

PLAN URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE

investiție :
**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SEDIU S.G.A.
BUZĂU, ȘOSEAUA BRĂILEI, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU**

beneficiar :
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BUZĂU-IALOMIȚA

FOAIE DE GARDĂ

investitie :
**PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZĂU**

localizare:
ȘOSEAUA BRĂILEI, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU

proiect nr :
03 / 2022

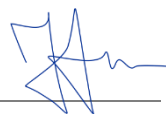
beneficiar :
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BUZĂU-IALOMIȚA

proiectant de urbanism :
URBANISTI.RO CITY PLANNING & DESIGN S.R.L.

TABEL RESPONSABILITĂȚI

Șef proiect (urbanism) :
m. urb. Andra Elena Grecu (Paraschiv)

Proiectant de specialitate urbanism :
**m. urb. Andra Elena Grecu (Paraschiv)
urb. Andreea Cristina Ioniță**



Proiectant de specialitate circulații și transporturi :
Ing. Mihai Măleanu

Proiectant de specialitate rețele tehnico-edilitare :
Ing. Radu P. Pîrvan

Desenator :
arh. Alexandru Mușat

PIESE SCRISE

foaie de garda

tabel responsabilitati

borderou

volumul 1 – MEMORIU DE PREZENTARE

volumul 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

volumul 3 – PLAN DE ACȚIUNE PUZ

PIESE DESENATE

U0 : Incadrare in teritoriu

U1 : Situatie existenta - zonificare

U2 : Reglementari urbanistice

U3 : Reglementari echipare edilitară

U4 : Proprietatea asupra terenurilor

U5 : Posibilități de mobilare urbanistică

CUPRINS

1. INTRODUCERE	5
1.1 Date de recunoaștere a documentației	5
1.2 Obiectul P.U.Z.	5
1.3 Solicitari ale temei program	5
1.4 Surse documentare	8
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	9
2.1 Evolutia zonei	9
2.2 Incadrare in localitate	10
2.3 Elemente ale cadrului natural	11
2.4 Circulatia	12
2.5 Ocuparea terenurilor	13
2.6 Echipare edilitară	15
2.7 Probleme de mediu	15
2.8 Optiuni ale populatiei	16
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	17
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	17
3.2 Prevederi ale P.U.G.	19
3.3 Valorificarea cadrului natural	20
3.4 Modernizarea circulației	21
3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	24
3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare	29
3.7 Protecția mediului	32
3.8 Obiective de utilitate publică	33
4. CONCLUZII, MĂSURI IN CONTINUARE	34
4.1 Inscrierea amenajării si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.	34
4.2 Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare	34
4.3 Prioritati de interventie	35
4.4 Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii	35
4.5 Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare (adancirea propunerilor pentru unele investitii – prin P.U.D.; proiecte prioritare de investitii care sa asigure realizarea obiectivelor, in special in domeniul interesului general; montaje ale etapelor viitoare – actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii etc.)	35
5. ANEXE PUZ	36

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

investitie :	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZĂU
localizare :	ȘOSEAUA BRĂILEI, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU
proiect nr :	03 / 2022
faza :	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – Variantă finală
beneficiar :	ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BUZĂU-IALOMIȚA
proiectant de	URBANISTI.RO CITY PLANNING & DESIGN S.R.L.
urbanism :	CUI 45725203, Nr. Reg. Com. J40/3901/2022
data :	Decembrie 2023

1.2 Obiectul P.U.Z.

1.3 Solicitari ale temei program

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General ale unei zone delimitate din teritoriul localității, în conformitate cu prevederile din Legea nr. 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta documentație are la bază Certificatul de Urbanism nr. 345/12.07.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău. Se intenționează realizarea obiectivului de investiție CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZĂU.

Planul Urbanistic Zonal este generat de terenul în suprafață de 10.622mp, aflat în proprietatea privată a inițiatorului (Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița), categorie de folosință curți Construcții, identificat prin numărul cadastral 52957, situat pe Șoseaua Brăilei, în intravilanul municipiului Buzău. Destinația stabilită prin Planul Urbanistic General, aprobat prin HCL nr. 235/2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019, este de ID - Zona unităților industriale și depozitare, iar folosința actuală este de teren curți construcții.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 02 / 02.05.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău, se vor respecta:

- **Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:**
Zona de studiu P.U.Z. este în suprafață de 4,17ha și este amplasată în intravilanul Municipiului Buzău, în zona de sud-est, având următoarele vecinătăți:
 - la nord terenuri NC 66300, NC 61592, NC 59329, NC 59328, NC 59327, NC 18586;
 - la est: terenuri NC 68729, NC 68730, 72048;
 - la sud: Cimitirul "Sfantul Gheorghe";
 - la vest: terenuri NC 67102, NC 59329, NC 59328, NC 59326, NC 59325;
- **Categorii functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti:**
 - Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este schimbarea funcțiunii pe suprafața generatoare P.U.Z., din ID - zona unităților industriale și depozitare în IS - zona pentru institutii și servicii.
- **Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime)**
Pentru suprafețele de teren din zonele (subzonele) funcționale Gc, C – prescripțiile specificate referitoare la permisiuni, condiționări și restricții sunt cele stabilite prin Planul Urbanistic General, aprobat prin HCL nr. 235/2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019.

IS - zona pentru institutii și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestari servicii

- P.O.T. maxim admis = 50%
- C.U.T. maxim admis = 2,5
- R.h. maxim admis = P+4
- Procent minim spații verzi - 20%

ID - zona unitati industriale și depozitare

- P.O.T. maxim admis = 50%
- C.U.T. maxim admis = 2,0
- R.h. maxim admis = P+3
- Procent minim spații verzi -20%

▪ **Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor**

- Echiparea edilitară a zonei va fi corelată cu infrastructura localității (debite si retea de distributie apa potabila, retea de canalizare, retea de transport energie electrica, retea de telecomunicatie, posibilitati de alimentare cu gaze naturale). În zonă există rețele ce asigură posibilitatea de racordare conform legislatiei în vigoare. Se vor respectarea prevederile cuprinse în avizele furnizorilor.
- Amplasarea clădirilor față de limitele de proprietate se va realiza cu respectarea prevederilor codului civil, a Ordinului nr. 119/2014, emis de Ministerul Sanatatii. Edificabilul va fi stabilit astfel încat conexiunea (într-o perspectiva viitoare) Strazii Targului cu Șoseaua Brailei sa nu fie obstructionata: se va considera zona non aedificandi suprafata de teren aferenta continuarii strazii Targului, cu un profil similar celui existent, cu axul pe limita de proprietate dintre N.C. 52957 și N.C. 8929.
- Accesese carosabile propuse si necesarul de locuri de parcare vor fi dimensionate conform functiunii si se vor asigura in incinta, in afara domeniului public, cu respectarea H.G. 525/1996, republicata, respective a Hotararii de Consiliu Local nr. 115 din 29.06.2022.
- Depozitarea și eliminarea deșeurilor se va realiza conform legislatiei în vigoare. În vederea protejarii mediului se vor lua toate masurile ce privesc diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare, evacuarea apelor uzate și depozitarea controlata a deseurilor.
- Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi se va face conform "Regulamentului local privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare și stabilirea suprafefelor minime de spafii verzi și plantate pentru Construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului Buzau" aprobat prin H.C.L. nr.115 din 29.06.2022
- Întrucat amplasamentul este proprietate privata, va fi delimitat de vecinatati prin împrejurimi cu respectarea cu H.G. 525/1996, republicata și P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 235/29.10.2009 si prelungit prin HCL nr.255/2019.

▪ **Capacitatile de transport admise**

- Accesese auto si pietonale pe terenul reglementat, se vor face din strada Targului, în conformitate cu Ordonanta nr. 43/1997 (actualizata) privind regimul drumurilor în vederea eliminarii blocajelor, în baza unui Studiu de circulație auto și pietonal întocmit de persoana autorizata, verificat de verificator atestat.
- Accesul la obiectiv trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, a salvarilor, a masinilor de colectare a gunoiiului menajer și va fi dimensionat conform legislatiei.

▪ **Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru PUZ**

- Se vor obtine urmatoarele avize și acorduri privind utilitatile urbane și infrastructura: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, gaze naturale, telefonizare, salubritate, sanatatea populatiei, securitate la incendii, punctul de vedere/actul adminstrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului, serviciul politiei rutiere Buzau, Regionala CFR Galati, Administratorul drumului - Serviciul de Gospodarie Urbana și Protectia Mediului -Primaria Mun. Buzau. Se va întocmi studiu de circulație auto și pietonal întocmit de persoana autorizata, verificat de verificator atestat.

