

P. U. Z. „REGENERARE URBANĂ A ZONEI DE NORD A MUNICIPIULUI BUZĂU, CONFIGURAREA TRAMEI STRADALE ÎN TARLAUA 34, CONVERSIA FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI BAZE / PARC SPORTIV PENTRU PRACTICAREA SPORTULUI DE PERFORMANȚĂ” – COMPLEX FORMAT DINTR-UN CADRU VEGETAL ȘI ZONE CONSTRUITE, SPECIAL AMENAJATE ȘI DOTATE PENTRU PRACTICAREA DIFERITELOR SPORTURI (COMPLEX DE CLĂDIRI ȘI INSTALAȚII SPORTIVE)

Amplasament: IMOBILELE SITUATE ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BUZĂU, TARLAUA 34, N.C. 71286 și N.C. 70901

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU

Proiectant general: S.C. URBIA ARCHITECTS ENGINEERS S.R.L.

Data: 16 mai 2023

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

I. PIESE SCRISE

MEMORIU

II. PIESE DESENATE

1.0	PLAN ÎNCADRARE LA NIVELUL P.U.G.	SCARA -
2.0	PLAN ÎNCADRARE ORTOFO	SCARA -1: 5000
3.0	PLAN AMPLASAMENT	SCARA 1: 500
4.0	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE	SCARA 1: 500
5.0	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	SCARA 1: 500
6.0	PLAN CIRCULAȚII TARLA 32/34	SCARA 1: 2000

III. ANEXE

1. Certificat de urbanism
2. Dovada titlului asupra imobilului - teren și/sau construcții/extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi - copie;

Cuprins

VOLUMUL 1 - MEMORIU GENERAL P.U.Z.

1.	INTRODUCERE	5
1.1	Date de recunoaștere a documentației	5
1.2	Obiectul lucrării.....	5
1.3	Regim Juridic	6
1.4	Regim Tehnic	8
1.5	Surse documentare.....	12
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	12
2.1	Evoluția zonei	12
2.2	Încadrare în localitate.....	21
2.3	Elemente ale cadrului natural	23
2.4	Circulația.....	29
2.5	Ocuparea terenurilor.....	31
2.6	Echipare edilitară.....	31
2.7	Probleme de mediu.....	31
2.8	Opțiuni ale populației	31
2.9	Considerații generale privind propunerea P.U.Z.....	31
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	32
3.1	Concluzii ale studiilor de fundamentare	32
3.2	Prevederi ale PUG Municipiul Buzău în vigoare.....	32
3.3	Valorificarea cadrului natural	35
3.4	Modernizarea circulației	35
3.5	Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici...37	
3.6	Dezvoltarea echipării edilitare.....	38
3.7	Protecția mediului.....	38
3.8	Obiective de utilitate publică.....	40
4.	Concluzii, măsuri în continuare – propunere mobilare urbană	40

VOLUMUL 1

MEMORIUL GENERAL P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	PUZ „REGENERARE URBANĂ A ZONEI DE NORD A MUNICIPIULUI BUZĂU, CONFIGURAREA TRAMEI STRADALE ÎN TARLAUA 32, CONVERSIA FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI BAZE / PARC SPORTIV PENTRU PRACTICAREA SPORTULUI DE PERFORMANȚĂ” – COMPLEX FORMAT DINTR-UN CADRU VEGETAL ȘI ZONE CONSTRUITE, SPECIAL AMENAJATE ȘI DOTATE PENTRU PRACTICAREA DIFERITELOR SPORTURI (COMPLEX DE CLĂDIRI ȘI INSTALAȚII SPORTIVE)
Tipul lucrării	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
Amplasament	imobilele situate în intravilanul Municipiului Buzău, tarla 32, N.C. 71286 și N.C. 70901
Beneficiar	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU (Mun. Buzău, Piața Daciei, nr. 1) în calitate de Proprietar – proprietate privată a Consiliului Local al Mun. Buzău
Proiectant general	S.C. URBIA ARCHITECTS ENGINEERS S.R.L., Expo Business Park, Strada Aviator Popișteanu 54A, București 012095, Tel mobil: +4 0751 210 211, Web: www.urbiadesign.com , Email: office@urbiadesign.com
În baza	Certificat de urbanism nr. 643 din data de 28.12.2022
Data elaborării	16 mai 2023

1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentație se aplică pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal PUZ „REGENERARE URBANĂ A ZONEI DE NORD A MUNICIPIULUI BUZĂU, CONFIGURAREA TRAMEI STRADALE ÎN

TARLAUA 32, CONVERSIA FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI BAZE / PARC SPORTIV PENTRU PRACTICAREA SPORTULUI DE PERFORMANȚĂ” – COMPLEX FORMAT DINTR-UN CADRU VEGETAL ȘI ZONE CONSTRUITE, SPECIAL AMENAJATE ȘI DOTATE PENTRU PRACTICAREA DIFERITELOR SPORTURI (COMPLEX DE CLĂDIRI ȘI INSTALAȚII SPORTIVE) pentru imobilele situate în intravilanul Municipiului Buzău, tarlăua 32, N.C. 71286 și N.C. 70901, județul Buzău în conformitate cu prevederile "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din PUG, a prevederilor din PUZ aprobate, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții - incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

1.3 Regim Juridic

imobilele situate în intravilanul Municipiului Buzău, tarlăua 32, N.C. 71286 și N.C. 70901, care au generat prezenta documentație de urbanism tip P.U.Z, situate în intravilanul MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU sunt proprietatea Consiliului Local a Mun. Buzău.

<https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

1.4 Regim Tehnic

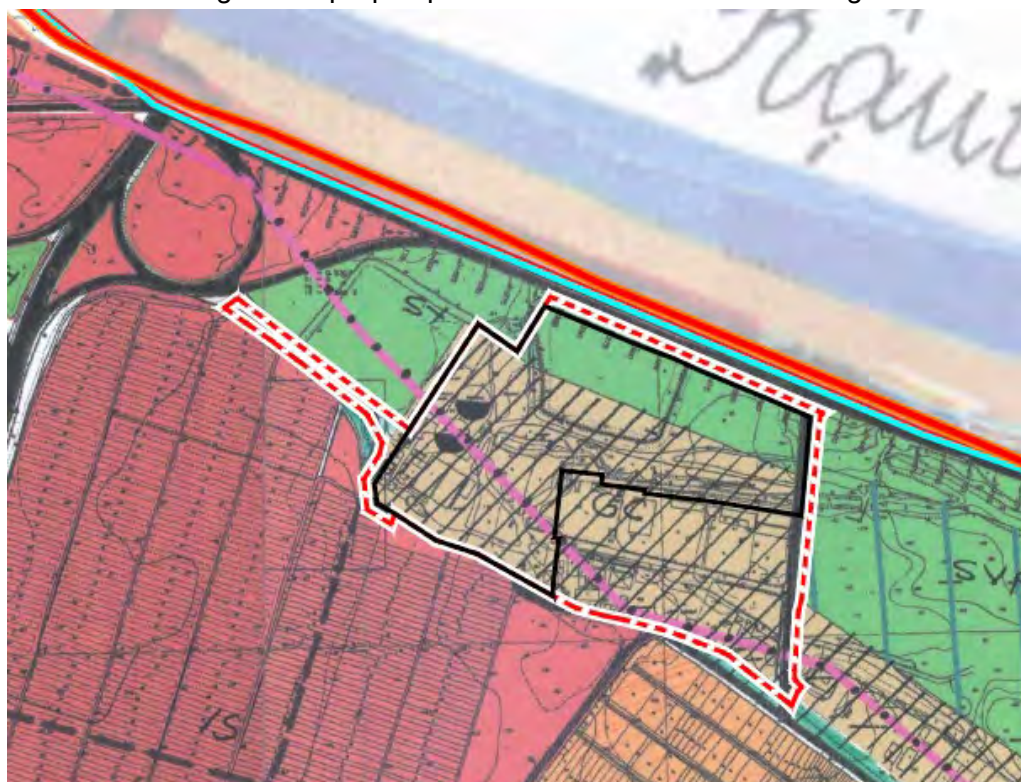
Zonă propusă spre reglementare urbanistică prin prezenta documentație de urbanism se refera la imobilele situate în intravilanul Municipiului Buzău, tarla 32, N.C. 71286 și N.C. 70901.

În conformitate cu P.U.G. al Mun. Buzău în vigoare prin H.C.L. nr. 235/2009 și prelungit prin H.C.L. 255/2019, ambele terenuri sunt situate în U.T.R. 20, zona pentru gospodărie comună (Gc), subzona parcuri, scuaruri, zone verzi (SV) și cai de comunicație și transporturi (CC).

