profilul stradal se incadreaza ca fiind strada de categoria a III-a colectoare, intensitate medie a traficului, conform normelor tehnice din 27 ianuarie 1998 privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, elaborate in conformitate cu O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea autoturismelor se va face obligatoriu in incinta proprietate privata.

Conform H.C.L. 115/2022 necesarul de parcare pentru sedii firme, birouri va fi prevazut dupa cum urmeaza:

1. Pentru sediile de firme/birourile cu numarul de angajati sub 10 angajati, cate un loc de parcare pentru 5 salariati, 1 loc de parcare la 30mp ADC si un spor de 100% pentru vizitatori.

Se va asigura cate un loc de parcare pentru biciclete la 60mp arie utila zona birouri.

Pentru varianta de mobulare urbanistica propusa sunt prevazute 10 locuri de parcare si rastel pentru biciclete cu cel putin 2 locuri.

2. Pentru constructiile industriale, depozitare vor fi prevazute parcaje in functie de aria desfasurata construita(A.D.C.) dupa cum urmeaza:

- Activitati desfasurata pe o suprafata intre 100-1000mp, necesar un loc de parcare la 150mp A.D.C.
- Activitati desfasurata pe o suprafata mai mare de 1000mp, necesar un loc de parcare la 100mp A.D.C.

La numarul de locuri de parcare mentionate mai sus se va adauga un spor de 10% pentru vizitatori, masini de interventie, de aprovizionare.

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : P+1 Etaj, RH.Max=10m la cornisa.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va avea in vedere caracterul specific al zonei in care se vor amplasa obiectivele. Se va realiza un caracter unitar in ceea ce priveste volumetria, materialele si paleta de culori folosita.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.
C.U.I. 33722149, J10/530/2017
0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile ce vor fi construite in zona vor avea obligativitatea racordarii la retelele publice de utilitati. Costurile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre investitorii privati.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperis sau copertina si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem de colectare si canalizare a apelor pluviale, fara sa afecteze proprietatile invecinate.

ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi amenajate si plantate cu arbusti sau plante ornamentale in suprafata minima de 20%, procent raportat la suprafata terenului.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile netencuite la limita cu domeniul public.

Soclul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim admis : 70%

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim admis: 1.4

Specialist cu drept de semnatura pentru coordonarea documentatiilor de urbanism

MASTER URBANIST VASILE MILEA



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI