

S.C. PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT S.R.L.

Str. Oltului , nr.34, municipiul Buzau , judetul Buzau.

Telefon : 0723383720 , fax : 0338110139 – Buzau.

**PLAN URBANISTIC ZONAL,
MUNICIPIUL BUZAU, INTRAVILAN, UTR 6, STR .
MESTEACANULUI, NR. 10, LOT 2, NR. CAD. 72932,
JUDETUL BUZAU,**

PENTRU INVESTITIA:

**REABILITARE, CONSOLIDARE SI EXTINDERE CLADIRE P+1 IN
VEDEREA AMENAJARII UNEI BISERICI PENTICOSTALE „BETLEEM
BUZAU ” CONFORM CERTIFICAT URBANISM NR. 38 DIN 02.02.2023.**

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarilor de investitii :

**REABILITARE, CONSOLIDARE SI EXTINDERE CLADIRE P+1 IN
VEDEREA AMENAJARII UNEI BISERICI PENTICOSTALE „BETLEEM
BUZAU ” CONFORM CERTIFICAT URBANISM NR. 38 DIN 02.02.2023.**

- Amplasamentul:

**MUNICIPIUL BUZAU, INTRAVILAN, UTR 6, STR. MESTEACANULUI, NR 10,
LOT 2, NR. CAD. 72932, JUDETUL BUZAU. TREBUIE SPECIFICAT CA ACCESUL
ACESTUI TEREN, CU NR. CAD. 72932 SE FACE DIN STR. IAZUL MORILOR
INTRUCAT TERENUL A FOST DEZMEMBRAT DIN TERENUL APARTINAND
FOSTEI UNITATII INDUSTRIALE CONTACTOARE, CARE ARE ADRESA PE
STRADA MESTEACANULUI.**

- Documentatia de urbanism:

**PLAN URBANISTIC ZONAL, MUNICIPIUL BUZAU, INTRAVILAN, UTR 6,
STR. MESTEACANULUI, NR 10, LOT 2, NR. CAD. 72932, JUDETUL BUZAU.**

- Beneficiar:

- BISERICA PENTICOSTALA BETLEEM BUZAU
cu sediul in Municipiul Buzau, Str. Salvarii, NR. 3 bis,
Judetul Buzau.

- Proiectant:

- S.C.PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT
cu sediul in Str. Oltului, Nr. 34, Municipiul Buzau,
Judetul Buzau.

1.2. OBIECTIVUL P.U.Z.

- Solicitari ale temei program :

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului BISERICA PENTICOSTALA " BETLEEM BUZAU " proprietarul parcelei cu Nr. Cad. 72932, intravilan, U.T.R. 6, municipiul Buzau, Str. Mesteacanului, Nr. 10, Lot 2, judetul Buzau, care detine in acesta zona un teren in suprafata de 1822,00 mp. Pe acest teren exista o constructie cu regimul de inaltime P+M pe care beneficiarul doreste sa o reabiliteze, consolideze, si extinde, in vederea amenajarii unei biserici penticostale "Betleem Buzau", conform certificatului de urbanism nr. 38, din 02.02.2023.

Acest teren este situat in U.T.R. 6, municipiul Buzau, Str. Mesteacanului, Nr. 10, Lot 2, judetul Buzau, zona construita, definita din punct de vedere urbanistic. Conform anexei la Certificatului de Urbanism nr.38, din 02.02.2023, emis de primaria municipiului Buzau, zona studiata in PUZ va avea suprafata de 10.700,00 mp, configurata in plan conform planului anexa.

Beneficiarul a obtinut in acest sens Certificatul de Urbanism nr. 38, din 02.02.2023 si Avizul de oportunitate Nr 07/10.10.2022 in conformitate cu Legea 350/2001 (actualizata) privind amenajarea teritoriului si urbanismul. Conform Avizului de oportunitate teritoriul care urmeaza a fi reglementat prin PUZ este in suprafata de 10.700,00 mp, situat conform P.U.G. aprobat pentru municipiul Buzau, prin H.C.L. 235/2009 in U.T.R. nr. 6.

Suprafata de teren reglementata conform Avizului de oportunitate este de 10.700,00 mp si cuprinde Nr.Cad.72932 al beneficiarului BISERICA PENTICOSTALA " BETLEEM BUZAU "situat in Str. Mesteacanului, Nr.10, Lot 2, municipiul Buzau. Aceast teren este dezmembrat din terenul ce a apartinut unitatii industriale Contactoare Buzau, avand acces auto si pietonal din strada lazul Morilor.

Zona studiata in acest Plan Urbanistic Zonal, in suprafata de 10.700,00 mp, este definita din punct de vedere urbanistic si are urmatoarele vecinatati:

- La sud - vest – Str. lazul Morilor.
- La sud - est – Aleei carosabile si Nr Cad 69488.
- La nord - vest – Unitati industriale Nr Cad 67357, Nr Cad 71197.
- La nord - est – Unitati industriale Nr Cad 71381, Nr Cad 52925.

Accesul auto si pietonal in zona studiata se face din strada lazul Morilor. Aceasta zona este construita avand trasate si construite strazi pentru circulatii auto si pietonale. Strada lazul Morilor este o artera de circulatie importanta a municipiului Buzau, facand legatura intre str. Mesteacanului si str. Alexandru Marghiloman, zona amplasata in partea de nord – est a orasului.

Obiectivul general al prezentului P.U.Z. este elaborarea documentatiei de urbanism in conformitate cu legea nr 50 din 1991 republicata si modificata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Ghidul privind metodologia de eleborare PUZ din 2000 (GM 010-2000), si in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata si modificata, privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Planul Urbanistic Zonal la nivelul teritoriului are urmatoarele obiective generale:

- Corelarea strategiilor și politicilor de dezvoltare a zonei studiate cu strategiile și politicile de dezvoltare durabilă de la nivelul municipiului, prevăzute în Planul Urbanistic General al municipiului Buzău aprobat.
- Creșterea nivelului de trai a populației din municipiul Buzău prin punerea la dispoziția populației a unor spații adecvate pentru instituții și servicii religioase.
- Creșterea numărului locurilor de muncă prin înființarea unor noi unități de instituții și servicii.

In conformitate cu tema program se propune:

Pentru zona studiată în PUZ, se propune:

- Reglementarea zonei situate în intravilanul municipiului Buzău, U.T.R. 6, Str. Mesteacanului, Nr. 10, Lot 2, județul Buzău, teren în suprafața studiată de 10.700 mp.
- Reabilitarea căilor de acces auto și pietonal pentru accesul în incintă.
- Dezvoltarea utilitatilor necesare în zona.
- Dezvoltarea zonei cu respectarea normelor de mediu și fără poluarea factorilor de mediu apă, aer, sol, vegetație.

Continutul și obiectivele specifice ale P.U.Z.

În conformitate cu tema program și având în vedere organizarea din punct de vedere funcțional, tehnic și edilitar a zonei analizate, proiectantul a studiat reglementările prevăzute în PUG – ul municipiului Buzău și propune pentru zona studiată următoarele obiective specifice:

- Construire Reabilitare, consolidare, și extindere clădire P+M, în vederea amenajării unei biserici penticostale “ Betleem Buzău “, intravilan, municipiului Buzău, U.T.R. 6, Str. Mesteacanului, Nr. 10, Lot 2, județul Buzău.
- Indicarea formelor de proprietate;
- Stabilirea modului de utilizare a terenului în intravilan zona studiată;
- Necesitatea punerii în valoare a potențialului economic al zonei;
- Necesitatea dezvoltării investițiilor în zona;
- Reabilitarea și modernizarea infrastructurii în zona;
- Realizarea unor accese către noile investiții;
- Ridicarea nivelului de echipare tehnico – edilitară a zonei;
- Dezvoltarea economică durabilă prin:
 - Valorificarea superioară a resurselor naturale, economice și umane;
 - Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi. Se va asigura întreținerea și extinderea suprafețelor de spații verzi existente;
 - Reabilitarea, protecția și conservarea mediului;
 - Se va asigura un management corespunzător al deșeurilor.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:

La realizarea Planului Urbanistic Zonal s-a ținut cont de strategiile și obiectivele de dezvoltare cuprinse în Strategia de dezvoltare durabilă, realizată la nivelul municipiului Buzău, prin Planul Urbanistic General aprobat.

Luând în considerare necesitatea realizării obiectivelor enumerate anterior și creșterea

calitatii vietii populatiei prin asigurarea necesarului de spatii pentru institutii si servicii de interes general – subzona ISc la nivel municipiului Buzau, consideram ca este oportuna realizarea acestei investitii, Reabilitare, consolidare, si extindere cladire P+M, in vederea amenajarii unei biserici penticostale “Betleem Buzau“, intravilan, municipiului Buzau, U.T.R. 6, Str. Mesteacanolui, Nr. 10, Lot 2, judetul Buzau.

Odata avizat și aprobat PUZ-ul pentru zona studiata va putea constitui baza legala pentru construirea investitiilor in zona – terenul fiind reglementat.

PUZ stabilește obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a studiat pe o suprafata de 10.700 mp, teren intravilan din municipiul Buzau, prin care se propune: Reabilitare, consolidare, si extindere cladire P+M, in vederea amenajarii unei biserici penticostale “Betleem Buzau“, intravilan, municipiului Buzau, U.T.R. 6, Str. Mesteacanolui, Nr. 10, Lot 2, judetul Buzau.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru municipiul Buzau, in zona studiata prin aceasta documentatie, intravilan, U.T.R. 6, Str. Mesteacanolui, Nr 10, Lot 2, Nr. Cad. 72932, municipiul Buzau, judetul Buzau, sunt permise a se construi in acesta zona constructii cu functiunile:

- L1a - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.
- L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3, P+4 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.
- IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISi Subzona constructii pentru invatamant.
- I.D. - Zona unitati industriale/ depozitare
- C. - Subzona teren aferent circulariei rutiere (strazi + platforma balastata + parcar + trotuare)

Conform planului de incadrare emis de primaria municipiului Buzau (atasat la certificatul de urbanism) se solicita pentru acest PUZ studierea unei suprafate de teren de 10.700,00 mp, pentru o corelare mai buna a functiunilor existente din zona.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE.

- Legea 50/1991, - privind autorizarea executarii lucrarilor de construire cu modificarile

- si completarile ulterioare ;
- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare ;
 - Legea 18/1991 - privind fondul funciar, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Planul Urbanistic General aprobat prin H.C.L. 235/2009 pentru municipiul Buzau;
 - Ghid privind metodologia de elaborare și cadru – continut al Planului Urbanistic Zonal din anul 2000, indicativ : (GM 010-2000);
 - Lista monumentelor istorice si de cultura din judetul Buzau;
 - Planuri topografice 1/15000 ,1:500, vizate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara;
 - Legea 69/1991 - privind administratia publica locala (republicata);
 - Legea 10/1995 - privind calitatea in constructii;
 - Legea 33/1994 - privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
 - Legea 265/2006 - pentru aprobarea OUG 195/1995 - privind protectia mediului, aprobata cu modificarile si completarile ulterioare;
 - OUG 243/2000 - privind protectia atmosferei;
 - OUG 43/2007 - privind introducerea deliberata in mediu a organismelor modificate genetic;
 - OUG 236/2000, - privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice;
 - Legea 211/2011 – privind regimul deșeurilor;
 - H.G.R. 349/2005 - privind depozitarea deșeurilor;
 - OGR 87/2001 - privind servicii publice salubritate localitati;
 - Legea 575/2001 - privind zonele cu riscuri naturale;
 - Legea 458/2002 - privind calitatea apei potabile;
 - Legea 7/1996 - privind cadastrul si publicitate imobiliara ;
 - Legea 84/1996 - privind imbunatatirile funciare;
 - Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/2 din 1991;
 - Ordinul M.L.P.A.T. nr 80/N/18-5-1996;
 - Legea 54/1998 - privind circulatia juridica a terenurilor;
 - Legea 214/2011 - privind organizarea , administrarea si exploatarea pajistilor;
 - Legea 289/2002 - privind perdelele forestiere de protectie;
 - Legea 24/2007 - privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi.
 - Legea 43/1997 - privind regimul juridic al drumurilor
 - Legea 41/1995 - privind protectia patrimoniului national;
 - Legea 47/2000 - privind stabilirea unor masuri de protectie, a monumentelor istorice, care fac parte din lista patrimoniului mondial;
 - Legea 107/1996 a apelor cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea 213/1998 - privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
 - Legea 219/1998 - privind regimul concesiunii;
 - H.G.R. 59/1999 pentru modificarea art.2 din HGR nr515/1996
 - Legea 46/2008 - Codul Silvic .
 - Codul civil

Evaluarea impactului asupra mediului a fost introdusa in legislatia nationala prin:

- Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului, modificata și completata de Legea Nr. 265 din 4 iunie 2006.
- ORDIN nr. 135/76/84/1284 din 10 februarie 2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluarii impactului asupra mediului pentru proiecte publice si private (abroga Ord. 860/2002);
- Ordinul MAPM nr. 863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului (M. Of. 52 din 31/01/2003);
- Ordinul MAPM nr. 864/26.09.2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului in context transfrontaliera și de participare a publicului la luarea deciziei in cazul proiectelor cu impact transfrontaliera (M.Of., Partea I nr. 397 din 09/06/2003), cu modificarile și completările ulterioare.
- Hotararea de Guvern nr.1076 din 08.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri și programe (M. Of., Partea I nr. 707 din 05/08/2004), cu modificarile și completările ulterioare.
- OM nr. 117/2006 (MO nr. 186/27.02.2006) pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- OM nr. 995/2006 (MO nr. 812/03.10.2006) pentru aprobarea listei planurilor si programelor care intra sub incidenta HG nr. 1076/2004 (MO nr. 707/05.08.2004) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.

In ceea ce privește protectia naturii armonizarea legislatiei nationale cu Directivele și Regulamentele Europene privind protectia naturii s-a realizat prin:

- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice. Publicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 4189 din 4/06 /2007, cu modificarile și completările ulterioare;
- HG 1284/2007 privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a rețelei ecologice europene Natura 2000 in Romania;
- ORDIN nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvata a efectelor potentiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- H.G. nr. 230/2003 privind delimitarea rezervatiilor biosferei, parcurilor nationale si parcurilor naturale si constituirea administratiilor acestora, modificata prin HOTARAREA nr. 1.54 din 1 noiembrie 2006;
- H.G. nr. 2151/2004 privind instituirea regimului de arii naturale protejate pentru noi zone;
- H.G. 1581/2005 privind instituirea regimului de arie naturala protejata pentru noi zone;
- Ord. nr. 552/2003 privind aprobarea zonarii interioare a parcurilor nationale si a parcurilor naturale, din punct de vedere al necesitatii de conservare a diversitatii biologice;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE.

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona reglementata in acest P.U.Z, este situata in partea de nord – est a municipiului Buzau, U.T.R. 6, Str. Mesteacanului. Nr. 10, Lot 2, Municipiul Buzau, Judetul Buzau.

Conform planului de incadrare emis de primaria municipiului Buzau (plan atasat la certificatul de urbanism) se solicita pentru acest PUZ studierea unei suprafate de teren de 10.700,00 mp, pentru o corelare mai buna a functiunilor existente din zona.

Suprafata de teren reglementata in acest PUZ, conform Avizului de oportunitate este de 10.700,00 mp, teren intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 6, Str. Mesteacanului, Nr. 10, Lot 2, Nr. Cad. 72932, judetul Buzau, prin care se propune: Reabilitare, consolidare, si extindere cladire P+M, in vederea amenajarii unei biserici penticostale “ Betleem Buzau “.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru municipiul Buzau, in zona studiata prin aceasta documentatie, intravilan, U.T.R. 6, Str. Mesteacanului, Nr 10, Lot 2, Nr. Cad. 72932, municipiul Buzau, judetul Buzau, sunt permise a se construi cladiri cu functiunile:

L1a - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.

L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3 – P+4 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.

IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISi Subzona constructii pentru invatamant.

I.D. - Zona unitati industriale/ depozitare

C. - Subzona teren aferent circulariei rutiere (strazi + platforma balastata + parcar + trotuare.)

Zona studiata in acest PUZ este definita din punct de vedere urbanistic. Conform Extrasului de carte funciara terenul apartinand beneficiarului BISERICA PENTICOSTALA “ BETLEEM BUZAU “ este partial construit si are in prezent folosinta de teren curti constructii in intravilan.

Pentru realizarea unor noi investitii in zona a fost obtinut in acest sens Certificatul de urbanism Nr.38, din 02.02.2023.. si Avizul de oportunitate Nr 07 /10.10.20.22 in conformitate cu Legea 350/2001 (actualizata) privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Accesul auto si pietonal in zona studiata se va face din Str. Iazul Morilor. Aceasta zona este construita avand trasate si construite strazi pentru circulatii auto si pietonale. Str. Iazul Morilor este o artera de circulatie importanta a municipiului Buzau facand legatura zonei studiate prin str. Mesteacanului. cu centrul orasului Buzau.

BILANT TERITORIAL EXISTENT ZONA STUDIATA

NR. CRT	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
		SUPRAFATA mp	PROCENT %
1	L1a - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele situate afara perimetrelor de protectie	364,17 mp	3,41 %
2	L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3 – P+4 nivele situate afara perimetrelor de protectie	908,50 mp	8,48 %
3	IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISi Subzona constructii pentru invatamant	1202,38 mp	11,24 %
4	I.D. - Zona unitati industriale/ depozitare	7027,00 mp	65,67 %
5	C - Subzona teren aferent circulariei rutiere + platforma balastata - parcare	805,00 mp	7,52 %
6	Circulatie pietonala	392,95 mp	3,68 %
	TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	10.700,00 mp	100,00 %

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona reglementata prin acest Plan Urbanistic Zonal in suprafata de 10.700 mp, este situata in intravilan, U.T.R. 6, Str. Mesteacanului, Nr. 10, Lot 2, Nr. Cad. 72932, municipiul Buzau, judetul Buzau, situata in partea de nord – est a municipiului Buzau, are urmatoarele vecinatati:

- La sud - vest – Str. Iazul Morilor.
- La sud - est – Alei carosabile si Nr Cad 69488.
- La nord - vest – Unitati industriale Nr Cad 67357, Nr Cad 71197.
- La nord - est – Unitati industriale Nr Cad 71381, Nr Cad 52925.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru municipiul Buzau, in zona studiata prin aceasta documentatie, U.T.R. 6, Str. Mesteacanului, Nr. 10, Lot 2,, Nr. Cad. 72932, municipiul Buzau, judetul Buzau, sunt permise a se construi in acesta zona constructii cu functiunile:

L1a - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.

L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3 – P+4 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.

IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISi Subzona constructii pentru invatamant.

I.D. - Zona unitati industriale/ depozitare

C. - Subzona teren aferent circulariei rutiere (strazi + platforma balastata + Parcari + trotuare.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

CONSIDERATII GENERALE

Geomorfologic – terenul se incadreaza in Campia Buzaului, iar din punct de vedere **litologic**, terenul este constituit din depuneri aluvionare fine, incrucisate la partea superioara, specifice conului de dejectie al raului Buzau, cum ar fi: argile prafoase, prafuri nisipoase, cu trecere in nisipuri cu grosimi de 3 – 8 m de varsta cuaternara (Holocen). Acestea sunt urmate in adancime, pana la adancimi de cca 30 m de depunerile grosiere ale raului Buzau constituite din pietris, nisip grosier si bolovanis. In continuare pana la adancimi de 200 m apar stratele de Candesti, de varsta Pleistocen inferior care sunt constituite din nisip, pietris si bolovanis cu intercalatii argiloase.

Hidrologic - nivelul apei subterane este controlat de nivelul raului Buzau si se afla la adancimi de peste 10,00 m de la T.N.

Clima

Clima judetului Buzau, la fel ca in toata tara, este temperat-continentala. Temperaturile maxime se inregistreaza in luna iulie, pana la 37°C, in timp ce temperaturile minime se inregistreaza in februarie -26°C.

Precipitatiile au caracter neuniform, existand atat ani ploiosi, in care se produc inundatii, cat si ani secetosi. Cantitatea medie de precipitatii anuale este in zona de campie de 700-1000 mm/an.

Incarcari date de vant si zapada

Conform CR 1-1-3 din 2012, „Valori caracteristice ale presiunii de referinta a vantului, mediata pe 10 minute, avand 50 ani interval mediu de recurenta (2% probabilitate anuala de depasire)”, amplasamentul studiat se incadreaza intr-o zona unde presiunea dinamica de baza stabilizata, la inaltimea de 10 m deasupra terenului, este $p_{din,v} = 0,50 \text{ kN/m}^2$.

Conform CR 1-1-4 – 2012, „Romania – Zonarea valorii caracteristice a incarcarii din zapada de sol, $s_{0,k}$ ”, amplasamentul se incadreaza intr-o zona cu $s_{0,k} = 2,0 \text{ kN/m}^2$.

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 **0,85-0,90 m**.

Seismicitate

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

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

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

Hidrologic

Nivelul apei subterane nu a fost intalnit la data efectuarii forajelor (ian...2017), pana la adancimea de 3,00 m de la T.N., acesta aflandu-se la adancimi mai mari, fiind controlata de nivelul raului Buzau si de cantitatea de precipitatii care cad in zona.

CERCETAREA TERENULUI

Studiul geotehnic a fost elaborat in conformitate cu prevederile NP 074-2014 si NP112-2014(STAS 3300/1/85 si STAS 3300/2/85) privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare si a modului de intocmire si verificare a documentatiilor geotehnice pentru constructii

Volumul si natura lucrarilor efectuate

Cercetarea terenului de fundare a constatat din observatii directe și din executarea a trei foraje geotehnice pana la adancimea de 3,00 m de la T.N., amplasate conform pe planul de situatie anexat. De asemenea au mai fost folosite date din studii efectuate anterior in zona .

Forajele au interceptat urmatoarea stratificatie:

- de la suprafata – sol vegetal cu grosimea de 0,50 m ;
- apoi un orizont de praf argilos nisipos galbui, cu grosimea de 0,30 m ;
- urmeaza un orizont de nisip prafos galbui ruginiu, cu trecere in nisip grosier cu indesare medie, gros de 1,20 m ;
- forajul a interceptat incepand cu adancimea de 1,90 m de la T.N., orizontul aluvionar grosier constituit din pietris cu nisip grosier, pana la adancimea de 4,00 m, unde acesta a fost oprit.

CARACTERISTICI GEOTEHNICE

In urma analizarii si interpretarilor datelor geotehnice s-a ajuns la concluzia ca perimetrul luat in discutie contine urmatoarele orizonturi litologice si anume :

- un strat superior alcatuit din sol vegetal cu grosimea de 0,40 m ;
- un strat intermediar alcatuit din prafuri argiloase nisipoase galbui si nisipuri prafoase galbui ruginii, cu indesare medie, grosiere in baza cu grosimea de 1,20 m ;
- stratul de baza constituit din pietris cu nisip grosier, care a fost intalnit incepand cu adancimea de 1,90 m de la T.N., pana la adancimea finala.

CATEGORIA GEOTEHNICA

Avand in vedere prevederile unormativului NP074/2007 categoria geotehnica in care se incadreaza amplasamentul este **I**, deci cu **risc geotehnic redus**, punctajele fiind urmatoarele:

Factori avuti in vedere	Categorii	Punctaj
Conditile de teren	Terenuri bune	2
Apa subterana	Lucrari fara epuismen	1
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	Unormala	3
Vecinatati	Fara risc	1
Zona seismica de calcul	ag = 0.35 g	2
TOTAL	9 puncte	

CONCLUZII

Incadrarea in categoria geotehnica s-a facut conform Unormativ NP 074/2007 si este **I – risc geotehnic redus** – acumuland 9 puncte.

Terenul se prezinta stabil, orizontal si nu este construit.

Litologic terenul este constituit la partea superioara din sol vegetal sub care se gasesc depuneri aluvionare fine incrucisate, specifice conului de dejectie al raului Buzau cum ar fi : prafuri argiloase nisipoase cafenii cu trecere in nisipuri prafoase galbui ruginii, cu grosimea de cca. 1,90 m, care stau pe orizontul aluvionar grosier constituit din pietris si nisip grosier.

Nivelul apei subterane nu a fost intalnit la data efectuării forajelor (ian. 2017) pana la adancimea de 3,00 m de la T.N, din informatii acesta este variabil, putand ajunge si la adancimi mai mici de 2,00 m, astfel ca influenteaza negativ caracteristicile geomecanice ale terenului la cota de fundare sau in vecinatatea acesteia si reduce valoarea factorului de stabilitate in cazul producerii unui seism cu valoarea de varf a acceleratiei pentru cutremure $a_g=0,35$ caracteristic zonei studiate.

Din punct de vedere al **stabilitatii**, precizam ca terenul se prezinta in conditii maxime de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune, sau alte fenomene geologice care sa puna in pericol stabilitatea obiectivului proiectat.

RECOMANDARI STUDIU GEOTEHNIC

Avand in vedere caracteristicile terenului de fundare, caracterul macroporic al terenului, se recomanda intocmirea de studii geotehnice de detaliu pentru fiecare obiect ce se va construi, pentru a stabili cele mai bune masuri de proiectare a fundatiilor in vederea mentinerii stabilitatii constructiei si a terenului.

2.4. CIRCULATIE.

CIRCULATIE RUTIERA

Principala artera de circulatie a zonei studiate in acest P.U.Z. este Str. Iazul Morilor, care face legatura zonei studiate cu centrul orasului Buzau prin str. Mesteacanului. Aceasta zona este construita avand trasate si construite strazi pentru circulatii auto si trotuare pentru pietoni.

Adresa firmei BISERICA PENTICOSTALA "BETLEEM BUZAU" este in str. Mesteacanului deoarece acest teren a fost dezmembrat din terenul apartinand unitatii industriale Contactoare care se intinde pana in str. Iazul Morilor.

Accesul auto si pietonal in zona studiata se va face din str. Iazul Morilor. Aceasta zona este construita avand trasate si construite strazi pentru circulatii auto si pietonale. Str. Iazul Morilor este o artera de circulatie rutiera importanta a municipiului Buzau, din partea de nord - est a orasului, facand legatura zonei studiate cu centrul orasului Buzau prin str. Mesteacanului.

Str. Iazul Morilor este asfaltata si are un profil transversal corespunzator (circulatie auto, trotuare si spatii verzi). Strada are un profil transversal cu latimea de 10,00 m, doua sensuri de circulatie auto, 3.50 m pentru fiecare sens si trotuare pentru pietoni 1,50 m pe partea de acces a beneficiarului BISERICA PENTICOSTALA " BETLEEM BUZAU " si 1,50 m pe cealalta parte.

2.5. OCUPAREA TERENULUI.

Suprafata de teren reglementata in acest PUZ, conform Avizului de oportunitate este de 10.700 mp, teren intravilan, din municipiul Buzau, U.T.R. 6, Str. Mesteacanului, Nr. 10, Lot 2, Nr. Cad. 72932, judetul Buzau, pe care se propune: Reabilitare, consolidare, si extindere cladire, P+M, in vederea amenajarii unei biserici penticostale " Betleem Buzau ".

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru municipiul Buzau, in zona studiata prin aceasta documentatie, U.T.R. 6, Str. Mesteacanului, Nr. 10, Lot 2,, Nr. Cad.

72932, municipiul Buzau, judetul Buzau, sunt permise a se construi in acesta zona constructii cu functiunile:

L1a - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.

L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3 – P+4 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.

IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISi Subzona constructii pentru invatamant.

I.D. - Zona unitati industriale/ depozitare

C. - Subzona teren aferent circulariei rutiere (strazi + platforma balastata + Parcari + trotuare.

Zona studiata in acest PUZ este definita din punct de vedere urbanistic. Conform Extrasului de carte funciara terenul apartinand beneficiarului BISERICA PENTICOSTALA “ BETLEEM BUZAU “ este partial construit si are in prezent folosinta de teren curti constructii in intravilan.

- **Statutul juridic al terenului**

- Initiatorul Planului Urbanistic Zonal, este BISERICA PENTICOSTALA “ BETLEEM BUZAU “ proprietarul parcelei cu Nr. Cad. 72932, teren intravilan, situat in municipiul Buzau, U.T.R. 6, Str. Iazul Morilor, Nr. 10, Lot 2, judetul Buzau, pentru care detine contract de vanzare – cumparare, ingheiere de autentificare nr. 4353 din 30.12.2021, si pe care se propune: Reabilitare, consolidare, si extindere cladire P+M, in vederea amenajarii unei biserici penticostale “ Betleem Buzau “.

Adresa firmei BISERICA PENTICOSTALA “BETLEEM BUZAU“ este in str. Mesteacanolui deoarece acest teren a fost dezmembrat din terenul apartinand unitatii industriale Contactoare care se intinde pana in str. Iazul Morilor.

- **Regimul economic**

Folosinta actuala: curti constructii, suprafata teren = 1822,00 mp, conform extras Carte funciara Nr. Cad. 72932.

Destinatia terenului - stabilita prin D.U.A.T.- conform U.T.R. 6

I.D. - Zona unitati industriale/ depozitare

- **Regimul tehnic**

Regim urbanistic special imobil - extras D.U.A.T.

Constructia existenta pe terenul cu Nr. Cad. 72932, are regimul de inaltime parter conform cartii funciare si in realitate este partial parter, partial P+M si are partial o zona de

subsol. Se poate vedea clar ca acesta cladire a fost realizata de la inceput asa, din fotografiile atasate la documentatie si ca a fost intocmita gresit cartea funciara.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, terenul in suprafata de 1822 mp, detinut de beneficiarul Biserica Penticostala „ Betleem Buzau ”, nu este situat in zona de protectie a monumentelor istorice sau siturilor arheologice conform L.M.I. si RAN.

Destinatia terenului - stabilita prin D.U.A.T.- conform U.T.R. 6

I.D. - Zona unitati industriale/ depozitare

Disfunctionalitatile zonei

Circulatie

- Este necesara amenajarea de accese corespunzatoare, catre incinta beneficiarului BISERICA PENTICOSTALA “ BETLEEM BUZAU “.

Utilitati

- Sunt necesare reabilitarea retelelor existente in incinta adecvate noii investitii.

Mediu

- Lipsa locurilor special amenajate pentru depozitarea selectiva a deseurilor menajere. (Amplasarea platformelor pentru depozitarea selectiva a deseurilor menajere si protejate conform normelor de mediu si sanatate) .

2.6. ECHIPAREA EDILITARA.

SITUATIA EXISTENTA

Alimentarea cu apa

Zona studiata dispune in prezent de retea de apa potabila centralizata. Investitia propusa a se realiza in zona, are in incinta retea de apa potabila, racordata la reseaua centralizata de apa a municipiului Buzau, din Str. Iazul Morilor.

Canalizare

Zona studiata dispune in prezent de o retea de canalizare centralizata de evacuare a apelor uzate menajere. Investitia propusa a se realiza in zona va canaliza apele uzate catre reseaua de canalizare centralizata a municipiului Buzau.

Retele electrice

Reteaua de energie electrica este existenta pe terenul beneficiarului, racord existent la reseaua de energie electrica stradala existenta.

Retele de gaze

In prezent retele de gaze sunt in zona studiata. Beneficiarul BISERICA PENTICOSTALA “ BETLEEM BUZAU “ are racord la gaze naturale.

Rețele de telecomunicații

Municipiul Buzau dispune de rețele de telecomunicații și rețele Tv. Zona dispune de rețele de telecomunicații și rețele Tv.

Amplasarea rețelelor este realizată conform planului de reglementări edilitare din documentație.

Căi de comunicație rutieră

CIRCULAȚIE RUTIERĂ

Principala arteră de circulație a zonei studiate în acest P.U.Z. este Str. Iazul Morilor, care face legătura zonei studiate cu centrul orașului Buzau prin str. Mesteacanului. Această zonă este construită având trasate și construite străzi pentru circulații auto și trotuare pentru pietoni.

Adresa firmei BISERICA PENTICOSTALA “BETLEEM BUZAU” este în str. Mesteacanului deoarece acest teren a fost dezmembrat din terenul aparținând unității industriale Contactoare care se întinde până în str. Iazul Morilor.

Accesul auto și pietonal în zona studiată se va face din str. Iazul Morilor. Această zonă este construită având trasate și construite străzi pentru circulații auto și pietonale. Str. Iazul Morilor este o arteră de circulație rutieră importantă a municipiului Buzau, din partea de nord - est a orașului, făcând legătura zonei studiate cu centrul orașului Buzau prin str. Mesteacanului.

Str. Iazul Morilor este asfaltată și are un profil transversal corespunzător (circulație auto, trotuare și spații verzi). Strada are un profil transversal cu lățimea de 10,00 m, două sensuri de circulație auto, 3,50 m pentru fiecare sens și trotuare pentru pietoni 1,50 m pe partea de acces a beneficiarului BISERICA PENTICOSTALA “ BETLEEM BUZAU “ și 1,50 m pe cealaltă parte.

Căi de comunicație feroviară.

Municipiul Buzau dispune de căi de comunicație feroviară. Din zona studiată se poate ajunge cu ușurință la stația de cale ferată Buzau.

Fond construit și utilizarea terenului

Zona reglementată în acest P.U.Z., este situată în partea de nord – est a intravilanului municipiului Buzau, U.T.R. 6, Str. Iazul Morilor. Nr. 10, Lot 2, Municipiul Buzau, Județul Buzau.

Zona studiată în Planul Urbanistic Zonal este construită și definită din punct de vedere urbanistic. Regimul de înălțime al clădirilor variază între P, P+1 – P+4.

Fondul construit existent în zonă are starea bună, prezentând siguranță în exploatare.

Conform Extrasului de carte funciară, terenul din Str. Iazul Morilor, Nr. 10, Lot 2, Nr. Cad. 72932, Municipiul Buzau, Județul Buzau, are în prezent folosința de teren curți construcții în intravilan.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru municipiul Buzau, in zona studiata prin aceasta documentatie, U.T.R. 6, Str. Mesteacanului, Nr. 10, Lot 2,, Nr. Cad. 72932, municipiul Buzau, judetul Buzau, sunt permise a se construi in acesta zona constructii cu functiunile:

- L1a - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.
- L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3 – P+4 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.
- IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISi Subzona constructii pentru invatamant.
- I.D. - Zona unitati industriale/ depozitare
- C. - Subzona teren aferent circulariei rutiere (strazi + platforma balastata + parcare + trotuare.)

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, terenul in suprafata de 1822 mp, detinut de beneficiarul BISERICA PENTICOSTALA “ BETLEEM BUZAU “, nu este situat in zona de protectie a monumentelor istorice, fapt pentru care realizarea investitiilor in zona se vor face fara avizul Directiei de cultura Buzau.

Intre zonele functionale propuse, relatiile de functionalitate vor fi stabilite astfel incat acestea sa se incadreze in echilibrul compozitional al zonei din punct de vedere volumetric, structural si functional.

Amenajari exterioare

- In prezent zona studiata, are zone cu amenajari exterioare, sistematizari verticale si spatii verzi, care nu sunt intretinute corespunzator.
- Odata cu organizarea urbanistica la nivelul incintei beneficiarul BISERICA PENTICOSTALA “BETLEEM BUZAU“ va realiza o sistematizare verticala, vor fi amenajate corespunzator accese, parcare, trotuare si spatii verzi.
- Spatiile verzi vor fi amenajari peisagistice, prin plantarea de arbori si arbusti decorativi, ronduri de flori perene, vase de ceramica ornamentale si blocuri de piatra.

Caracteristicile principale ale constructiilor

Aspectul constructiilor ce se vor realiza in acesta zona vor corespunde din punct de vedere arhitectural si structural cu caracterul zonei.

Constructiile existente sunt cu regimul de inaltime P, P+1 – P+4, au acoperisul sarpanta sau terasa.

Cladirile ce vor fi realizate in zona vor avea structurile de rezistenta de buna calitate realizate din zidarie portanta de caramida, stalpi si centuri din beton armat, cadre din beton

armat, sau structuri mixte cu fundatii din beton armat, plansele din beton armat, acoperis sarpanta din lemn sau terasa. Tamplaria va fi din PVC sau lemn stratificat.

2.7. PROBLEME DE MEDIU.

In cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Buzau, s-au studiat problemele de mediu din cadrul municipiului, unde nu s-au semnalat probleme majore pentru zona studiata si zonele invecinate. Prin Planul Urbanistic Zonal se propune:

- Reglementarea zonei studiate in PUZ cu suprafata totala de 10.700 mp, situata in intravilanul municipiului Buzau, judetul Buzau, U.T.R. 6, Str. Iazul Morilor, Nr. 10, Lot 2, Nr. Cad. 72932, pentru investitia: Reabilitare, consolidare, si extindere cladire P+M, in vederea amenajarii unei biserici penticostale “ Betleem Buzau “

- Dezvoltarea utilitatilor necesare in zona;
- Dezvoltarea zonei cu respectarea normelor de mediu și fara poluarea factorilor de mediu apa, aer, sol, vegetatie.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, terenul in suprafata de 1822 mp, detinut de beneficiarul BISERICA PENTICOSTALA “ BETLEEM BUZAU “, nu este situat in zona de protectie a monumentelor istorice, fapt pentru care realizarea investitiilor in zona se vor face fara avizul Directiei de cultura Buzau.

2.8. OPORTUNITATI ALE POPULATIEI

Optiunile populatiei din aceasta zona se indreapta indeosebi catre construirea de :

- IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISc Subzona constructii pentru Cult.
- Realizarea de accese corespunzatoare catre incinte.
- Realizarea de retele noi si reabilitarea celor existente.
- Realizarea sistematizarilor verticale corespunzatoare.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin studiile de fundamentare elaborate anterior si in acelasi timp cu Planul Urbanistic General al municipiului Buzau, a rezultat ca este necesar a se dezvolta in zona studiata a municipiului Buzau, U.T.R. 6, Str. Str. Mesteacanului, Nr. 10, Lot 2, municipiul Buzau, judetul Buzau, functiunea de I.S. - institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii, cu – ISc Subzona constructii pentru cult.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru municipiul Buzau, in zona studiata prin aceasta documentatie, U.T.R. 6, Str. Mesteacanului, Nr. 10, Lot 2,, Nr. Cad. 72932, municipiul Buzau, judetul Buzau, sunt permise a se construi in acesta zona constructii cu functiunile:

- L1a - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.
- L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3 – P+4 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.
- IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISi Subzona constructii pentru invatamant.
- I.D. - Zona unitati industriale/ depozitare
- C. - Subzona teren aferent circulariei rutiere (strazi + platforma balastata + parcar + trotuare.)

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune:

Unitati si subunitati functionale.

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementata prin P.U.Z. va avea urmatoarele functiuni:

- L1a - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.
- L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3 – P+4 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.
- M1 - Subzona mixta cu locuinte Individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 nivele situate in afara perimetrelor de protectie.
- IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISi Subzona constructii pentru invatamant.
- IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISc Subzona constructii pentru cult.
- I.D. - Zona unitati industriale/ depozitare
- C. - Subzona teren aferent circulariei rutiere (strazi + platforma balastata + parcar + trotuare.)

Planului Urbanistic Zonal propune:

- Reglementarea zonei studiate in PUZ cu suprafata totala de 10.700 mp, situata in intravilanul municipiului Buzau, judetul Buzau, U.T.R. 6, Str. Iazul Morilor, Nr. 10, Lot 2, Nr. Cad. 72932, si propune realizarea investitiei: Reabilitare, consolidare, si extindere cladire P+M, in vederea amenajarii unei biserici penticostale “ Betleem Buzau “

- Dezvoltarea utilitatilor necesare in zona;
- Dezvoltarea zonei cu respectarea normelor de mediu și fara poluarea factorilor de mediu apa, aer, sol, vegetatie.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, terenul in suprafata de 1822 mp, detinut de beneficiarul BISERICA PENTICOSTALA “ BETLEEM BUZAU “, nu este situat in zona de protectie a monumentelor istorice, fapt pentru care realizarea investitiilor in zona se vor face fara avizul Directiei de cultura Buzau.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In P.U.Z. s-a avut in vedere valorificarea cadrului natural existent si amplificarea spatiilor verzi prin plantarea de spatii verzi. Proprietarii vor realiza in incintele lor sistematizarea verticala a terenurilor detinute de ei si acolo unde nu vor fi realizate constructii se vor planta spatii verzi creand in incinta un ambient placut si echilibrat pentru viitoarele investitii.

Terenul pe care se va realiza investitia propusa cu Nr Cad. 72932, este partial construita si are folosinta actuala conform cartii funciare, de teren curti constructii in intravilan,

Prin construirea noii investitii se va avea in vedere valorificarea cadrului natural prin crearea unor ambient echilibrat si valoros in relatia fond construit si plantat.

In incinta pe cat posibil acesul si circulatia auto se va face pe platforme si parcaje realizate din dale inierbate cu goluri pentru a permite ierbii sa creasca. Solutiile de detaliu vor fi date odata cu elaborarea documentatiilor tehnice necesare construirii investitiei.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Caii de comunicatie rutiera

CIRCULATIE RUTIERA

Principala artera de circulatie a zonei studiate in acest P.U.Z. este Str.Iazul Morilor, care face legatura zonei studiate cu centrul orasului Buzau prin str. Mesteacanului. Aceasta zona este construita avand trasate si construite strazi pentru circulatii auto si trotuare pentru pietoni.

Adresa imobilului detinut de BISERICA PENTICOSTALA “BETLEEM BUZAU“ este in str. Mesteacanului deoarece acest teren a fost dezmembrat dintr-un teren apartinand unitatii industriale Contactoare care se intinde din str, Mesteacanului pana in str. Iazul Morilor.

Accesul auto si pietonal in zona studiata se va face din str. Iazul Morilor. Aceasta zona este construita avand trasate si construite strazi pentru circulatii auto si pietonale. Str. Iazul Morilor este o artera de circulatie rutiera importanta a municipiului Buzau, din partea de nord - est a orasului, facand legatura zonei studiate cu centrul orasului Buzau prin str. Mesteacanului.

Str. Iazul Morilor este asfaltata si are un profil transversal corespunzator (circulatie auto, trotuare si spatii verzi). Strada are un profil transversal cu latimea de 10,00 m, doua sensuri de circulatie auto, 3.50 m pentru fiecare sens si trotuare pentru pietoni 1,50 m pe partea de acces a beneficiarului BISERICA PENTICOSTALA “ BETLEEM BUZAU “ si 1,50 m pe cealalta parte.

Parcaje.

- IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii, subzona ISc, va asigura parcare a autovehiculelor in incinta proprie pe platforme pentru a nu stanjeni circulatia stradala.
- Pe terenul cu Nr Cad. 72932, apatinand beneficiarului BISERICA PENTICOSTALA “ BETLEEM BUZAU“, parcarera autovehiculelor se va face in limita numarului cadastral, asigurandu-se 14 locuri de parcare la nivelul solului astfel incat sa se respecte prevederile H.G.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism care prevede pentru o constructie de cult minim 5 locuri de parcare.

Cai de comunicatie feroviara.

Municipiul Buzau dispune de cai de comunicatie feroviara. Din zona studiata se poate ajunge cu usurinta la statia de cale ferata Buzau.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL INDICI URBANISTICI

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru municipiul Buzau, in zona studiata prin aceasta documentatie, U.T.R. 6, Str. Mesteacanului, Nr. 10, Lot 2,, Nr. Cad. 72932, municipiul Buzau, judetul Buzau, sunt permise a se construi in acesta zona constructii cu functiunile:

- L1a - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.
- L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3 – P+4 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.
- IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISi Subzona constructii pentru invatamant.
- I.D. - Zona unitati industriale/ depozitare
- C. - Subzona teren aferent circulariei rutiere (strazi + platforma balastata + parcar + trotuare.)

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune

Unitati si subunitati functionale.

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementata prin P.U.Z. va avea urmatoarele functiuni:

- L1a - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.
- L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3 – P+4 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.
- M1 - Subzona mixta cu locuinte Individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 Nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.
- IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISi Subzona constructii pentru invatamant.
- IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISc Subzona constructii pentru cult.
- I.D. - Zona unitati industriale/ depozitare
- C. - Subzona teren aferent circulariei rutiere (strazi + platforma balastata + parcare + trotuare.)

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, terenul in suprafata de 1822 mp, detinut de beneficiarul BISERICA PENTICOSTALA “ BETLEEM BUZAU “, nu este situat in zona de protectie a monumentelor istorice, fapt pentru care realizarea investitiilor in zona se vor face fara avizul Directiei de cultura Buzau.

Prin aceasta documentatie se propune trecerea terenului apartinand beneficiarului BISERICA PENTICOSTALA “ BETLEEM BUZAU “, in suprafata de 1822 mp, situat in, U.T.R. 6, Str. Iazul Morilor, Nr. 10, Lot 2, Nr. Cad. 72932, municipiul Buzau, judetul Buzau

din functiunea: I.D. - Zona unitati industriale/ depozitare

in functiunea: IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISc Subzona constructii pentru cult.

Pentru zona IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISc Subzona constructii pentru cult.
se prevede :

- Regimul de inaltime maxim admis P+1;
- Procenti spatiali maximali de ocupare a terenurilor;
P.O.T. maxim propus = 60 % C.U.T. maxim propus = 1,20
- Retrageri minime obligatorii minim 10,00 m fata de limita proprietatii spre Str. Iazul Morilor.
- Se mentine deschiderea existenta la strada Iazul orilor - 24,11 m

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

NR. CRT	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
		SUPRAFATA mp	PROCENT %	SUPRAFATA mp	PROCENT %
1	L1a - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele situate afara perimetrelor de protectie	364,17 mp	3,41 %	364,17 mp	3,41 %
2	L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3 – P+4 nivele situate afara perimetrelor de protectie	908,50 mp	8,48 %	908,50 mp	8,48 %
3	M1- Subzona mixta locuinte Individuale si cuplate mici cu maxim P+2 nivele situate in afara perimetrelor de protectie	-	-	600,00 mp	5,60 %
4	IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISi Subzona constructii pentru invatamant	1202,38 mp	11,24 %	1202,38 mp	11,24 %
5	IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISc Subzona constructii pentru cult	-	-	1822,00 mp	17,03 %
6	I.D. - Zona unitati industriale/ depozitare	7027,00 mp	65,67 %	4605,00 mp	43,04 %
7	C - Subzona teren aferent circulariei rutiere + platforma balastata - parcare	805,00 mp	7,52 %	805,00 mp	7,52 %
8	Circulatie pietonala	392,95 mp	3,68 %	392,95 mp	3,68 %
	TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	10.700,00 mp	100,00 %	10.700,00 mp	100,00 %

BILANT TERITORIAL INCINTA

Nr Crt	ZONE FUNCTIONALE	PROPUS	
		Suprafata mp	Procent %
1	SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII	1020,00 mp	55,99 %
2	TEREN SPATII VERZI	390,00 mp	21,40 %
3	CIRCULATIE PIETONALA	190,00 mp	10,43 %
4	TEREN OCUPAT DE CIRCULATIE AUTO, PARCARI SI CIRCULATIE PIETONALA	222,00 mp	12,18 %
	TOTAL SUPRAFATA INCINTA	1.822,00 mp	100,00 %

La realizarea constructiilor se va tine seama de prevederile legislatiilor in vigoare pentru a nu crea disconfort cladirilor aflate in imediata apropiere (Codul civil si Ordinul 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata a populatiei, Hotararea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului de urbanism, etc.)

Obiectivele ce se vor realiza in aceasta noua zona se vor integra obligatoriu in ambientul arhitectural si echilibrul compozitional al zonei.

Pentru realizarea unui aspect placut, unitar si echilibrat al zonei, constructiile vor folosi materiale de buna calitate si aceleasi tipuri de materiale si culori :

- Acoperisurile vor fi sarpanta sau terasa.
- Tamplariile vor fi realizate din aluminiu eloxat, P.V.C. sau lemn stratificat.
- Parcarea autovehicolelor se va face obligator in cadrul parcelei.

Structuri de rezistenta

Structurile de rezistenta ale cladirilor ce se vor realiza in zona propusa prin PUZ vor avea structurile de rezistenta realizate din zidarie de caramida, cadre din beton armat, diafragme din beton armat, metal, lemn si structuri mixte folosind combinatii ale structurilor enumerate anterior. Constructiile se vor realiza pe baza proiectelor tehnice intocmite si executate de firme specializate cu respectarea tuturor reglementarilor tehnice in vigoare pentru zona seismica B si o perioada de colt TC= 1,6 Sec, conform P100/1 - 2006

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

SITUATIA PROPUSA

Alimentarea cu apa

Zona studiata dispune in prezent de retea de apa potabila centralizata. Investitia propusa a se realiza in zona, are in incinta retea de apa potabila, racordata la retea centralizata de apa a municipiului Buzau, din Str. Iazul Morilor.

Canalizare

Zona studiata dispune in prezent de o retea de canalizare centralizata de evacuare a apelor uzate menajere. Investitia propusa a se realiza in zona va canaliza apele uzate catre retea de canalizare centralizata a municipiului Buzau.

Retele electrice

Reteaua de energie electrica este existenta pe terenul beneficiarului, racord existent la retea de energie electrica stradala existenta.

Retele de gaze

In prezent retele de gaze sunt in zona studiata. Beneficiarul BISERICA PENTICOSTALA “BETLEEM BUZAU” are racord la gaze naturale.

Retele de telecomunicatii

Municipiul Buzau dispune de retele de telecomunicatii si retele Tv. Zona dispune de retele de telecomunicatii si retele Tv.

Amplasarea retelelor este realizata conform planului de reglementari edilitare din documentatie. La realizarea investitiei amplasarea retelelor si a racordurile se vor realiza conform proiectelor tehnice, realizate cu respectarea normelor si normativelor in domeniu.

Caii de comunicatie rutiera

CIRCULATIE RUTIERA

Principala artera de circulatie a zonei studiate in acest P.U.Z. este Str. Iazul Morilor, care face legatura zonei studiate cu centrul orasului Buzau prin str. Mesteacanului. Aceasta zona este construita avand trasate si construite strazi pentru circulatii auto si trotuare pentru pietoni.

Adresa firmei BISERICA PENTICOSTALA “BETLEEM BUZAU” este in str. Mesteacanului deoarece acest teren a fost dezmembrat din terenul apartinand unitatii industriale Contactoare care se intinde pana in str. Iazul Morilor.

Accesul auto si pietonal in zona studiata se va face din str. Iazul Morilor. Aceasta zona este construita avand trasate si construite strazi pentru circulatii auto si pietonale. Str. Iazul Morilor este o artera de circulatie rutiera importanta a municipiului Buzau, din partea de nord - est a orasului, facand legatura zonei studiate cu centrul orasului Buzau prin str. Mesteacanului.

Str. Iazul Morilor este asfaltata si are un profil transversal corespunzator (circulatie auto, trotuare si spatii verzi). Strada are un profil transversal cu latimea de 10,00 m, doua sensuri de circulatie auto, 3,50 m pentru fiecare sens si trotuare pentru pietoni 1,50 m pe partea de acces a beneficiarului BISERICA PENTICOSTALA “BETLEEM BUZAU” si 1,50 m pe cealalta parte.

Parcaje.

- IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii, subzona ISc, va asigura parcare a autovehiculelor in incinta proprie, pe platforme betonate pentru a nu stanjeni circulatia stradala.
- Pe terenul cu Nr Cad. 72932, apatinand beneficiarului BISERICA PENTICOSTALA “ BETLEEM BUZAU “, parcarera autovehiculelor se va face in limita numarului cadastral, asigurandu-se 14 locuri de parcare la nivelul solului astfel incat sa se respecte prevederile H.G.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism care prevede pentru o constructie de cult minim 5 locuri de parcare.

Cai de comunicatie feroviara.

Municipiul Buzau dispune de cai de comunicatie feroviara. Din zona studiata se poate ajunge cu usurinta la statia de cale ferata Buzau.

3.7. PROBLEME DE MEDIU.

In cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Buzau, s-au studiat problemele de mediu din cadrul municipiului, unde nu s-au semnalat probleme majore pentru zona studiata si zonele invecinate. Prin Planul Urbanistic Zonal se propune:

- Reglementarea zonei studiate in PUZ cu suprafata totala de 10.700 mp, situata in intravilanul municipiului Buzau, judetul Buzau, U.T.R. 6, Str. Iazul Morilor, Nr. 10, Lot 2, Nr. Cad. 72932, in vederea realizarii investitiei: Reabilitare, consolidare, si extindere cladire P+M, in vederea amenajarii unei biserici penticostale “ Betleem Buzau “
- Dezvoltarea utilitatilor necesare in zona;
- Dezvoltarea zonei cu respectarea normelor de mediu și fara poluarea factorilor de mediu apa, aer, sol, vegetatie.

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Obiectivul prezentului P.U.Z. este elaborarea documentatiei de urbanism in conformitate cu legea nr 50 din 1991 republicata si modificata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Ghidul privind metodologia de elaborare PUZ din 2000 (GM 010-2000), si in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata si modificata, privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

- Fondul construit propus nu polueaza si nu influenteaza negativ calitatea factorilor de mediu sol, aer, apa, vegetatie. Relatia cadru natural – cadru construit.

- In zona nu sunt prezenti factori poluanti iar spatiile verzi influenteaza in mod favorabil factorii de mediu si nu a fost evidentiata existenta unor riscuri naturale sau antropice. Lipsa activitatilor industriale poluante, contribuie la mentinerea unui mediu curat, fara influente negative asupra mediului.

- Suprafata de teren detinuta de beneficiar are folosinta de teren curti – constructii si va ramane tot teren curti - constructii in intravilan.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, terenul in suprafata de 1822 mp, detinut de beneficiarul BISERICA PENTICOSTALA “ BETLEEM BUZAU “, nu este situat in zona de protectie a monumentelor istorice, fapt pentru care realizarea investitiilor in zona se vor face fara avizul Directiei de cultura Buzau.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Din studiul geotehnic realizat rezulta ca terenul este stabil si bun pentru construit, cu respectarea recomandarilor din studiu geotehnic. Constructiile ce se vor realiza in aceasta zona prin functiunile si amenajarile propuse nu prezinta riscuri naturale

Descrierea constructiva, functionala si tehnologica

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementata prin P.U.Z. va avea urmatoarele functiuni:

L1a - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.

L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3 – P+4 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.

M1 - Subzona mixta cu locuinte Individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 nivele situate in afara perimetrelor de protectie.

IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISi Subzona constructii pentru invatamant.

IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISc Subzona constructii pentru cult.

I.D. - Zona unitati industriale/ depozitare

C. - Subzona teren aferent circulariei rutiere (strazi + platforma balastata + parcare + trotuare.)

Structurile de rezistenta ale cladirilor ce se vor realiza in zona propus prin PUZ vor fi realizate din zidarie de caramida, cadre din beton armat, diafragme din beton armat, metal, lemn si structuri mixte folosind combinatii ale structurilor enumerate anterior.

Constructiile se vor realiza pe baza proiectelor tehnice intocmite si executate de firme specializate cu respectarea tuturor reglementarilor tehnice in vigoare pentru zona seismica B si o perioada de colt TC= 1,6 Sec, conform P100/1 – 2006.

Amenajari exterioare

Pentru un aspect placut si echilibrat al spatiilor construite si plantate se vor:

- realiza sistematizari verticale ale terenurilor.
- amplasa in incinte alei carosabile si pietonale delimitate prin borduri.

- reabilita spatiile verzi existente si planta noi spatii (scuarurile si fasiile plantate).

Realizarea spatiilor plantate se va face in incinte pe 21,40 % din suprafata incintei beneficiarului ;

Spatiile verzi in incinta, vor fi amenajate peisagistic, prin plantarea de arbori si arbusti decorativi, ronduri de flori perene, vase de ceramica ornamentale si blocuri de piatra.

Pentru crearea unui aspect placut in zona se vor amplasa obiecte de mobilier urban, bancute, jardiniere, pergole etc.

UTILITATI

Alimentarea cu apa

Zona studiata dispune in prezent de retea de apa potabila centralizata. Investitia propusa a se realiza in zona, are in incinta retea de apa potabila, racordata la reseaua centralizata de apa a municipiului Buzau, din Str. Iazul Morilor.

Canalizare

Zona studiata dispune in prezent de o retea de canalizare centralizata de evacuare a apelor uzate menajere. Investitia propusa a se realiza in zona va canaliza apele uzate catre reseaua de canalizare centralizata a municipiului Buzau.

Retele electrice

Reteaua de energie electrica este existenta pe terenul beneficiarului, racord existent la reseaua de energie electrica stradala existenta.

Retele de gaze

In prezent retele de gaze sunt in zona studiata. Beneficiarul BISERICA PENTICOSTALA “ BETLEEM BUZAU “ are racord la gaze naturale.

Retele de telecomunicatii

Municipiul Buzau dispune de retele de telecomunicatii si retele Tv. Zona dispune de retele de telecomunicatii si retele Tv.

Amplasarea retelelor este realizata conform planului de reglementari edilitare din documentatie. La realizarea investitiei amplasarea retelelor si a racordurile se vor realiza conform proiectelor tehnice cu respectarea normelor si normativelor in domeniu.

Caii de comunicatie rutiera

CIRCULATIE RUTIERA

Principala artera de circulatie a zonei studiate in acest P.U.Z. este Str.Iazul Morilor, care face legatura zonei studiate cu centrul orasului Buzau prin str. Mesteacanului. Aceasta zona este construita avand trasate si construite strazi pentru circulatii auto si trotuare pentru pietoni.

Adresa firmei BISERICA PENTICOSTALA “BETLEEM BUZAU” este in str. Mesteacanului deoarece acest teren a fost dezmembrat din terenul apartinand unitatii industriale Contactoare care se intinde pana in str. Iazul Morilor.

Accesul auto si pietonal in zona studiata se va face din str. Iazul Morilor. Aceasta zona este construita avand trasate si construite strazi pentru circulatii auto si pietonale. Str. Iazul Morilor este o artera de circulatie rutiera importanta a municipiului Buzau, din partea de nord - est a orasului, facand legatura zonei studiate cu centrul orasului Buzau prin str. Mesteacanului.

Str. Iazul Morilor este asfaltata si are un profil transversal corespunzator (circulatie auto, trotuare si spatii verzi). Strada are un profil transversal cu latimea de 10,00 m, doua sensuri de circulatie auto, 3.50 m pentru fiecare sens si trotuare pentru pietoni 1,50 m pe partea de acces a beneficiarului BISERICA PENTICOSTALA “ BETLEEM BUZAU “ si 1,50 m pe cealalta parte.

Parcaje.

- IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii, subzona ISc, va asigura parcare a autovehicolelor in incinta proprie pe platforme pentru a nu stanjeni circulatia stradala.
- Pe terenul cu Nr Cad. 72932, apatinand beneficiarului BISERICA PENTICOSTALA “ BETLEEM BUZAU “, parcarera autovehicolelor se va face in limita numarului cadastral, asigurandu-se 14 locuri de parcare la nivelul solului astfel incat sa se respecte prevederile H.G.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism care prevede pentru o constructie de cult minim 5 locuri de parcare.

Cai de comunicatie feroviara.

Municipiul Buzau dispune de cai de comunicatie feroviara. Din zona studiata se poate ajunge cu usurinta la statia de cale ferata Buzau.

- Sursele de poluanti

- Sursele de poluanti pentru ape, concentratii si debite masice de poluanti rezultati pe faze tehnologice si de activitate.

Nu sunt surse de poluare a apelor. Zona studiata dispune in prezent de retea de apa potabila centralizata. Investitia propusa a se realiza in zona, are in incinta retea de apa potabila, racordata la reseaua centralizata de apa a municipiului Buzau, din Str. Iazul Morilor.

- concentratiile si debitele masice de poluanti evacuati in mediu, locul de evacuare sau emisarul;

Nu este cazul.

- sursele de poluanti pentru aer, concentratiile si debitele masice de poluanti rezultati si caracteristicile acestora pe faze tehnologice sau de activitate;

Nu sunt surse de poluare.

- surse de zgomot si de vibratii:

Din activitatea desfasurata nu sunt surse de zgomot si vibratii

Nivelul de zgomot si de vibratii sunt la limita incintei proprietatilor dat de circulatia carosabila - este in limita admisa.

Religia Penticostala nu are in ritual folosirea clopotelor, care ar face zgomot.

- amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva zgomotului si vibratiilor;

Nu este cazul

- surse de radiatii;

Nu este cazul.

- amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva radiatiilor;

Nu este cazul.

- sursele de poluanti pentru sol si subsol;

Apele uzate menajere vor fi dirijate prin conducte etanse catre sistemul centralizat de canalizare a orasului.

- lucrarile si dotarile pentru protectia solului si a subsolului ;

Nu este cazul.

- descrierea aspectelor de mediu ce vor fi semnificativ afectate prin proiectul propus, inclusiv, in special: populatia, fauna, flora, apa, aerul, factori climatici, peisajul si interrelatiile dintre acesti factori;

Nu este cazul. – nu este zona naturala protejata

- poluantii si activitatile ce pot afecta ecosistemele acvatice si terestre;

Nu este cazul.

- lucrarile, dotarile si masurile pentru protectia faunei si florei terestre si acvatice, a biodiversitatii, monumentelor naturii si ariilor protejate;

Nu este cazul.

- distanta fata de asezarile umane si obiectivele de interes public, respectiv investitii, monumente istorice si de arhitectura, diverse asezaminte, zone de interes traditional, etc...

Nu este cazul.

Prin lucrarile ce se vor executa la aceste obiective, nu exista riscul de afectare a așezarilor umane sau alte obiective de interes public (respectiv monumentele istorice și de arhitectura).

- tipurile si cantitatile de deseuri de orice natura rezultate;

Colectare

Deseurile menajere reciclabile se vor colecta selectiv si se vor depozita in locuri special amenajate in containere pe platforme betonate special amenajate pana la livrarea lor.

Deseurile menajere nereciclabile vor fi preluate de serviciul de salubritate si transportate la groapa de gunoi special amenajata.

Depozitare

Depozitarea deseurilor reciclabile se va face selectiv in containere amplasate pe o platforma betonata special amenajata.

Deseurile nereciclabile se vor depozita selectiv, pe platforme special amenajate in pubele.

Faza de executie

Implementarea proiectului va implica derularea unor activitati care vor genera inevitabil o serie de categorii de deșeuri.

Categoriile de activitati generatoare de deșeuri sunt reprezentate de :

- ↳ lucrari de excavare;
- ↳ lucrari de constructie;
- ↳ organizarea de șantier.

Implementarea proiectului va implica derularea unor activitati care vor genera o cantitate de deșeuri recuperabile și nerecuperabile.

Deșeurile rezultate in perioada de executie vor proveni in special din operatiile de construire.

Referitor la deșeurile menajere, acestea vor fi constituite din hartie, pungi/folii de polietilena, ambalaje PET, materii organice (resturi alimentare) rezultate de la personalul de executie.

Colectarea deșeurilor menajere rezultate in urma activitatilor desfășurate de muncitori se va efectua in pubele special destinate. Eliminarea va fi efectuata la cel mai apropiat depozit de deșeuri menajere amenajat, transportat prin grija beneficiarei, pe baza unui contract ferm cu administratorul depozitului.

Deșeurile metalice și PVC vor fi transportate de beneficiar, pentru reutilizare sau valorificarea acestora prin societati specializate.

Echipamentul uzat și alte componente ce nu vor fi reutilizate in cadrul lucrarilor, se vor evacua și transporta in conditii de siguranta in bazele beneficiarei și/sau elimina in conditiile prevazute de legislatia de mediu.

Categoriile de deșeuri nerecuperabile rezultate in urma executarii lucrarilor sunt: pamant excavat (17.05.04 - Cod cf. H.G. 856/2002), fiind considerat deșeu de constructie inerte și conform H.G. nr. 349/2005 și a Ord. nr. 95/2005 se pot depozita fara testare in depozite autorizate.

Deșeurile recuperabile din activitatea de constructie vor fi depozitate și transportate in vederea evacuării, reciclării sau reutilizării.

Pamantul rezultat in urma sapaturilor se va reutiliza la lucrare, iar cel considerat necorespunzator reprezinta un deșeu și va trebui eliminat ca atare la un depozit de deșeuri inerte.

Pentru pamantul considerat deșeu, se propun urmatoarele variante:

- transportarea in depozite de deșeuri existente,
- transportarea pe zone mlaștinoase unde se vor prevedea lucrari de fertilizare.
- sau va fi folosit la imbunatatirea partii carosabile a drumurilor de pamant.

Deseuri rezultate din faza de exploatare a obiectivelor

Deseurile menajere rezultate din faza de exploatare a obiectivelor vor fi depozitate pe o platforma ecologica de gunoi realizata din beton armat in pubele ecologice, pana la transportarea lor la groapa de gunoi ecologica de catre firme specializate de salubritate.

In timpul executarii lucrarilor specifice proiectului, in conformitate cu tehnologia de lucru, nu este prevazuta folosirea de substante toxice sau periculoase propriu-zise (explozivi, substante toxice, alte substante).

- substantele toxice si periculoase, produse, folosite, comercializate;

Nu este cazul.

- modul de gospodarire a substantelor toxice si periculoase si asigurarea conditiilor de protectie a factorilor de mediu si a sanatatii populatiei.

Nu este cazul.

lucrari de refacere / restaurare a amplasamentului

Pentru prevenirea, reducerea și minimizarea efectelor adverse semnificative asupra mediului se vor efectua următoarele lucrări directe:

- lucrări de nivelare a terenului;
- terenul ocupat de lucrări provizorii va fi curățat;
- lucrări de însămânțare cu gazon și plantare de arbuști ornamentali în spațiul verde;
- lucrări de delimitare cu borduri a spațiilor verzi și a căilor de acces.

Organizarea de șantier și managementul lucrărilor au în vedere afectarea suprafeței de teren numai în limitele arealului construit. Respectarea normelor de întreținere și reglare a parametrilor tehnici de funcționare a echipamentelor utilizate în construcții limitează impactul acestora asupra mediului.

prevederi pentru monitorizarea mediului.

Nu este cazul.

- Deseurile menajere rezultate în urma funcționării investițiilor propuse, vor fi depozitate selectiv în pubele ecologice, amplasate pe o platformă betonată, special amenajată pentru a nu permite răspândirea necontrolată a acestora în incintă sau în afara ei. De pe aceste platforme deseurile vor fi ridicate periodic de serviciile de salubritate.
- În incinte pe minim 21,40 % din suprafața terenurilor se vor amenaja spații verzi înalte și joase. În incintă se vor planta pomi ornamentali iar în zonele de acces se vor realiza amenajări peisagistice pentru creșterea valorii ambientale a zonei.
- Sistemele rutiere din incintă vor fi de bună calitate, definitive și vor avea trotuare și alei pentru circulația carosabilă și pietonală. În incintă se vor amenaja platforme și parcaje pentru autoturisme, realizate din dale prefabricate perforate pentru a permite creșterea ierbii prin dale. Fondul nou construit va fi de bună calitate, folosind materiale moderne astfel încât acestea să corespundă tuturor condițiilor arhitecturale și de mediu.

Prin realizarea investițiilor propuse în zonă, depozitarea deșeurilor va fi monitorizată de proprietari, care au interesul întreținerii curățeniei în zonă.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru zona studiată în P.U.Z. se propune :

- Modernizarea strazilor din zonă cu respectarea prevederilor Ordonanței Nr.43/1997 (actualizată) privind regimul drumurilor.
- Realizarea trotuarelor de circulație pietonală la strazi și în incinte.
- Reabilitarea rețelelor edilitare existente, și extinderea acestora.
- Realizarea iluminatului public la strazi.

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR.

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Proprietate publică

- terenuri proprietate publică de interes local (strazi, parcuri, trotuare, spații verzi)

Proprietate privata

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a reglementat din punct de vedere urbanistic o suprafata de 10.700 mp, situata in intravilanul municipiului Buzau, judetul Buzau, U.T.R. 6, Str. Mesteacanului, Nr. 10, Lot 2, Nr. Cad. 72932, pentru: Reabilitare, consolidare, si extindere cladire P+M, in vederea amenajarii unei biserici penticostale “ Betleem Buzau “

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru municipiul Buzau, in zona studiata prin aceasta documentatie, U.T.R. 6, Str. Mesteacanului, Nr. 10, Lot 2,, Nr. Cad. 72932, municipiul Buzau, judetul Buzau, sunt permise a se construi in acesta zona constructii cu functiunile:

- L1a - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.
- L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3 – P+4 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.
- IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISi Subzona constructii pentru invatamant.
- I.D. - Zona unitati industriale/ depozitare
- C. - Subzona teren aferent circulariei rutiere (strazi + platforma balastata + parcar + trotuare)

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune

Unitati si subunitati functionale.

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementata prin P.U.Z. va avea urmatoarele functiuni:

- L1a - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.
- L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3 – P+4 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.
- M1 - Subzona mixta cu locuinte Individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 nivele situate in afara perimetrelor de protectie.
- IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISi Subzona constructii pentru

invatamant.

IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISc Subzona constructii pentru cult.

I.D. - Zona unitati industriale/ depozitare

C. - Subzona teren aferent circulariei rutiere (strazi + platforma balastata + parcare + trotuare.)

Pentru zona IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISc Subzona constructii pentru cult, se preved urmatoarele reglementari :

- Regimul de inaltime maxim admis P+1
- Procenti spatiali maximali de ocupare a terenurilor
P.O.T. maxim propus = 60 % C.U.T. maxim propus = 1,20
- Retrageri minime obligatorii minim 10,00 m fata de limita proprietatii spre Str. Iazul Morilor.
- Deschideri minime la strada 12,00m.

PUZ prevede amenajarea de spatiilor verzi in incinta si in afara acestora pentru respectarea Legeii 24/2007, (republicata) - Legea spatiilor verzi, care prevede minim o suprafata de 26 mp / locuitor. Prin investitiile propuse nu sunt poluati factorii de mediu: apa, aer, sol.

Dupa aprobarea P.U.Z .- lui impreuna cu regulamentul aferent, prevederile acestuia vor fi cuprinse in Planului Urbanistic General al municipiului Buzau.

Intocmit,
Arh. TOMOIU ANA

S.C. PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT S.R.L.

Str. Oltului , nr.34, municipiul Buzau , judetul Buzau.

Telefon : 0723383720 , fax : 0338110139 – Buzau.

**PLAN URBANISTIC ZONAL,
MUNICIPIUL BUZAU, INTRAVILAN, UTR 6, STR.
MESTEACANULUI, NR. 10, LOT 2, NR. CAD. 72932,
JUDETUL BUZAU,**

PENTRU INVESTITIA:

**REABILITARE, CONSOLIDARE SI EXTINDERE CLADIRE P+1 IN
VEDEREA AMENAJARII UNEI BISERICI PENTICOSTALE „BETLEEM
BUZAU ” CONFORM CERTIFICAT URBANISM NR. 189 DIN 15.04.2022.**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z.**

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

- Denumirea lucrarilor de investitii :

**REABILITARE, CONSOLIDARE SI EXTINDERE CLADIRE P+1 IN
VEDEREA AMENAJARII UNEI BISERICI PENTICOSTALE „BETLEEM
BUZAU ” CONFORM CERTIFICAT URBANISM NR. 189 DIN 15.04.2022.**

- Amplasamentul :

**MUNICIPIUL BUZAU, INTRAVILAN, UTR 6, STR. MESTEACANULUI, NR 10,
LOT 2, NR. CAD. 72932, JUDETUL BUZAU. TREBUIE SPECIFICAT FAPTUL
CA ACCESUL ACESTUI TEREN, CU NR. CAD. 72932 SE FACE DIN STR.
IAZUL MORILOR INTRUCAT TERENUL A FOST DEZMEMBRAT DIN
TERENUL APARTINAND FOSTEI UNITATII INDUSTRIALE CONTACTOARE,
CARE ARE ADRESA PE STRADA MESTEACANULUI.**

- Documentatia de urbanism :

**PLAN URBANISTIC ZONAL, MUNICIPIUL BUZAU, INTRAVILAN, UTR 6,
STR. MESTEACANULUI, NR 10, LOT 2, NR. CAD. 72932, JUDETUL BUZAU.**

- Beneficiar:

- BISERICA PENTICOSTALA BETLEEM BUZAU
cu sediul in Municipiul Buzau, Str. Salvarii, NR. 3 bis,
Judetul Buzau.

- Proiectant:

- S.C.PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT
cu sediul in Str. Oltului, Nr. 34, Municipiul Buzau,
Judetul Buzau.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a unor zone functionale in zona studiata. Suprafata de teren reglementata in acest PUZ, conform Avizului de oportunitate este de 10.700 mp.

1.2. Prevederile cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe zona teritoriului reglementat prin P.U.Z. Prezentul regulament local de urbanism explica si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se va aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, conform prevederilor Legii 50/1991 republicata si completata ulterior, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a Legii 350/2001 republicata si completata ulterior, privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

2 Baza legala a elaborarii

- 2.1. La baza elaborarii Planului Urbanistic Zonal a stat certificatul de urbanism : nr. 189 din 15.04. 2022, eliberat de primaria municipiului Buzau.
- 2.2 Conform avizului de oportunitate Nr 07 din 10.10. 2022, initiatorii elaborarii acestei documentatii de urbanism este BISERICA PENTICOSTALA “ BETLEEM BUZAU “ proprietara parcelelei cu Nr.Cad. 72932, intravilan, U.T.R. 6, municipiul Buzau, Str. Mesteacanului. Nr. 10, Lot 2, judetul Buzau, din zona reglementata prin PUZ.
- 2.3. Regulamentul de urbanism are caracter de reglementare privind modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pentru zona studiata.
- 2.4. La baza elaborarii regulamentului local au stat Legea 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si Lege 50 din 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare.

3. Domeniul de aplicare

- 3.1. Regulamentul Local de Urbanism impreuna cu Planul Urbanistic Zonal cuprind norme obligatorii pentru:
- eliberarea certificatelor de urbanism;
 - emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zona;
 - respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile regulamentului aferent PUZ aprobat.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Prin P.U.Z. in zona sunt prevazute a se amplasa functiuni care nu polueaza factorii de mediu apa, aer, sol. si au fost luate toate masurile pentru a nu se intampla acest lucru.

Deseurile menajere se vor depozita numai in locuri special amenajate in incinte proprii si apoi transportate la gropile de gunoi ecologice, periodic de catre serviciile de salubritate.

- Zona studiata dispune in prezent de retea de apa potabila centralizata. Investitia propusa a se realiza in zona, are in incinta proprie retea de apa potabila, racordata la reseaua centralizata de apa a municipiului Buzau, din Str. Iazul Morilor.

- Zona studiata dispune in prezent de o retea de canalizare centralizata de evacuare a apelor uzate menajere. Investitia propusa a se realiza in zona va canaliza apele uzate catre reseaua de canalizare centralizata a municipiului Buzau din Str. Iazul Morilor.

- Reteaua de energie electrica este existenta pe terenul beneficiarului, racord existent subteran la reseaua de energie electrica existenta.

- In prezent retele de gaze sunt in zona studiata. Beneficiarul BISERICA PENTICOSTALA “ BETLEEM BUZAU “ are racord la reseaua de gaze naturale

- Municipiul Buzau dispune de retele de telecomunicatii si retele Tv. Zona dispune de retele de telecomunicatii si retele Tv.

- In incinta pana la 21,40 % din suprafata terenului, se vor amenaja spatii verzi inalte si joase. La intrarea in incinta se vor realiza amenajari peisagistice pentru cresterea valorii ambientale a zonei .

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, terenul in suprafata de 1822 mp, detinut de beneficiarul BISERICA PENTICOSTALA “ BETLEEM BUZAU “, nu este situat in zona de protectie a monumentelor istorice. Tinand cont de acest lucru realizarea investitiilor in zona se vor autoriza fara avizul Directiei de cultura Buzau.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

Constructiile realizate in zona vor fi de buna calitate cu structuri de rezistenta care sa prezinte siguranta in exploatare. Constructiile trebuie sa corespunda din punct de vedere al aspectului, functiunilor pentru care se construiesc si trebuie sa corespunda cerintelor functionale, estetice si sa se incadreze in echilibrul compozitional al zonei.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

La amplasarea constructiilor in incinte se va tine cont obligatoriu de codul civil, de modul de insorire a lotului si prevederile regulamentului aferent acestui PUZ.

Prevederi privind amplasarea si retrageri minime obligatorii:

- Pentru zona ISc - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii, subzona ISc se prevede:
 - Regimul de inaltime al constructiilor maxim admis P+1.
 - Procenti spatiali maximali de ocupare a terenurilor
P.O.T. maxim propus = 60 % C.U.T. maxim propus = 1,20
 - Retrageri minime obligatorii minim 10,00 m fata de limita proprietatii spre Str. Iazul Morilor.

- Constructiile se vor amplasa la minim 10,00 m fata de limitele proprietatii la Str. Iazul Morilor, iar fata de limitele laterale conform Codului Civil.

7. Reguli cu privire la asigurarea circulatiei carosabile, accese obligatorii,

Accesul auto si pietonal in zona studiata se va face din Str. Iazul Morilor. Aceasta zona este construita avand trasate si construite strazi pentru circulatii auto si pietonale. Str. Iazul Morilor este o artera de circulatie importanta a municipiului Buzau facand legatura zonei studiate cu centrul orasului Buzau prin strada Mesteacanului. Pentru accesul catre incinta cu nr. cad. 72932 se vor realiza accese auto si pietonale, amplasate conform planurilor de situatie din documentatie.

- Accesul in incinta cu nr. cad. 72932 va fi de minim 4,00 m, pentru a permite accesul masinilor de interventii in caz de urgenta (pompieri, salvare, salubritate, etc.).

- Parcarea autovehiculelor se va asigura in incinta pe platforme betonate, pentru a nu stanjeni circulatia stradala.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.

Conditii de echipare edilitara:

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare.

- Zona studiata dispune in prezent de retea de apa potabila centralizata. Investitia propusa a se realiza in zona, are in incinta proprie retea de apa potabila, racordata la reseaua centralizata de apa a municipiului Buzau, din Str. Iazul Morilor.
- Zona studiata dispune in prezent de o retea de canalizare centralizata de evacuare a apelor uzate menajere. Investitia propusa a se realiza in zona va canaliza apele uzate catre reseaua de canalizare centralizata a municipiului Buzau din Str. Iazul Morilor.
- Reteaua de energie electrica este existenta pe terenul beneficiarului, racord existent la reseaua de energie electrica stradala existenta.
- In prezent retele de gaze sunt in zona studiata. Beneficiarul BISERICA PENTICOSTALA " BETLEEM BUZAU " are racord la gaze naturale.
- Municipiul Buzau dispune de retele de telecomunicatii si retele Tv. Zona dispune de retele de telecomunicatii si retele Tv.
- Solutiile de reabilitare a retelelor existente vor fi stabilite de proiectanti in domeniu in functie de situatia din teren si se vor respecta urmatoarele reglementari:
 - o Toate retelele vor fi ingropate cu exceptia retelelor care au cerinte tehnice ce nu permit acest lucru.
 - o Racordarea la echipamentul public edilitar se va face pe cat posibil fara a afecta perceptia spatului public.
 - o Este interzisa deversarea apelor meteorice, pe domeniul public sau proprietatile invecinate.
 - o Se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.
 - o Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime 500 mp;
- deschideri la stradă minim 12,00 m.

Aspectul exterior al clădirilor.

- Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei în care sunt amplasate. Se va realiza un caracter unitar al zonei în ceea ce privește volumetria și forma în plan al construcțiilor, materialele și paleta de culori folosită.
- Tratarea unitară a fatadelor aceleiași clădiri.
- Aspectul exterior al clădirilor va corespunde funcțiunii și aspectului exterior al zonei.
- Se interzice autorizarea executării construcțiilor care prin configurație volumetrică și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile de ordin general urbanistic și arhitectural.
- Înălțimea maximă a unui nivel la clădirile cu funcțiunea IS, va fi de 3,00 m – 4,50 m.
- Mansarda se consideră nivel.
- Finisajele exterioare ale clădirilor vor avea culori deschise mergând până la alb și vor fi de bună calitate.
- Învelitoarea va fi terasă sau șarpantă.
- Panta acoperișurilor va fi în funcție de panta învelitorii normate dar nu mai mult de 45 %.
- Aparatele de aer condiționat, de ventilație și antenele de televizor precum și antenele parabolice aplicate pe fațade sunt interzise.

10 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Spații libere și spații plantate

- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. Terenul care nu va fi ocupat de construcții, platforme betonate sau alei carosabile și pietonale de circulație va fi acoperit cu gazon sau plantat cu arbori și arbuști. Spațiile plantate vor fi delimitate cu borduri.

Împrejmuiri.

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuirile la stradă vor fi transparente, decorative sau din gard viu necesare delimitării parcelei aferente clădirilor. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maxim 2,00 m, din care soclu de beton armat de 0,50 m. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,20 metri;

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- UTILIZARI FUNCTIONALE

1.1. Unitati si subunitati functionale.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru municipiul Buzau, in zona studiata prin aceasta documentatie, U.T.R. 6, Str. Mesteacanului, Nr. 10, Lot 2, Nr. Cad. 72932, municipiul Buzau, judetul Buzau, sunt permise a se construi in acesta zona constructii cu functiunile:

- L1a - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.
- L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3 – P+4 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.
- IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISi Subzona constructii pentru invatamant.
- I.D. - Zona unitati industriale/ depozitare
- C. - Subzona teren aferent circulariei rutiere (strazi + platforma balastata + parcare + trotuare)

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune

Unitati si subunitati functionale.

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementata prin P.U.Z. va avea urmatoarele functiuni:

- L1a - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.
- L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3 – P+4 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.
- M1 - Subzona mixta cu locuinte Individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 nivele situate in afara perimetrelor de protectie.
- IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISi Subzona constructii pentru invatamant.
- IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISc Subzona constructii pentru cult.
- I.D. - Zona unitati industriale/ depozitare
- C. - Subzona teren aferent circulariei rutiere (strazi + platforma balastata + parcare + trotuare.)

Pentru zona IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISc Subzona constructii pentru cult, se preved urmatoarele reglementari :

- Regimul de inaltime maxim admis P+1
- Procenti spatiali maximali de ocupare a terenurilor
P.O.T. maxim propus = 60 % C.U.T. maxim propus = 1,20
- Retrageri minime obligatorii minim 10,00 m fata de limita proprietatii spre Str. Iazul Morilor.
- Deschideri la Str, Iazul Morilor va ramane asa cum este de 24,11 m.

PUZ prevede amenajarea de spatiilor verzi in incinta si in afara acestora pentru respectarea Legii 24/2007, (republicata) - Legea spatiilor verzi, care prevede minim o suprafata de 26 mp / locuitor. Prin investitiile propuse nu sunt poluati factorii de mediu: apa, aer, sol.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

Prevederile Regulamentului Urbanistic al ZONELOR DE LOCUIT (L1a, L1c), ZONA INDUSTRIALA (ID), ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII (ISi) SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU INVATAMANT din PUZ, vor ramane valabile cele din PUG-ul aprobat al municipiul Buzau.

- L - ZONA DE LOCUIT

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de tesut urban (subzone), din urmatoarele puncte de vedere:

- caracterul locuintelor: individuale, colective mici si medii;
- caracterul tesutului urban :
 - omogen rezidential cu echipamente publice aferente,
- morfologic:
- tipul parcelarului:
- creat prin lotizarea unui teren mai mare.
 - configuratia in raport cu spatiul stradal:
 - geometric ordonata in raport cu trasee prestabilite.
 - diferentiata sau nu in raport cu distanta fata de strada a cladirilor de pe parcela.
- volumetria, regim de construire: discontinuu, inaltime mica maxim P+2 niveluri.

- spatiul liber: continuu (vizibil din circulatiile publice - nota caracteristica pentru marea majoritate a constructiilor rezidentiale cu locuinte individuale sau colective medii si inalte, in care gradinile de fatada sunt vizibile, sau transparente),

- vechime: - exprima atat capacitatea locuintelor de a satisface cerintele actuale de locuire cat si starea de viabilitate - locuinte noi;
 - calitatea constructiei : definita prin arhitectura; partiul, calitatea materialelor, rezistenta, nivelul de izolare termica, nivelul de dotare tehnico - edilitara a cladirilor.
- Utilizari admise - functiunea dominanta - locuinte si functiuni complementare.
 - Utilizari interzise - constructii provizorii de orice fel.

L1a - locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate in timp prin refaceri succesive, acestea prezinta o diversitate de situatii din punctul de vedere al calitatii și viabilitatii;

L1c - subzona locuintelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formand ansambluri preponderent rezidentiale, situate in afara zonelor protejate a monumentelor sau siturilor arheologice;

M1 - Subzona mixta cu locuinte Individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 nivele situate in afara zonelor protejate a monumentelor sau siturilor arheologice.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE – PERMISIUNI

L1a - locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):

- pe terenuri libere sau prin restructurarea constructiilor existente
- lucrari de reabilitare si refunctionalizare a constructiilor existente
- se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural al locuintelor;
- extinderi, supraetajare a constructiilor existente pentru imbunatatirea calitatii spatiului locuibil
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- reabilitare sau dezvoltare echipare edilitara

L1c - Nu s-au prevazut locatii noi pentru aceasta subzona.

Se admit lucrari de reabilitare a constructiilor existente:

- imbunatatire finisaje, echipare edilitara, confort termic
- mansardarea si refunctionalizarea unor spatii fara afectarea rezistentei si stabilitatii constructiilor, a unitatii ansamblului si functionalitatea zonei de locuit.

M - ZONA MIXTA

Formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri colective de locuit medii și înalte, cu sau fără parter comercial, locuinte cu functiuni complementare sau care permite conversia

locuințelor individuale în alte funcțiuni, condiționată de menținerea ponderii zonei de locuit de cel puțin 30% din ADC.

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spații comerciale și servicii, pe măsură ce apare un interes în acest sens cu condiția asigurării coerenței și calității imaginii urbane.

M1 - Subzona mixta cu locuinte Individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 nivele situate în afara zonelor protejate a monumentelor sau siturilor arheologice.

SUNT ADMISE URMĂTOARELE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- spații de alimentație publică de importanță locală, etc.;
- locuințe cu parter obișnuit;
- locuințe cu parter special care includ spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII.