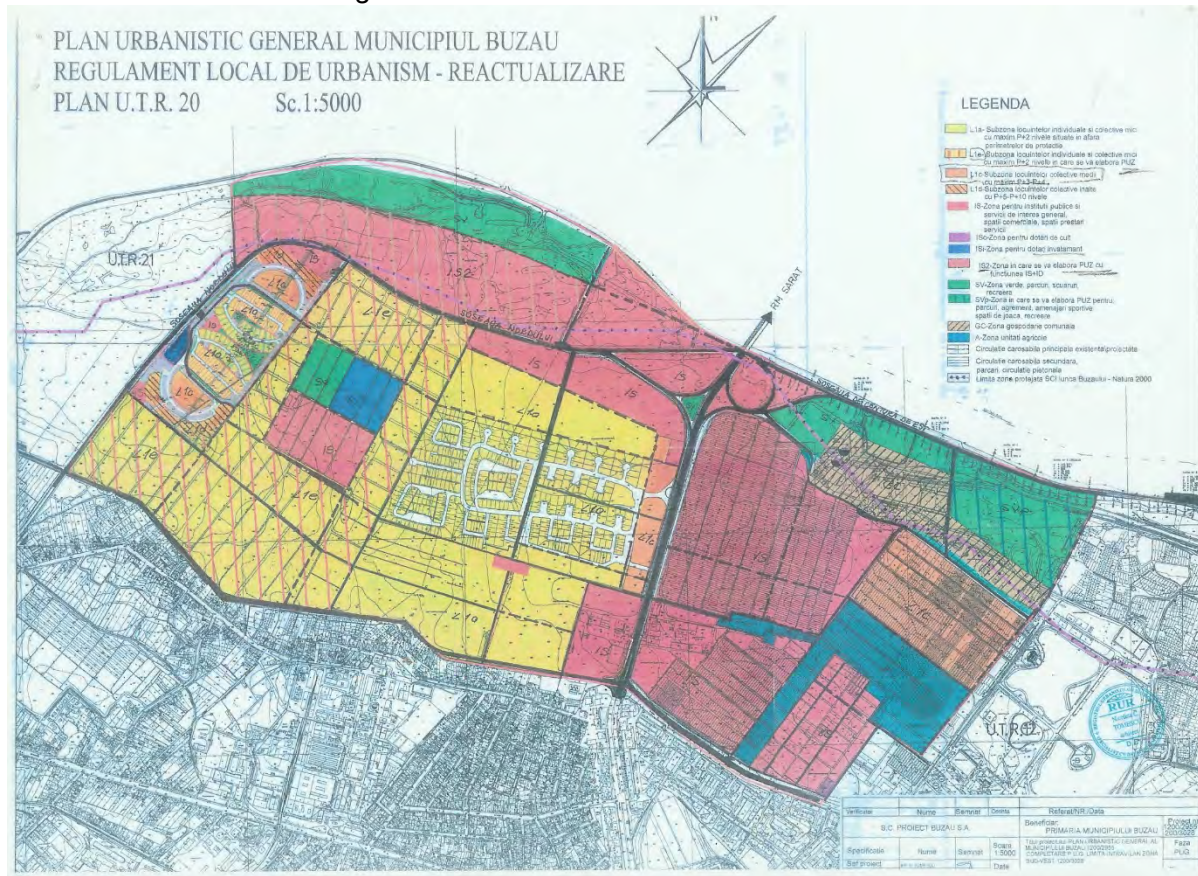
Extras UTR 20 PUG Mun. Buzău în vigoare



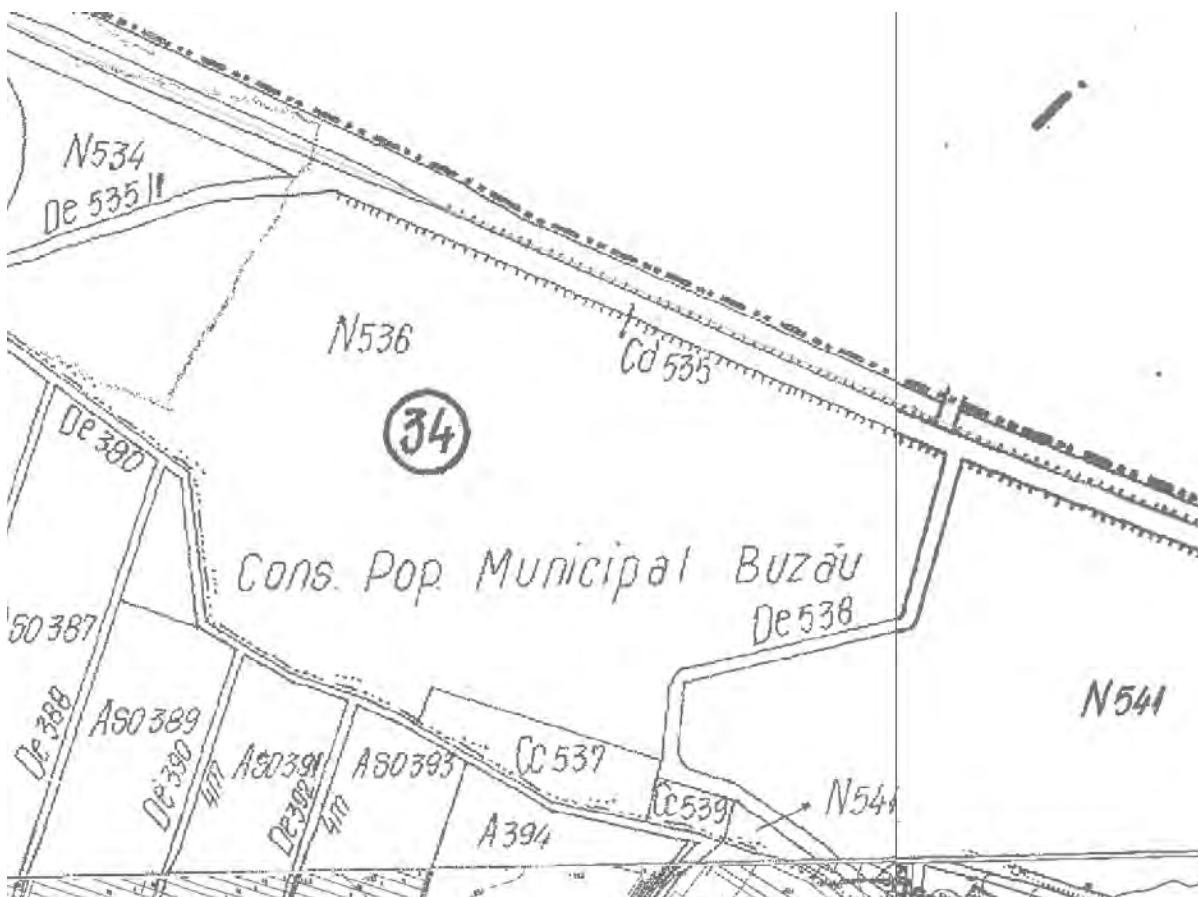
Extras PUG in vigoare suprapus peste limitele imobilelor care au generat PUZ



PUG Mun Buzau in vigoare UTR 20



extras suport PUG Mun Buzau in vigoare



1.5 Surse documentare

LEGISLAȚIE SPECIFICĂ ȘI CONEXĂ

- P.U.G. Mun. Buzău aprobat prin HCL 235/2009 si prelungit prin HCL 255/2019
- NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- LEGEA Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificările si completările ulterioare - versiune consolidata neoficiala realizata in cadrul Direcției Generale Dezvoltare Teritoriala a Ministerului Dezvoltării Regionale si Locuinței;
- Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99 aprobat prin Ordinul Nr. 13/N/10.03.1999
- Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 176/N/16.08.2000
- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 21/N/10.04.2000
- LEGEA Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- LEGEA Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificările si completările ulterioare;
- ORDONANTA Nr. 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- HG. Nr. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;
- ORDIN Nr. 13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul-cadru al planului urbanistic general”, indicativ GP038/99;
- ORDIN Nr. 176/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000;
- Codul Civil;
- LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Evaluarea strategică de mediu (SEA) pentru Planuri si Programe;
- Hotărârea nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri si programe;
- Ordin nr. 995 din 21 septembrie 2006 pentru aprobarea listei planurilor si programelor care intră sub incidenta Hotărârii Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri si programe;
- Ordin nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri si programe;
- Manual pentru aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri si programe;
- Ordin nr. 480 din 16 mai 2006 privind constituirea si funcționarea Comitetului special la nivel central pentru realizarea etapei de încadrare a procedurii de evaluare de mediu;
- Manual privind SEA pentru politica de coeziune 2007-2013.
- LEGEA Nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administrația publică.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Tarlalele 32 si tarlăua 34 sunt amplasate în zona de N a Municipiului Buzău, la limita zonei administrative cu UAT Mărăcineni, jud Buzău.

Imagine satelitara 2010



Imagine satelitară 2013



Imagine satelitară 2014



Imagine satelitară 2016



Imagine satelitară 2018



Imagine satelitară 2020



Imagine satelitară 2022



Imagini satelitare 2023



Imagini google street view 2023







2.2 Încadrare în localitate

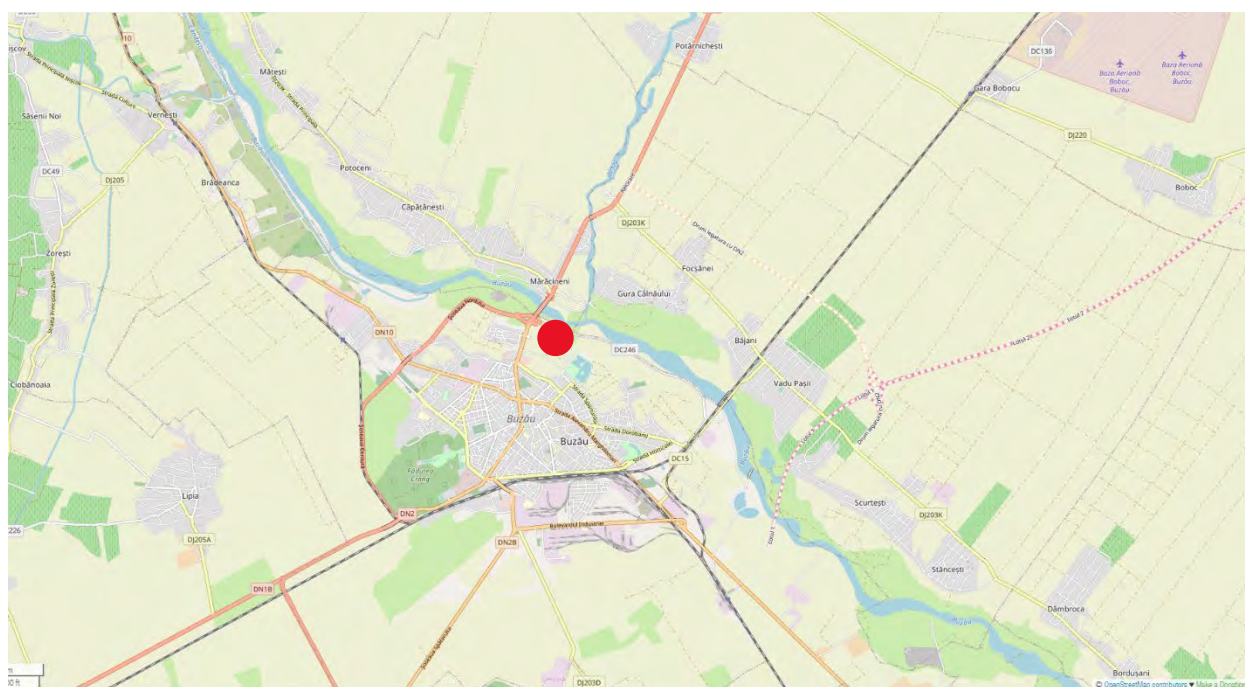
La nivel local, amplasamentul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, este parte a intravilanului Municipiului Buzău, situat în nordul orașului și având următoarele caracteristici:

Accesibilitate: Terenul este delimitat pe latura nordică de Șoseaua digului râului Buzău, conturând un potențial ridicat al accesibilității zonei studiate, raportate la contextul macro-teritorial.

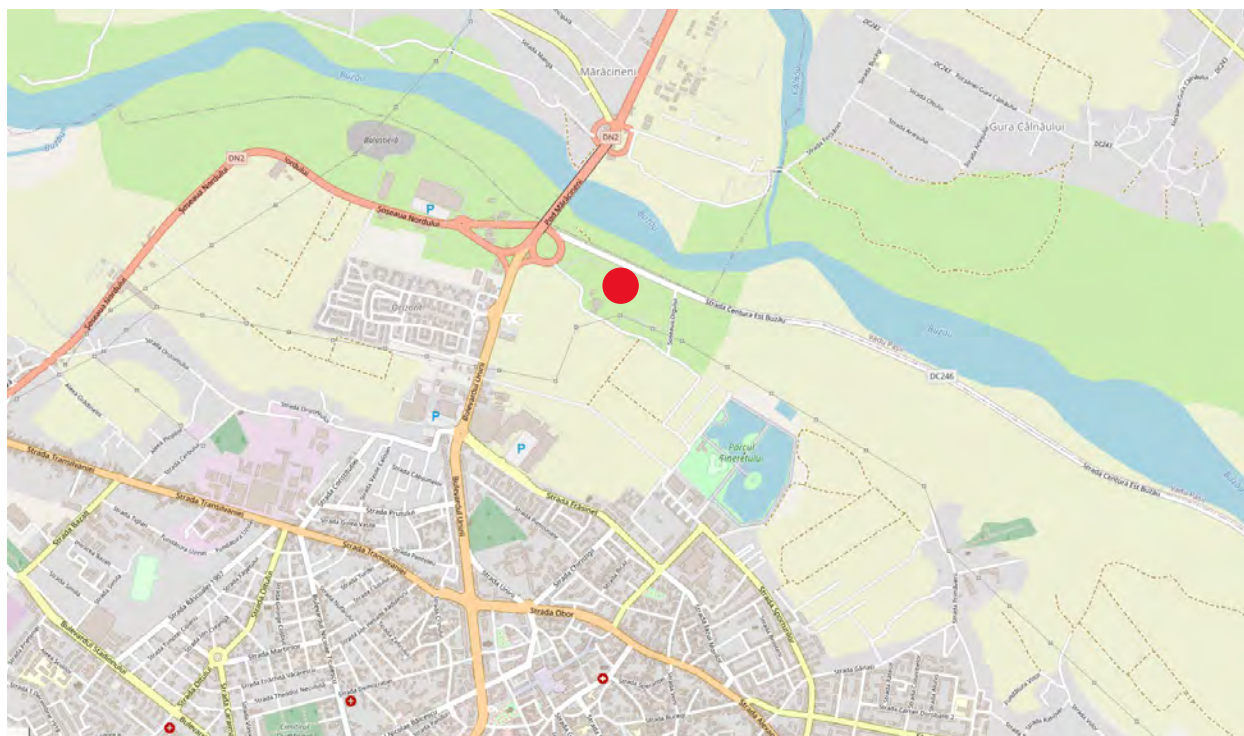
Vecinătăți de interes municipal: Imobilele se află la o distanță de aproximativ 600 metri de Parcul Tineretului, 600 metri de centrul comercial Aurora Shopping Mall + complex comercial Kaufland și 100 metri de râul Buzău..

- NORD - N.C. 73124 (Șoseaua Digului)
- EST - N.C. 70903, N.C. 19267
- SUD - N.C. 55006, N.C. 64498, N.C. 73653
- VEST - N.C. 56959.

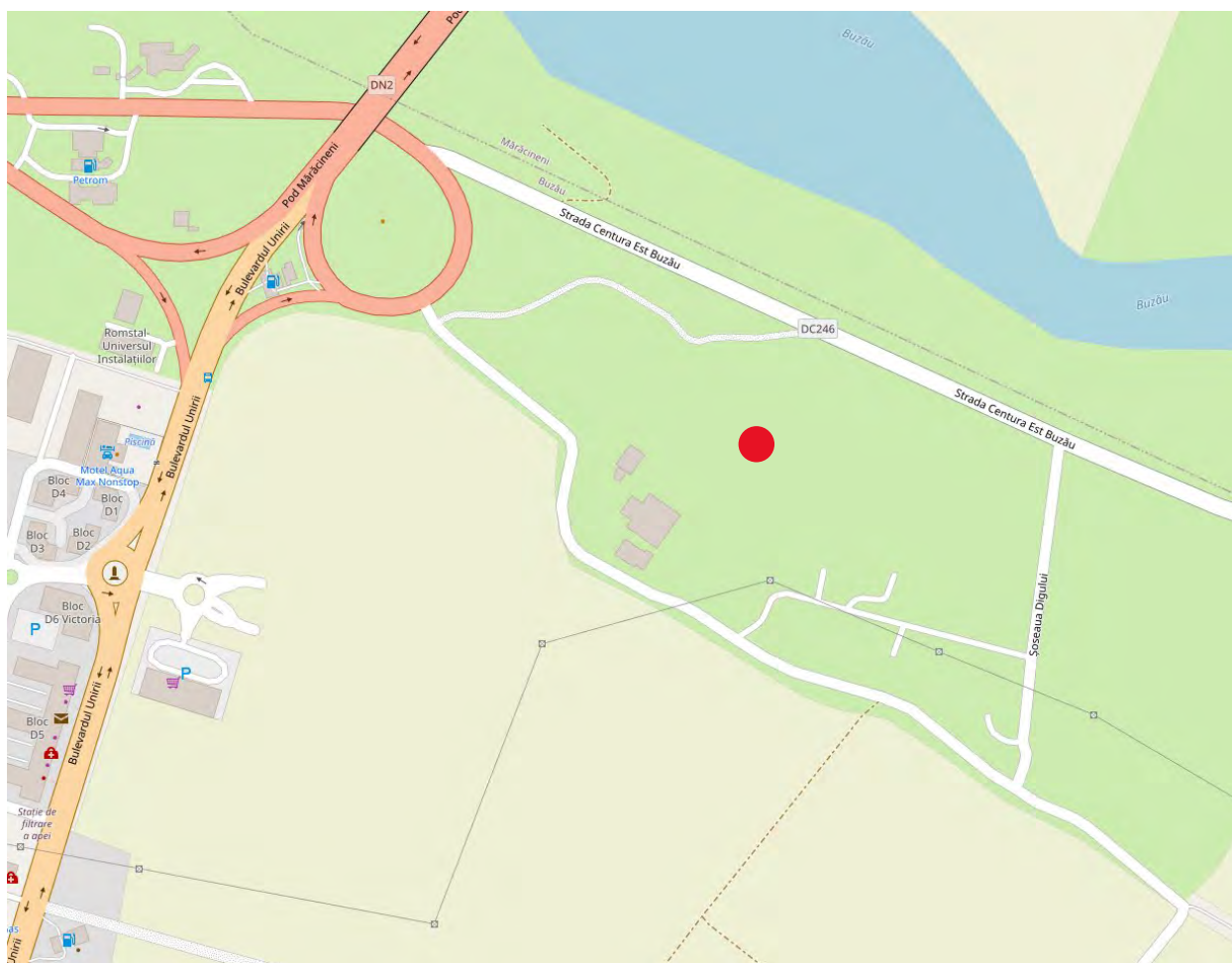
Scara macro



Scara mezzo



Scara micro



2.3 Elemente ale cadrului natural

Geomorfologic:

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

Litologic:

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

Astfel, la suprafață se întâlnesc pământuri fine, ca argile și prafuri (uneori cu intercalatii lenticulare de mături) cu trecere în nisipuri cu grosimi de 3 – 8 m, de vârstă Cuaternar- Holocen urmate în adâncime de depunerile grosiere aparținând conului de dejecție al râului Buzău, care se dezvoltă la adâncimi de cca 30 m constituite din elemente mai mari (bolovăniș cu pietris) la partea superioară și mai mărunță (nisip cu pietris) la cea inferioară. În continuare până la cca 200 m adâncime apar “Stratele de Căndești” care aparțin Pleistocenului inferior și care sunt reprezentate de un complex de pietris, nisip și bolovăniș cu intercalatii argiloase.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este estimată la 0,80- 0,90 m.

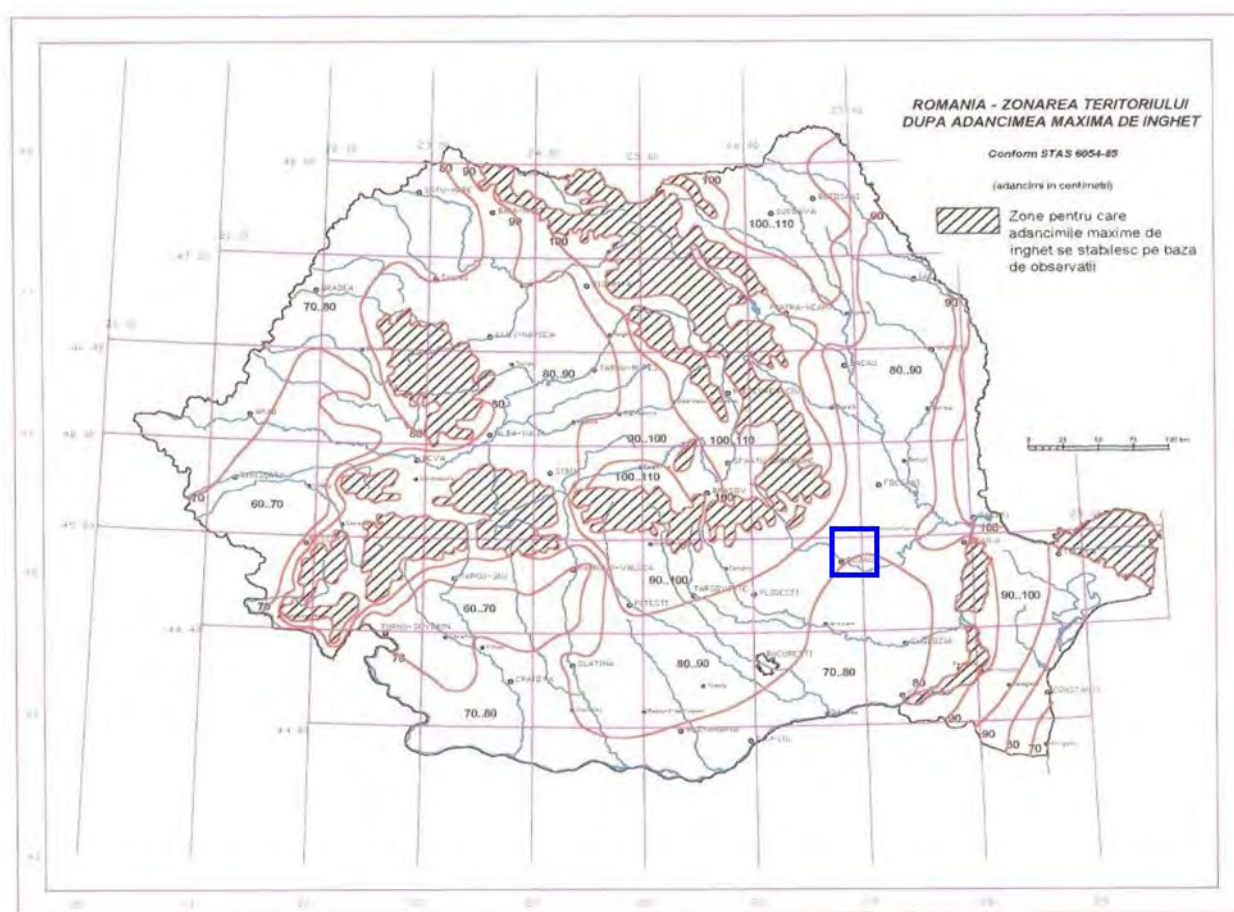


Fig. 4

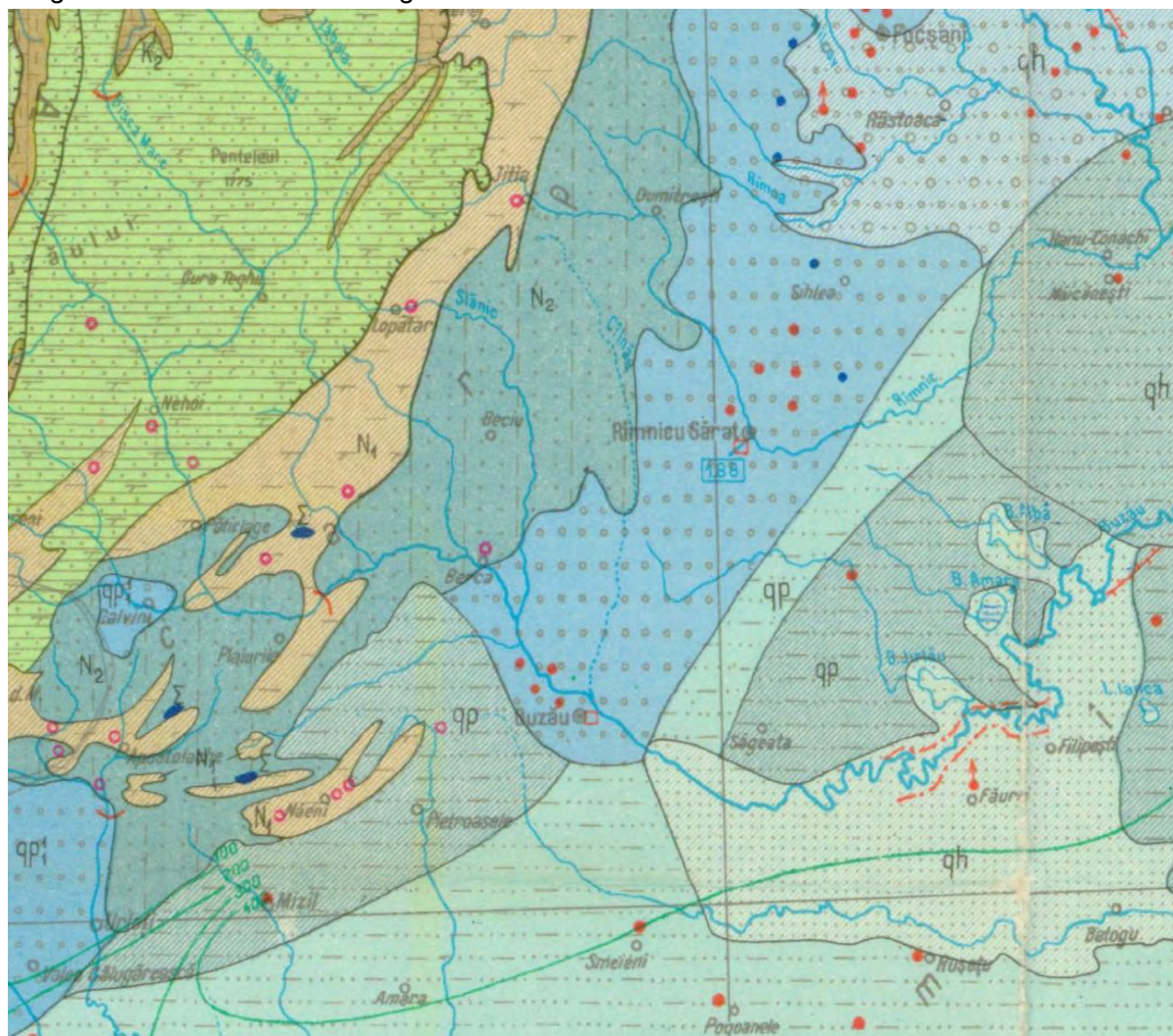
Hidrogeologic:

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

Zona se caracterizează prin prezenta apei subterane la adâncimi de 4 - 8 -12 m, aceasta fiind cantonată atât în depozite grosiere aparținând conului de dejecție al râului Buzău, cât și în stratele de Căndești de sub acestea, cele două strate fiind în legătură hidraulică directă.

Fragment de Harta hipsometrică a zonei



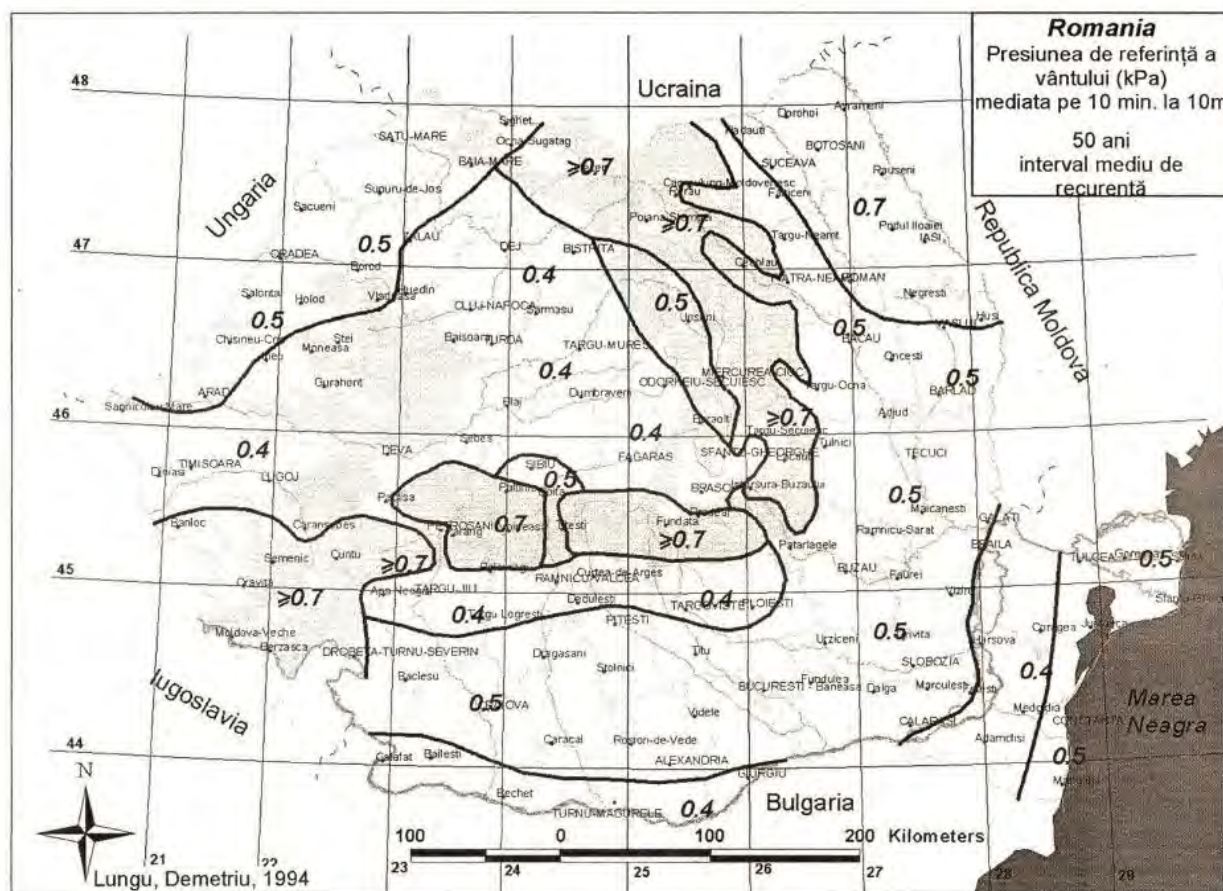


Tip strat acvifer in roci	Constitutie	Caracteristici
Strat acvifer intinse in roci poroase permeabile cu granulatie grosieră	qp1	Nisipuri si pietrisuri "Strate de Căndești"
Strat acvifer locale in roci poroase permeabile cu granulatie fine	qh	Nisipuri din alcatuirea șesurilor aluvionare
Strat acvifer locale in roci poroase permeabile cu granulatie mijlocie	qp	Nisipuri
Strat acvifer locale in roci poroase permeabile cu granulatie fine	qp	Nisipuri și argile

Climatologic: Datorita asezarii sale geografice la limita de contact dintre Câmpia Bărăganului si Subcarpatii de Curbura, orasul Buzau se afla sub actiunea cu prioritate a centrilor barici ai Europei sud-estice si nord-estice. Aceasta dinamica si invazie succesiva de mase de aer se asigura in centrele barice principale - anticlonul Azorelor, anticlonul Siberian, ciclonii mediteraneeni ca si cei care se deplasează de-a lungul meridianelor imprima climei caractere termice si hidrice specifice regiunilor temperat continentale excesive.

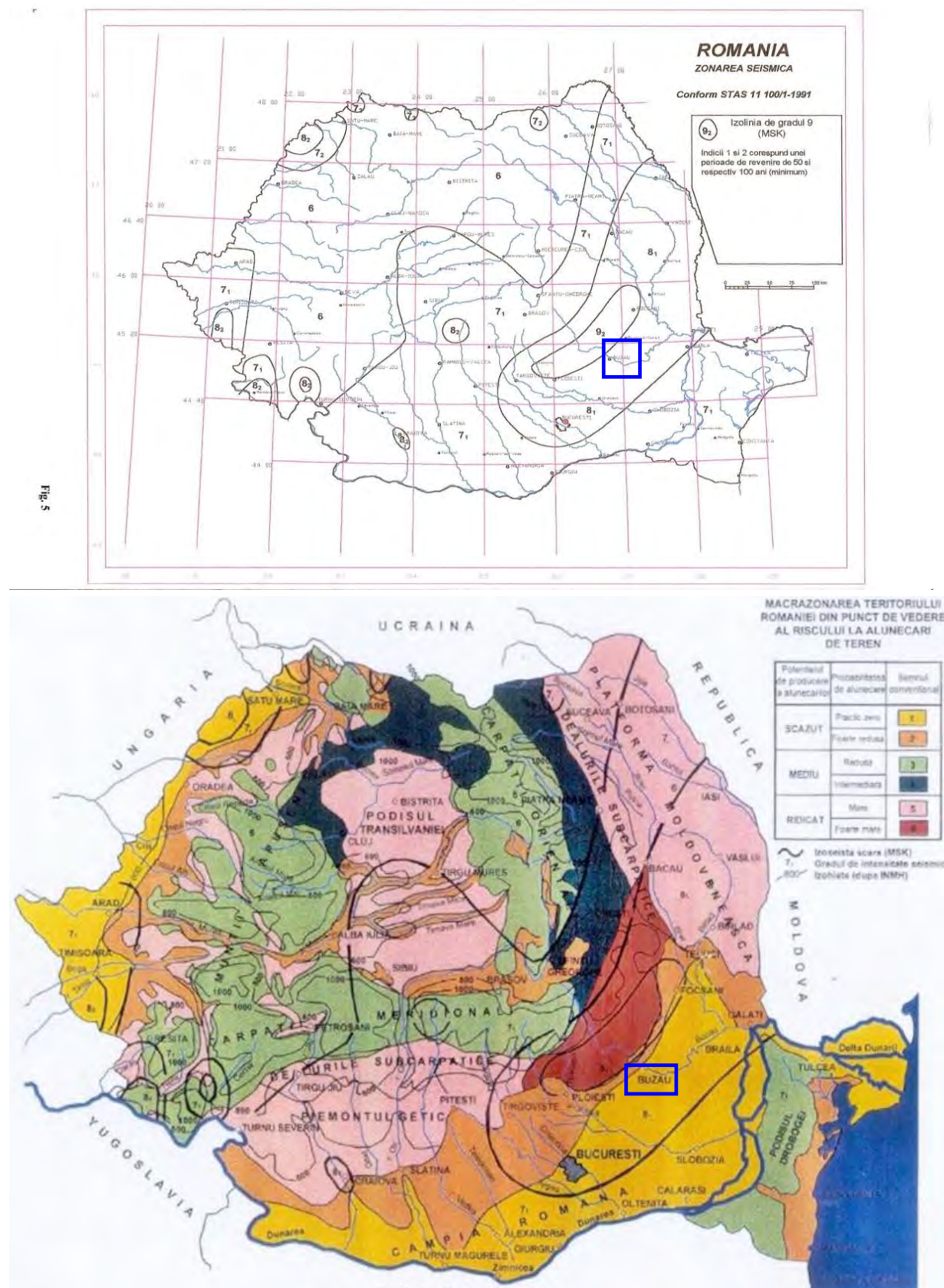
Originea si frecventa maselor de aer care afecteaza zona orasului Buzau sunt puse in evidenta de frecventa si viteza vantului pe următoarele directii:

- masele de aer de origine polar-continentala reci si uscate provenite din directiile N, N-E si E, sunt caracteristice sezonului rece si ating maximum de frecventa multianual 37,20%;
- masele de aer tropical de origine tropical maritima si tropical continentala
- S-SE-SV au frecventa moderata si de intalnesc in perioada calda cu ploi torentiale, dar si in anotimpul rece, cu ninsori abundente.
- In timpul calduros predomina vantul de N-NE - 33,5%, urmat de vantul NV - 24,7%; vantul de SV - 9,5%.
- In timpul friguros - vantul de N-NE cu predominanta 41,3% si cel SV - 20,7%.
- Viteza vantului pe directii - in anotimpul friguros 4,4 m/s pana la 5,5 m/s; in timpul calduros - 3 m/s - 4,5 m/s.