- în zonele cu valoare ambientală construcțiile vor avea o tratare deosebită pentru încadrarea optimă în sit.
- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific, cu condiția să nu se formeze segmente de astfel de fronturi mai mici de 40 m;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de echipamente publice și de biserici;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii zonei de locuit în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș, suprafața nivelului mansardei va fi de minim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit refuncționalizări cu funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- functiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și productie, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru productie și subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se va respecta caracterul zonei prin mentinerea tipului traditional de raportare la aliniament
- functiunile complementare pot fi retrase de la aliniament cu minim 1,00 m sau pot fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;
- la intersectia dintre strazi aliniamentul constructiei de racord a directiilor stradale va fi la minim 12,00 metri din axul strazii de categoria I, a II-a și de 6,00 metri din axul strazii de categoria a III-a.
- in cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri vor fi de tip „plomba” prin inlocuirea celor degradate sau pe amplasamente libere cu conditia ca pe parcelele adiacente constructiile sa prezinte calcane.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele parcelelor vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornișe, dar nu mai putin de 1,90 metri;
- cladirile se pot alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20,00 metri de la aliniament;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca pe terenurile invecinate sunt cladiri cu functiune publica, biserica, cazuri in care noua constructie se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornișe, dar nu mai putin de 1,90 metri;
- cladirile vor respecta prevederile codul civil fata de limitele de proprietate;
- in cazul cladirilor comerciale și de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 6 - CIRCULATII ȘI ACCESE.

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea

posteroara direct sau printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depași 30.00 metri;

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati locomotorii.

ARTICOLUL 7 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv.

ARTICOLUL 8 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei este cea stabilita de subzona functionala. Pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii.

- In intersectii se admit unul sau doua niveluri suplimentare in planul fatadelor pe lungime de 15 metri de la intersectia aliniamentelor

in cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de max. 25,0 metri daca strada are 2 benzi de circulatie; daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte.

- Mansarda se considera nivel.
- Inaltimea maxima a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuinte si 4-4,5 m pentru spatii comerciale.
- Panta acoperisului va fi functie de panta invelitorii din normative.

L1c - pentru aceste subzone se va pastra situatia existenta; se pot realiza mansarde cu justificarea configuratiei de ansamblu.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni și exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea functiunii și va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” și “eleganta”;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 10 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- in cazul alimentarii cu apa sau evacuare ape uzate in sistem propriu se va obtine vizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

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

ARTICOLUL 11 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti. Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme și circulatii va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbori .

ARTICOLUL 12 - IMPREJMUIRI.

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu functiuni complementare publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea inaltimea de minim 2,20 metri;
- spatiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

ARTICOLUL 13 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1a - P.O.T. maxim 40%.

L1c - Se pastreaza P.O.T. existent. Nu s-au prevazut locatii noi pentru aceste subzone functionale.

M1 - P.O.T. maxim 60%.

Pentru constructiile noi amplasate in zona de protectie a monumentelor istorice si de arhitectura se poate mentine procentul de ocupare existent.

ARTICOLUL 14 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1a - C.U.T. maxim 1,20

L1c - Se pastreaza C.U.T. existent. Nu s-au prevazut locatii noi pentru aceasta subzona functionala.

M1 - C.U.T. maxim 1,80

Referitor la marimea suprafetei minime a unui lot mentionam ca se poate construi cu respectarea conditiilor Codului Civil, a POT si CUT ale zonei respective.

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

Subzone:

- ISi** - constructii pentru invatamant;
- ISc** - constructii de cult;

IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii, subzona ISi - constructii pentru invatamant.

Pentru aceasta zona sunt pastrate prevederile din Regulamentul de urbanism aferent PUG aprobat pentru Municipiul Buzau:

ARTICOLUL 1 PERMISIUNI

- se mentine in general situatia existenta;
- se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin inlocuirea fondului construit necorespunzator;
- se pot autoriza lucrari de intretinere, reparatii curente si imbunatatire a confortului edilitar pentru constructiile existente;
- se pot autoriza lucrari de indepartare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) in scopul extinderii constructiilor mentinute sau curtilor aferente;
- se pot autoriza lucrari de conservare a cladirilor monumente istorice.

ARTICOLUL 2 CONDITIONARI SI RESTRICTII

- pentru constructiile noi – POT maxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G. 525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991
- regim de inaltime de la P – P+6 in functie de vecinatati;
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale strazilor;
- nu se vor autoriza constructii care au activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

ISc - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – Subzona constructii de cult.

Pentru realizarea bisericii penticostale “BETLEEM BUZAU” se va reabilita, consolida si extinde o cladire existenta P+M. Reabilitarea unei constructii existente pentru realizarea unei bisericii penticostale este posibila, intrucat cerintele functionale ale acestui cult se pot plia pe spatiu existent si pe extinderea propusa.

ARTICOLUL 1 PERMISIUNI

- se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general, subzona ISc, pe terenuri libere sau prin extinderea, consolidarea, reabilitarea fondului construit existent;
- se pot construi functiuni IS compatibile functiunii ISc;
- se pot autoriza lucrari de intretinere, reparatii curente si imbunatatire a confortului edilitar pentru constructiile existente;
- se pot autoriza lucrari de indepartare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) in scopul extinderii constructiilor mentinute sau curtilor aferente;

ARTICOLUL 2 CONDITIONARI SI RESTRICTII

- procentul de pcupare teren 60%

- regim de inaltime maxim admis P+1;
- retragere minima de 10,00 m fata de aliniamentul la Str. Iazul Morilor;
- in proiectare si executie se vor lua toate masurile pentru protejarea factorilor de mediu, apa aer, sol.
- la emiterea autorizatiei de constructie se va respecta Regulamentul Local de Urbanism avizat la faza PUZ.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- realizarea altor functiuni decat cele prevazute in P.U.Z.;
- activitati productive poluante, cu riscuri tehnologice sau care sunt incomode prin traficul generat;
- realizarea unor false mansarde;
- depozitari de materiale re folosibile.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- retragere minima de 10,00 m fata de aliniamentul la Str. Iazul Morilor;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR

- se mentine amplasarea constructiei existente pe limita de proprietate la sud – est a parcelei si la 1,00 m fata de limita de nord - vest.
- extinderea constructiei se va retrage fata de limita posterioara a parcelei la 4,00 m.
- prin reabilitarea si extinderea cladirii existente se vor respecta prevederile codului civil – distanta fata de limitele de proprietate.

ARTICOLUL 6 - CIRCULATII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- accesul auto și pietonal se va face din str. Iazul Morilor.
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii.

ARTICOLUL 7 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- stationarea autovehiculelor necesare funcționării obiectivului se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în incintă se vor amenaja 14 locuri de parcare pe o platformă betonată, respectând astfel prevederile H.G. 525 în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991, care prevede realizarea a minim 5 locuri de parcare pentru o construcție de cult.

ARTICOLUL 8 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- Inaltimea maxim admisa a constructiei P+1
- Mansarda se considera nivel.
- Inaltimea maxima a unui nivel va fi de maxim 4-4,5 m.
- Panta acoperisului va fi functie de panta invelitorii din normative.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor functionale și exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea functiunii și va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” și “eleganta”;

ARTICOLUL 10 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

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

ARTICOLUL 11 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti. Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme și circulatii va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbori.

ARTICOLUL 12 - IMPREJMUIRI.

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu functiunea de cult – bisericilor, cu garduri transparente de 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea inaltimea de minim 2,20 metri;

ARTICOLUL 13 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim admis = 60 %**

ARTICOLUL 14 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **C.U.T maxim admis = 1,20.**

- **ID - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE**

Subzone - industriale si depozite

Pentru aceasta zona sunt pastrate prevederile din Regulamentul de urbanism aferent PUG aprobat pentru Municipiul Buzau.

PERMISIUNI

- se pot autoriza constructii noi pentru industrie, depozite pe terenurile libere existente din propria incinta sau prin inlocuirea fondului construit degradat;
- se pot autoriza lucrari de intretinere sau renovare a cladirilor existente sau extinderea acestora in incinta;
- se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii tehnologice si edilitare din zona.

CONDITIONARI SI RESTRICTII

- regimul de aliniere este cel rezultat din profilul transversal al strazilor;
- nu se vor autoriza lucrari ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezinta pericol de accidente tehnologice;

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE subzone - cai de comunicatie rutiere;

PERMISIUNI

- se mentin traseele existente ale strazilor.
- se pot autoriza lucrari de intretinere a strazilor existente;
- se pot autoriza lucrari de modernizare a carosabilului existent.
- se pot autoriza lucrari de amplasare a retelelor stradale si de iluminat public;

CONDITIONARI SI RESTRICTII

- proiectarea si construirea acceselor se va face cu respectarea Legii 43/1997 privind regimul drumurilor cu completarile si modificarile ulterioare si cu avizul administratorului de drum.
- strazile se vor reabilita pe baza unor documentatii de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajarile de intersectii si amplasamentele de noi locuri de parcare necesare.
- parcarea autovehicolelor se va face obligatoriu in incinte in garaje sau pe platforme.
- se va respecta limita frontului construit la strazi, stabilita prin PUZ la 10,00 m (pentru Nr. Cad. 72932) fata de limita de proprietate la strada.

DISPOZITII GENERALE

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a reglementat din punct de vedere urbanistic o suprafata de 10.700 mp, situata in intravilanul municipiului Buzau, judetul Buzau, U.T.R. 6, Str. Mesteacanului, Nr. 10, Lot 2, Nr. Cad. 72932, pentru Reabilitare, consolidare, si extindere cladire P+M, in vederea amenajarii unei biserici penticostale “ Betleem Buzau “

Planul Urbanistic Zonal propune schimbarea pe o suprafata de teren de 1822,00 mp a functiunii de Zona unitati industriale/ depozitare in Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISc Subzona constructii pentru cult.

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementata prin P.U.Z. va avea urmatoarele functiuni:

L1a - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.

L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3 – P+4 nivele, situate in afara perimetrelor de protectie.

M1 - Subzona mixta cu locuinte Individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 nivele situate in afara perimetrelor de protectie.

IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISi Subzona constructii pentru invatamant.

IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISc Subzona constructii pentru cult.

I.D. - Zona unitati industriale/ depozitare

C. - Subzona teren aferent circulariei rutiere (strazi + platforma balastata + parcar + trotuare.)

Pentru zona IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISc Subzona constructii pentru cult, se prevad urmatoarele reglementari:

- Regimul de inaltime maxim admis P+1;
- Procenti spatiali maximali de ocupare a terenurilor
P.O.T. maxim propus = 60 % C.U.T. maxim propus = 1,20
- Retrageri minime obligatorii minim 10,00 m fata de (aliniament) limita proprietatii spre Str. Iazul Morilor.
- Deschiderea la strada ramane cea existenta 24,11 m.

NR. CRT	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		SUPRAFATA mp	PROCENT %	SUPRAFATA mp	PROCENT %
1	L1a - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele situate afara perimetrelor de protectie	364,17 mp	3,41 %	364,17 mp	3,41 %
2	L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3 – P+4 nivele situate afara perimetrelor de protectie	908,50 mp	8,48 %	908,50 mp	8,48 %
3	M1- Subzona mixta locuinte Individuale si cuplate mici cu maxim P+2 nivele situate in afara perimetrelor de protectie	-	-	600,00 mp	5,60 %
4	IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISi Subzona constructii pentru invatamant	1202,38 mp	11,24 %	1202,38 mp	11,24 %
5	IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – ISc Subzona constructii pentru cult	-	-	1822,00 mp	17,03 %
6	I.D. - Zona unitati industriale/ depozitare	7027,00 mp	65,67 %	4605,00 mp	43,04 %
7	C - Subzona teren aferent circulariei rutiere + platforma balastata - parcare	805,00 mp	7,52 %	805,00 mp	7,52 %
8	Circulatie pietonala	392,95 mp	3,68 %	392,95 mp	3,68 %
	TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	10.700,00 mp	100,00 %	10.700,00 mp	100,00 %

PUZ prevede pastrarea spatiilor verzi existente si extinderea acestora pentru respectarea Legeii 24/2007, (republicata) - Legea spatiilor verzi, care prevede minim o suprafata de 26 mp / locuitor. Prin investitiile propuse nu sunt poluati factorii de mediu: apa, aer, sol.

Dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal prevederile acestuia vor fi cuprinse in prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Buzau.

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor și operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea functionala și spatiala a zonei ducand la o dezvoltare durabila.

Intocmit,
Arh. TOMOIU ANA