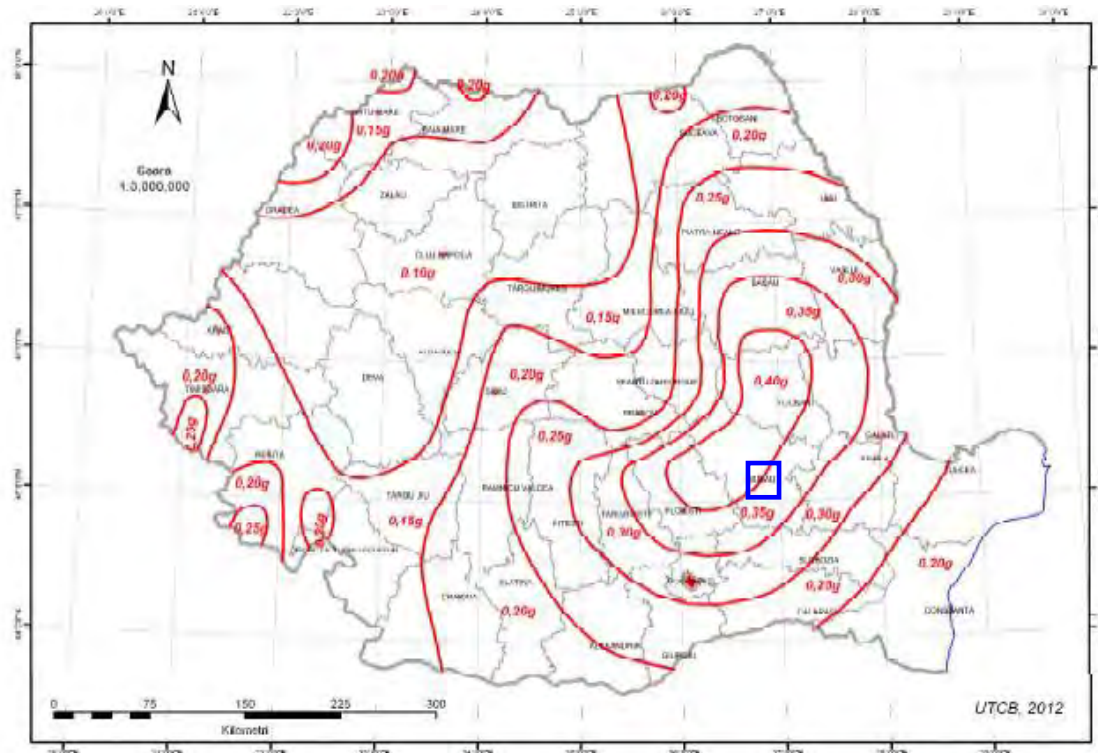


NP-082-04 Valori caracteristice ale presiunii de referință a vântului, mediata pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire)

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=81$ pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform STAS 11100/1-93.

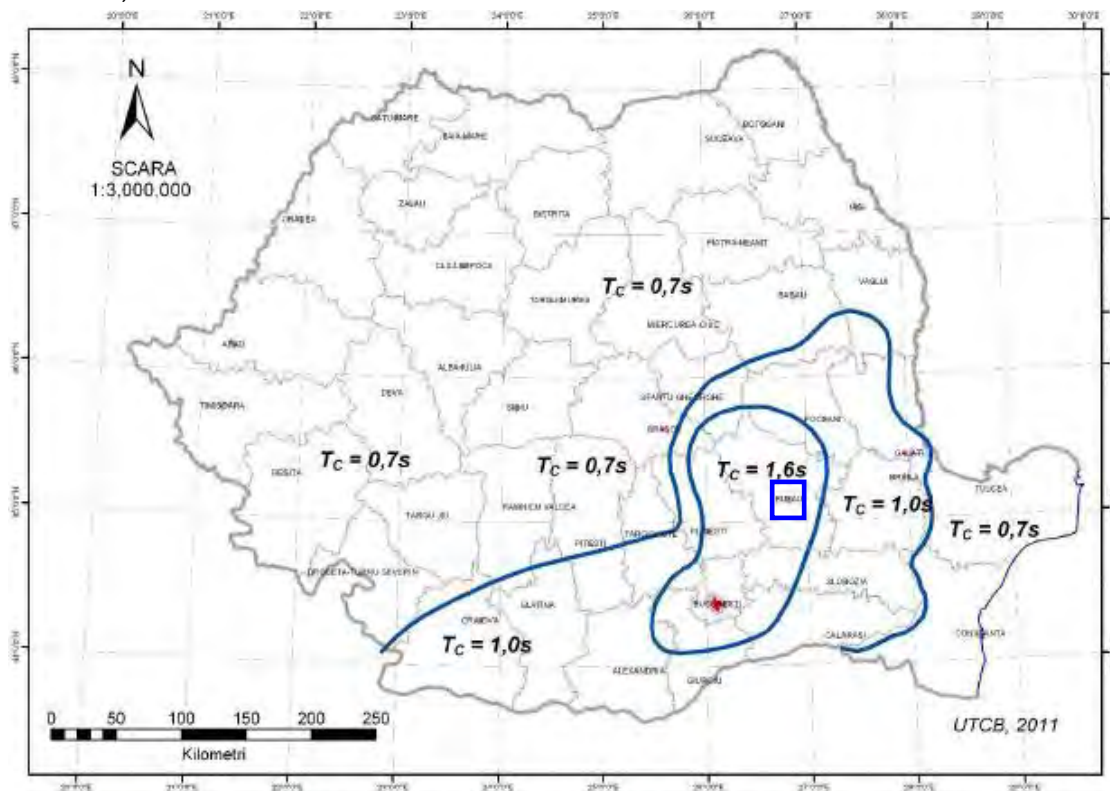


După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g = 0,35g$.



România - Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

Din punct de vedere al perioadelor de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin valori ale $T_c = 1,6$ sec.

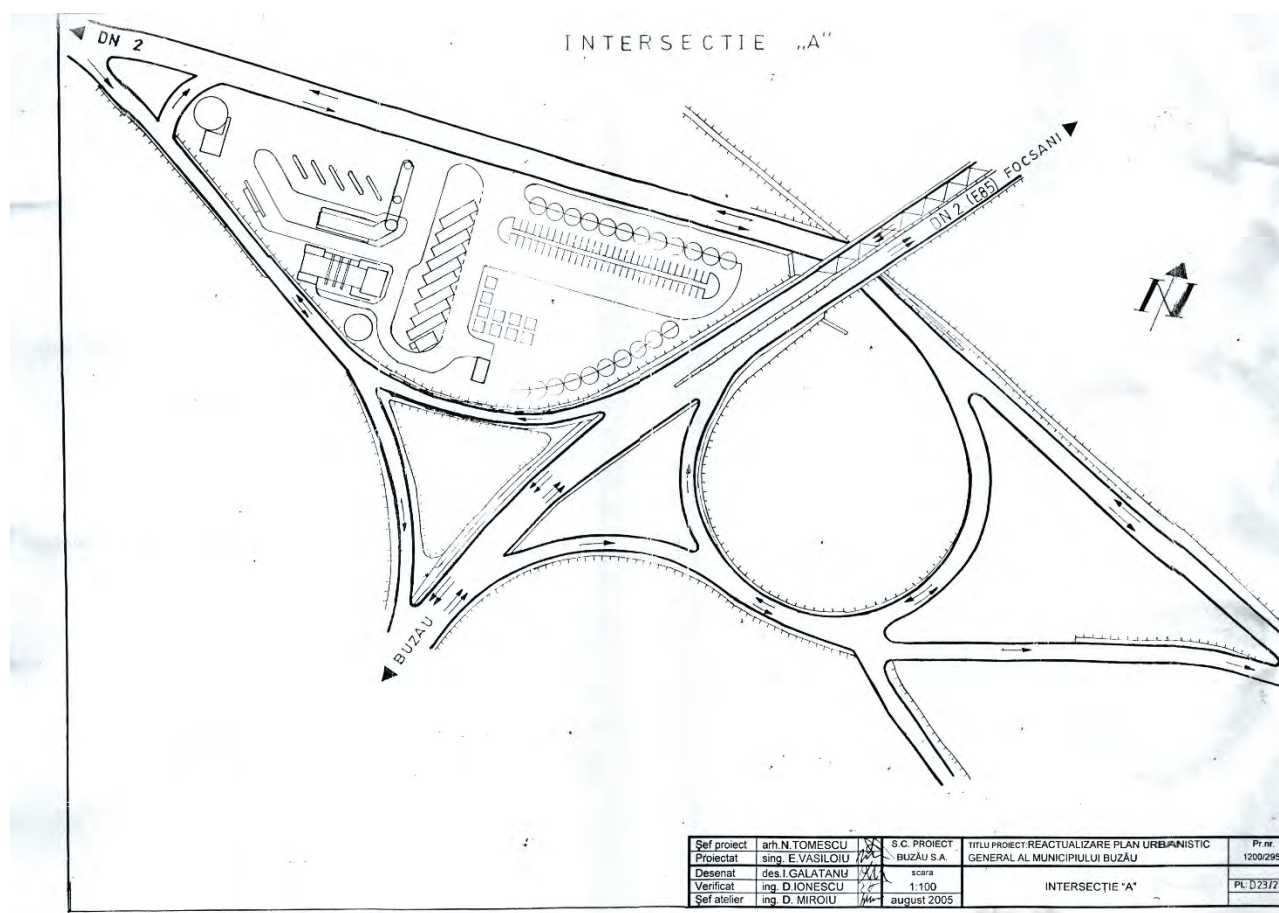
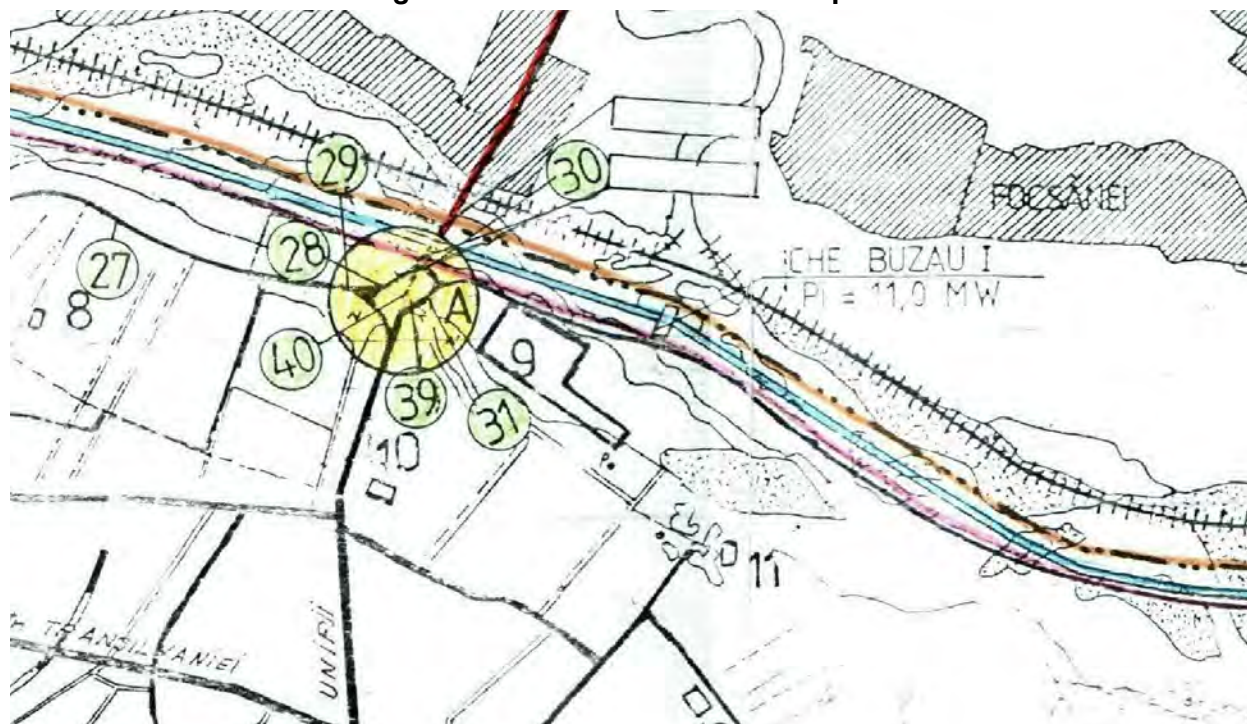


Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț), T_c a spectrului de răspuns

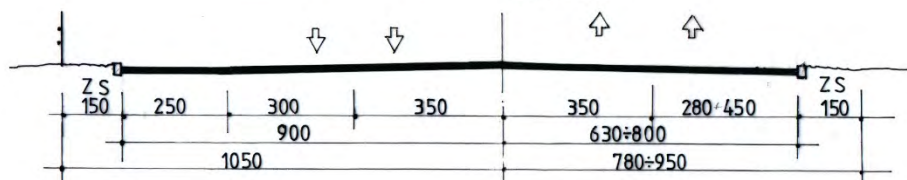
2.4 Circulația

Circulația în zona Tarlalelor 32 și 34 a Mun. Buzău se realizează din Șoseaua digului râului Buzău pe drumuri de pământ sau de-a lungul canalelor de irigații / desecare.

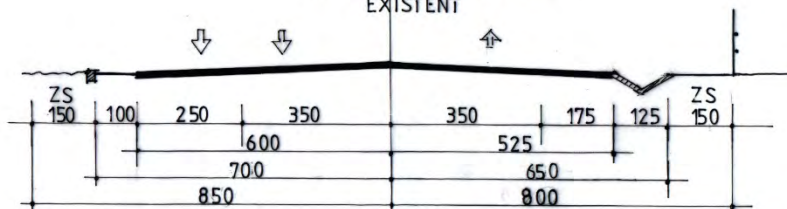
Extras PUG Mun Buzau in vigoare cai de comunicatii si transport



PROFIL TRANSVERSAL NR 28 DN 2
KM 114+460÷KM 114+500
EXISTENT

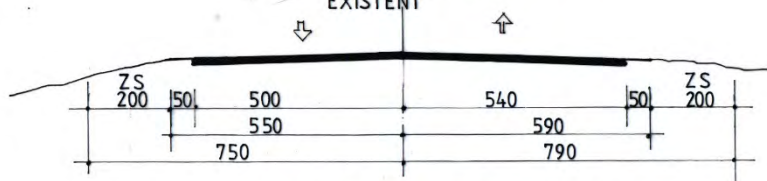


PROFIL TRANSVERSAL NR 29 DN 2
KM 114+500÷KM 114+800
EXISTENT

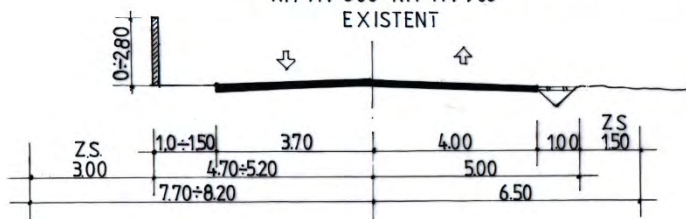


Şef proiect	arh. N. TOMESCU	S.C. PROIECT	TITLU PROIECT: REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC	Pr. nr.
Proiectat	ing. E. VASILOIU	BUZĂU S.A.	GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU	1200/2955
Desenat	des. I. GALATANU	scara		
Verificat	ing. D. IONESCU	1:100	PROFIL TRANSVERSAL NR. 28-DN 2-existent	PL: D19/25
Şef atelier	ing. D. MIROIU	august 2005	PROFIL TRANSVERSAL NR. 29-DN 2-existent	

PROFIL TRANSVERSAL NR 31 DN 2
KM 114+900÷KM 115+100
EXISTENT



PROFIL TRANSVERSAL NR 30 DN 2
KM 114+800÷KM 114+900
EXISTENT



Şef proiect	arh. N. TOMESCU	S.C. PROIECT	TITLU PROIECT: REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC	Pr. nr.
Proiectat	ing. E. VASILOIU	BUZĂU S.A.	GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU	1200/2955
Desenat	des. I. GALATANU	scara		
Verificat	ing. D. IONESCU	1:100	PROFIL TRANSVERSAL NR. 30-DN 2-existent	PL: D20/25
Şef atelier	ing. D. MIROIU	august 2005	PROFIL TRANSVERSAL NR. 31-DN 2-existent	

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenurile care constituie zona studiată sunt ocupate parțial de construcții industriale, provenind de la stația de tratare industrială a apei uzate, situate în intravilanul Municipiului Buzău.

2.6 Echipare edilitară

Terenul va fi racordat la sistemul de echipare edilitară al municipiului Buzău, conform avizelor specifice obținute în fazele P.U.Z și D.T.A.C.

2.7 Probleme de mediu

Planul Urbanistic Zonal va fi supus evaluării inițiale a investiției și astfel autoritatea competentă pentru protecția mediului va stabili efectele implementării proiectului asupra mediului înconjurător.

Amplasamentul format din N.C. 71286 și N.C. 70901 de pe raza intravilanului Mun. Buzău nu este afectat de limita Natura 2000.

Prin soluția urbanistică propusă 30% minim din terenurile ce urmează să fie reglementate vor fi ocupate de spații verzi.

Conform REGULAMENTULUI LOCAL PRIVIND ASIGURAREA NUMARULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE ȘI STABILIREA SUPRAFEȚELOR MINIME DE SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE PENTRU CONSTRUCȚII ȘI AMENAJARI AUTORIZATE PE TERITORIUL MUNICIPIULUI BUZĂU

Construcțiile sportive (compleuri sportive, săli polivalente, bazine de înot, stadioane, patinoare, poligoane pentru tir): se vor asigura spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție cu suprafața de minim 30% din suprafața terenului, exclusiv pe sol natural.

Fațadele și acoperișurile înverzite, precum și parcurile cu dale înierbate nu sunt considerate spații verzi și nu pot fi calculate ca procent al spațiilor verzi.

Cu toate acestea, dacă toate construcțiile de pe parcelă sunt dotate cu acoperișuri sau fațade înverzite, pentru fiecare un (1) m² de fațadă sau acoperiș înverzit se va calcula 0,5 m² de spațiu verde aferent procentului de 30% din suprafața terenului.

2.8 Opțiuni ale populației

Vecinii din zona studiată au primit informațiile cu privire la solicitarea de Plan Urbanistic Zonal, dovadă fiind confirmările de primire depuse la dosar.

În urma tuturor demersurilor întreprinse pentru informarea publicului și a implicării acestuia, conform Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din 30.12.2010 publicat în Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011, dat în baza art. 57 și 61 din Legea nr. 350/2001 și art. 13 alin. 6 din HG 1631/2009, nu s-au înregistrat alte sesizări / opinii contrare soluțiilor propuse care să vizeze soluția urbanistică și de mobilare propuse pe terenurile ce urmează să fie reglementate prin P.U.Z.

În urma tuturor demersurilor întreprinse pentru informarea publicului și a implicării acestuia, în etapa privind intenția de elaborare a propunerilor, nu s-au înregistrat alte sesizări care să vizeze documentația depusă pentru Plan Urbanistic Zonal

2.9 Considerații generale privind propunerea P.U.Z.

Suprafață: Zonă propusă spre reglementare urbanistică prin prezenta documentație de urbanism P. U. Z. „REGENERARE URBANĂ A ZONEI DE NORD A MUNICIPIULUI BUZĂU, CONFIGURAREA TRAMEI

STRADALE ÎN TARLAUA 32, CONVERSIA FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI BAZE / PARC SPORTIV PENTRU PRACTICAREA SPORTULUI DE PERFORMANȚĂ“– COMPLEX FORMAT DINTR-UN CADRU VEGETAL ȘI ZONE CONSTRUITE, SPECIAL AMENAJATE ȘI DOTATE PENTRU PRACTICAREA DIFERITELOR SPORTURI (COMPLEX DE CLĂDIRI ȘI INSTALAȚII SPORTIVE)

Amplasament: IMOBILELE SITUATE ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BUZĂU, TARLAUA 32, N.C. 71286 și N.C. 70901

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Amplasamentul studiat și propus spre reglementare urbanistică prin prezenta documentație de urbanism permite schimbarea zonificării funcționale și optimizarea circulațiilor în raport cu funcțiunile propuse în vederea configurării unui pol urban atractiv format din funcțiuni aferente zonelor verzi destinate practicării sportului și agrementului, etc. aflat la limita UAT-ul Mun. Buzău și a UAT Maracineni, în județul Buzău.

3.2 Prevederi ale PUG Municipiul Buzău în vigoare

Conform planului Reactualizarea P.U.G. - Municipiul Buzău, aprobat prin H.C.L. nr.239/2009 și prelungit prin H.C.L. nr. 255/2019, terenul studiat și propus spre reglementare urbanistică, se află în intravilanul Municipiului Buzău, este încadrat în

- **GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**
- **ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE** subzona - căi de comunicare rutiere;
- **ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE** subzona **SV** - amenajare spații verzi, scuaruri;

PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. NR. 20- REACTUALIZARE

I. DELIMITARE

- **N** - Limita intravilan Râul Buzău
- **S** - UTR 6, UTR 7, UTR 8, str. Frăsinet
- **E** - UTR 12
- **V** - UTR 21, DN2 sosea centură

• GC - ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

PERMISIUNI

- se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații curente, îmbunătățirea confortului edilitar;
 - se pot autoriza lucrări de îndepărtare a construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii).
 - se pot autoriza construcții noi în cadrul incintelor existente
- ##### **CONDITIONĂRI SI RESTRICTII**
- în zonă nu se vor autoriza lucrări ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice;

- **C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE** subzone - căi de comunicare rutiere;

Organizarea transportului public de calatori va prelua concluziile studiului intocmit de S.C. IPTANA S.A.

CĂI RUTIERE **PERMISIUNI**

- se mentin traseele existente;
- se pot autoriza lucrări de întreținere a străzilor existente;
- se pot autoriza noi trasee dupa întocmirea PUZ sau PUD.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- interventiile nu sunt permise decât pe baza unor documentatii de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersectii si amplasamentele de noi locuri de parcare necesare.
- trama stradală a noua a zonei de locuit si functiuni complementare va fi dată în PUZ cu permisiunile si restrictiile necesare;
- la DN2 - soseaua centură se va respecta profilul transversal si distanta de 16 m ax drum - front construit conform normativelor in vigoare.

NOTA:

Orice modificare la prevederile specifice ale prezentului UTR se poate face numai conform legislatiei in vigoare.

ZONA DE PARCURI, RECREERE

subzone SV - amenajare spatii verzi, scuaruri;

SVp – zona în care se va elabora PUZ pentru: parcuri, agrement, amenajări sportive, spatii de joaca, recreere

PERMISIUNI

- se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ si functional al zonei;
- se poate autoriza amplasarea de monumente de artă plastică.
- se pot autoriza amenajari pentru spatii de joaca, agrement, amenajari sportive
- se pot autoriza amplasarea unor constructii cu caracter provizoriu cu functiuni complementare zonei verzi, pe amplasamente ce nu afecteaza vegetatia si nu stanjeneste circulatia pietonilor.
- se permite amplasarea unor constructii cu caracter definitiv pe terenuri concesionate, conform legislatiei in vigoare, cu functiuni complementare zonei verzi, numai dupa intocmirea unor documentatii de specialitate, de amenajarea teritoriului, avizate si aprobate conform legii cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- toate documentatiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.
- este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protectia mediului.
- este interzisa scoaterea definitiva sau temporara din circuitul agricol sau silvic de terenuri din ariile naturale protejate fara avizul autoritatii competente pentru protectia mediului.

- sunt interzise activitatile din perimetrele ariilor naturale protejate de interes comunitar care pot sa genereze poluare sau deteriorarea habitatelor, precum si perturbari ale speciilor pentru care au fost desemnate ariile respective, atunci cand aceste activitati au un efect semnificativ, avand in vedere un obiective protectie si conservare a speciilor si cavitatelor.

- la proiectarea lucrarilor care pot modifica cadrul natural al unei arii naturale protejate este obligatorie procedura de evaluare a impactului asupra acesteia, urmata de avansarea solutiilor tehnice de mentinere a zonelor de habitat natural, de conservare a functiilor ecosistemelor si de protectie a speciilor salbatice de flora si fauna, inclusiv a celor migratoare, cu respectarea alternativei si a conditiilor impuse prin acordul de mediu, automonitorizarea, precum si monitorizarea de catre structurile de administrare pana la indeplinirea acestora.

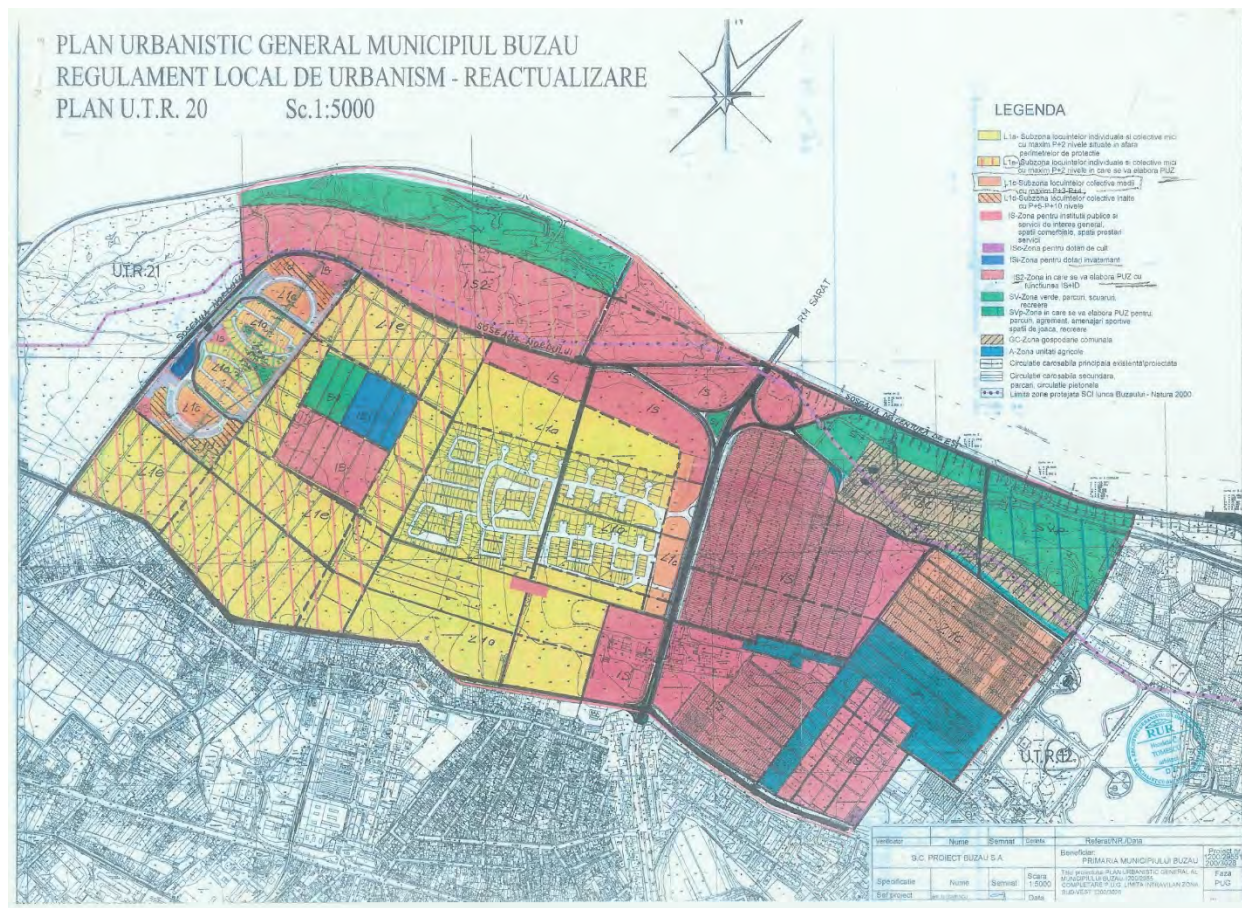
- nu se permite micșorarea suprafetelor spatiilor verzi, luate in evidenta de Administratia publica locala, in registrele locale ale spatiilor verzi cu respectarea reglementarilor Legii nr.24/2007, completata de Ordonanta de Urgenta nr.114/2007 si nr.1549 din 4. dec.2008.

- Administratia locala are obligatia de a asigura din terenul intravilan o suprafata de spatiu verde de min. 20 mp / locuitor pana la 31 dec. 2010 si de min. 26 mp / locuitor pana la 31 dec.2013. In acest scop se vor executa PUZ-uri pentru extinderea zonei verzi spre raul Buzau (zona hasurata in partea grafica).

- nu se permite traversarea cu circulatii carosabile curente;

S-a materializat in partea grafica limita S.C.I. – NATURA 2000 zona protectie Lunca Buzaului, conform legislatiei in vigoare

ÎNCADRARE LA NIVELUL P.U.G. MUN. BUZĂU



Conform planului P.U.G. Municipiul Buzău, aprobat prin H.C.L. nr.239/2009 și prelungit prin H.C.L. nr.255/2019, terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Buzău și este situat în **U.T.R. 20**. Pentru autorizarea de construire a bazei sportive, se impune elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal care să detalieze în mod specific condițiile privind: circulațiile, rețelele edilitare, zonele funcționale și indicatorii/indicii urbanistici, spațiile verzi, permisiunile și restricțiile privind construirea. Prin urmare, prezenta documentație de urbanism răspunde pe de o parte prevederilor P.U.G. Mun. Buzău în vigoare, cât și nevoilor comunității de dezvoltare urbană echilibrată, inclusiv prin stimularea unui nou fond construit.

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

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

3.4 Modernizarea circulației

Prin actuala documentație, elaboratorul propune optimizarea circulațiilor în zona de studiu, conform planșei de circulații: plan de circulații plan director tarla 32.





3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pentru terenurile reglementate prin acest studiu (terenurile ce au generat P.U.Z.) am stabilit următorii indicatori urbanistici:

Zona V

SUBZONA V1c - Bază sau parc sportiv pentru practicarea sportului de performanță - complex format dintr-un cadru vegetal și din zone construite, special amenajate și dotate pentru practicarea diferitelor sporturi (complex de instalații sportive)

Subzona V1c

P.O.T. maxim = 50% (pentru construcții și amenajări sportive)

P.O.T. maxim = 20% (pentru alei, drumuri și parcaje)

P.O.T. maxim = 30% (pentru spații verzi)

C.U.T. maxim = 1.5

R.h. max. = $S / DS + P+3E$

H. max. = 20 m (cornisa), 25 m (atic)

Zona IS – în zona de studiu a PUZ

Subzona ISr - subzona construcțiilor comerciale (retail), construcții financiar-bancare, etc.

P.O.T. maxim = 50%

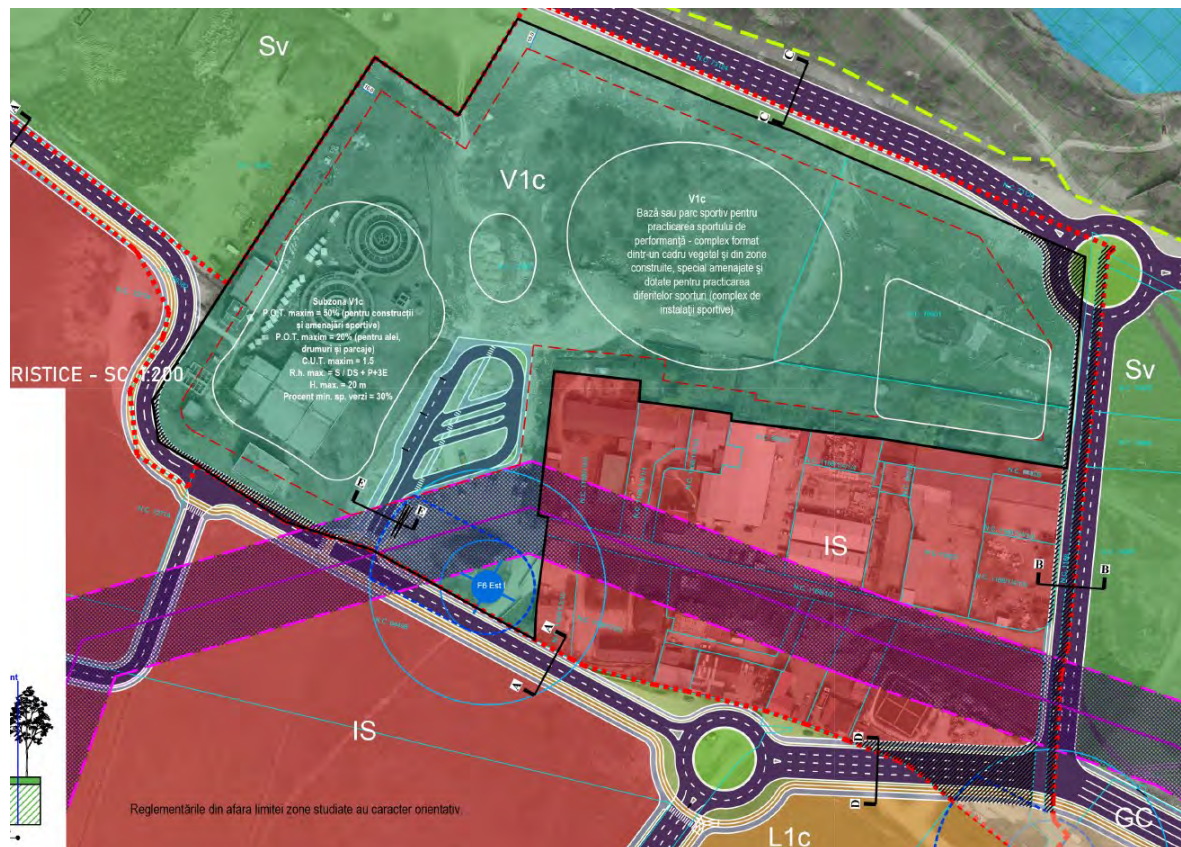
% minim de spații verzi = 30%

C.U.T. maxim = 1.5

R.h. max. = $S / DS + P+2E$

H. max. = 10 m (cornișă), 13 m (atic)

Soluție P.U.Z.



3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- **Rețeaua de apă potabilă**

Alimentarea cu apă potabilă și cu apă pentru stingerea incendiilor se va face prin racordarea la sistemul de alimentare cu apă al Municipiului Buzău.

- **Rețeaua de canalizare**

Apele menajere uzate vor fi colectate prin sistem local de canalizare și apoi vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare.

Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticală spre spațiile verzi din zona studiată.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Se vor respecta prevederile Normelor tehnice de delimitare a zonelor de protecție și de siguranță, aferente capacităților energetice, aprobate prin Ordinul ANRE 239/1019.

Parcelele studiate sunt afectate în prezent de LEA 110KV

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Se va solicita Aviz la faza următoare de proiectare.

- **Direcția de Sănătate Publică**

Din informațiile preliminare, investiția propusă nu face obiectul pentru siguranța alimentelor sau autorizării/înregistrării sanitar-veterinare. Propunerile de construire, se vor face cu respectarea art. 2-10,11-14,16 din OMS 119/2014.

- **Aviz CNAIR, DRDP Buzău**

Se va solicita Aviz la faza următoare de proiectare a PUZ de la Direcția Regională de drumuri și poduri Buzău.

Se va solicita Aviz IPJ Buzău.

- **Aviz Oportunitate Buzău**

Face obiectul prezentei documentații.

3.7 Protecția mediului

Pentru buna funcționare a complexului propus și pentru o dezvoltare durabilă a zonei, există o serie de măsuri de protecție a mediului, care vor trebui respectate.

Toate proiectele vor trebui să facă dovada respectării principiilor protecției mediului. Vor trebui să fie executate lucrări de amenajare în spiritul protecției mediului pentru ca construcțiile să poată fi realizate.

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

Se va solicita acordul Agenției pentru Protecția Mediului Buzău.

Conform Ordonanței de urgență nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului Art. II (1) Autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de minimum 26 m²/locuitor, până la data de 31.12. 2013.

Gestionarea deșeurilor

Deșeurile se vor depozita în europubele și se vor ridica de către o firmă specializată. Trebuie amenajate drumuri pentru accesul mașinilor de colectare.

Trebuie impus sistemul de triere selectivă a deșeurilor. Pentru gunoiul menajer, categoriile sunt: sticle și flacoane din plastic, cartoane de ambalaj, ambalaje alimentare, ambalaje metalice.

Poluarea aerului

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

Poluarea solului

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

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

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

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

Consumul de energie

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

Spatii verzi

Se vor realiza spatii verzi compacte în acord cu prevederile R.L.U. P.U.G. în vigoare și conform REGULAMENTULUI LOCAL PRIVIND ASIGURAREA NUMARULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE ȘI STABILIREA SUPRAFETELOR MINIME DE SPATII VERZI ȘI PLANTATE

Norme privind însorirea clădirii

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

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire. Însorirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific, care determină, pe baza calculelor astronomice, părțile umbrite și însorite ale

construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcției noi asupra imobilelor învecinate.

3.8 Obiective de utilitate publică

Conform planșei de reglementări urbanistice.

4. Concluzii, măsuri în continuare – propunere mobilare urbană

Se propune ca zona studiată să fie transformată într-un pol sustenabil de dezvoltare cu accent pe sport, zone verzi și agrement, inclusiv educație sportivă în nordul Mun. Buzău, în proximitatea ieșirii spre UAT Maracineni compus din: clădiri / construcții dedicate practicării sportului de performanță, agrement, structuri de primire turistice cu funcțiuni de cazare.









PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANĂ A ZONEI DE NORD A MUNICIPIULUI BUZĂU, CONFIGURAREA TRAMEI STRADALE ÎN TARLAUA 32, CONVERSIA FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI BAZE / PARC SPORTIV PENTRU PRACTICAREA SPORTULUI DE PERFORMANȚĂ - COMPLEX FORMAT DINTR-UN CADRU VEGETAL ȘI ZONE CONSTRUITE, SPECIAL AMENAJATE ȘI DOTATE PENTRU PRACTICAREA DIFERTELOR SPORTURI (COMPLEX DE CLĂDIRI ȘI INSTALAȚII SPORTIVE)



MAI 2023

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANĂ A ZONEI DE NORD A MUNICIPIULUI BUZĂU, CONFIGURAREA TRAMEI STRADALE ÎN TARLAUA 32, CONVERSIA FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI BAZE / PARC SPORTIV PENTRU PRACTICAREA SPORTULUI DE PERFORMANȚĂ - COMPLEX FORMAT DINTR-UN CADRU VEGETAL ȘI ZONE CONSTRUITE, SPECIAL AMENAJATE ȘI DOTATE PENTRU PRACTICAREA DIFERTELOR SPORTURI (COMPLEX DE CLĂDIRI ȘI INSTALAȚII SPORTIVE)



MAI 2023

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANĂ A ZONEI DE NORD A MUNICIPIULUI BUZĂU, CONFIGURAREA TRAMEI STRADALE ÎN TARLAUA 32, CONVERSIA FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRI UNEI BAZE /
PARC SPORTIV PENTRU PRACTICAREA SPORTULUI DE PERFORMANȚĂ - COMPLEX FORMAT DINTR-UN CADRU VEGETAL ȘI ZONE CONSTRUITE, SPECIAL AMENAJATE ȘI DOTATE PENTRU PRACTICAREA DIFERITELOR SPORTURI
(COMPLEX DE CLĂDIRI ȘI INSTALAȚII SPORTIVE)



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANĂ A ZONEI DE NORD A MUNICIPIULUI BUZĂU, CONFIGURAREA TRAMEI STRADALE ÎN TARLAUA 32, CONVERSIA FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRI UNEI BAZE /
PARC SPORTIV PENTRU PRACTICAREA SPORTULUI DE PERFORMANȚĂ - COMPLEX FORMAT DINTR-UN CADRU VEGETAL ȘI ZONE CONSTRUITE, SPECIAL AMENAJATE ȘI DOTATE PENTRU PRACTICAREA DIFERITELOR SPORTURI
(COMPLEX DE CLĂDIRI ȘI INSTALAȚII SPORTIVE)





PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU „REGENERARE URBANĂ A ZONEI DE NORD A MUNICIPIULUI BUZĂU, CONFIGURAREA TRAMEI STRADALE ÎN TARLAUA 32, CONVERSIA FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI BAZE / PARC SPORTIV PENTRU PRACTICAREA SPORTULUI DE PERFORMANȚĂ - COMPLEX FORMAT DIN TR-UN CADRU VEGETAL ȘI ZONE CONSTRUITE, SPECIAL AMENAJATE ȘI DOTATE PENTRU PRACTICAREA DIFERITELOR SPORTURI (COMPLEX DE CLĂDIRI ȘI INSTALAȚII SPORTIVE)”



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU „REGENERARE URBANĂ A ZONEI DE NORD A MUNICIPIULUI BUZĂU, CONFIGURAREA TRAMEI STRADALE ÎN TARLAUA 32, CONVERSIA FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI BAZE / PARC SPORTIV PENTRU PRACTICAREA SPORTULUI DE PERFORMANȚĂ - COMPLEX FORMAT DIN TR-UN CADRU VEGETAL ȘI ZONE CONSTRUITE, SPECIAL AMENAJATE ȘI DOTATE PENTRU PRACTICAREA DIFERITELOR SPORTURI (COMPLEX DE CLĂDIRI ȘI INSTALAȚII SPORTIVE)”



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANĂ A ZONEI DE NORD A MUNICIPIULUI BUZĂU, CONFIGURAREA TRAMEI STRADALE ÎN TARLAUA 32, CONVERSIA FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI BAZE / PARC SPORTIV PENTRU PRACTICAREA SPORTULUI DE PERFORMANȚĂ - COMPLEX FORMAT DIN TR-UN CADRU VEGETAL ȘI ZONE CONSTRUITE, SPECIAL AMENAJATE ȘI DOTATE PENTRU PRACTICAREA DIFERTELOR SPORTURI (COMPLEX DE CLĂDIRI ȘI INSTALAȚII SPORTIVE)



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGENERARE URBANĂ A ZONEI DE NORD A MUNICIPIULUI BUZĂU, CONFIGURAREA TRAMEI STRADALE ÎN TARLAUA 32, CONVERSIA FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI BAZE / PARC SPORTIV PENTRU PRACTICAREA SPORTULUI DE PERFORMANȚĂ - COMPLEX FORMAT DIN TR-UN CADRU VEGETAL ȘI ZONE CONSTRUITE, SPECIAL AMENAJATE ȘI DOTATE PENTRU PRACTICAREA DIFERTELOR SPORTURI (COMPLEX DE CLĂDIRI ȘI INSTALAȚII SPORTIVE)







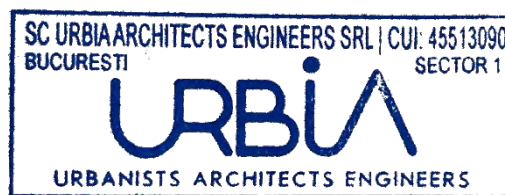
Proiectant general

URBIA ARCHITECTS ENGINEERS S.R.L.

Expo Business Park Bucharest - str. Aviator Popișteanu 54A, et 2, Sector 1, 012095, București
C.U.I. RO45513090 J40/1064/2022

Director General, Răzvan ABAGIU (E.M.B.A.)

www.urbiadesign.com



Șef proiect

urb. Oana georgiana VOICU

Proiectat

urb. Oana georgiana VOICU

Desenat

Arh. Teodor S. Șandru



mai 23