- **Obligatiile initiatorului P.U.Z. ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului**
 - Cu respectarea prevederilor Ordinului nr.2701/30.dec.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, H.C.L. 65/2011 - privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
 - Reglementările urbanistice aprobate prin P.U.Z. (retrageri și distante obligatorii la amplasarea constructiei fata de proprietatile vecine) se vor determina prin respectarea stricta a Codului Civil (republicat), a Ordinului nr. 119/2014, emis de Ministerul Sanatatii, a conditiilor impuse de Ordonanta nr.43/1997 (actualizata) privind regimul drumurilor precum.

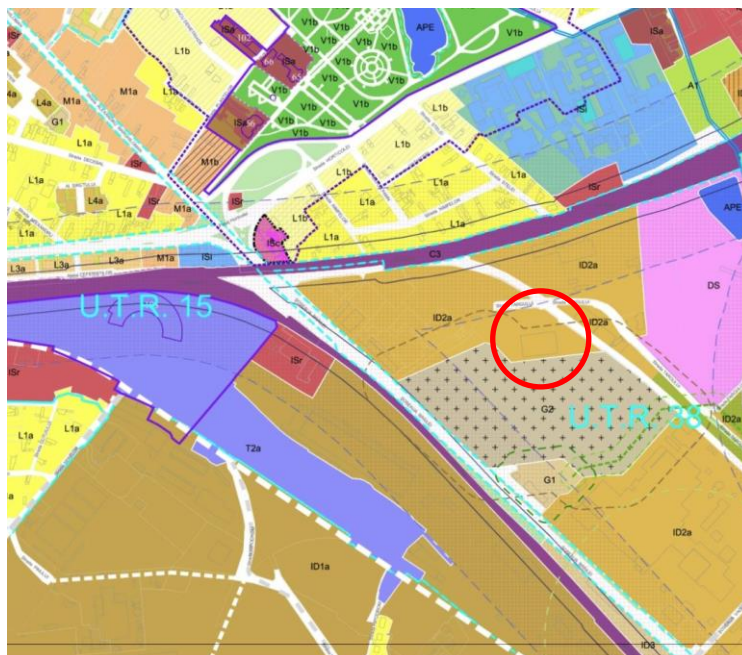
Conform temei de proiectare, cerințele inițiatorului documentației de urbanism (Administrația Bazinală de Apă Buzău-lalomița) sunt următoarele:

- Planul urbanistic zonal va fi elaborat astfel încât să asigure claritate în structurare și coerență în prezentare;
- În cadrul P.U.Z., vor fi abordate 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, reglementări specifice detaliate- permisiuni și restricții- incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.;
- Obiectivul de investiție propus este o clădire destinată pentru birouri și pentru activitatea de laborator a Autorității Contractante. Construcția este propusă cu un regim de înălțime parter+2 etaje și vizează îmbunătățirea condițiilor de lucru ale angajaților și creșterea calității mediului;
- Suprafața zonei studiate prin documentația tehnică de P.U.Z. va fi de 4,17ha;
- Construcția este propusă cu un regim de înălțime parter+2 etaje și va avea o suprafața utilă desfășurată (pe toate nivelurile) de cca. 2000-2100 mp;
- Curtea clădirii va fi amenajată sistematic cu alei, cai de acces, sistem de iluminat, spații verzi, punct gospodăresc (pubele deșeuri - colectare selectivă) ș.a. și va avea în vedere amenajarea unui număr estimativ de 15 garaje (închise/deshise) pentru autoturismele din dotare;
- Pentru creșterea eficienței energetice (cu asigurarea condițiilor de confort interior), a calității vieții și reducerea impactului asupra mediului, clădirea propusă va fi realizată cu sisteme de termoizolare performante și cu sisteme de producere a energiei utilizând surse regenerabile (panouri fotovoltaice, panouri solare, pompe de caldura, ș.a.).

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

Conform Strategiei de Dezvoltare Durabilă a Județului Buzău și a Planului de acțiuni 2014 – 2020, se au în vedere pentru Municipiul Buzău următoarele: reabilitarea și modernizarea rețelei rutiere urbane la nivelul Municipiului Buzău, reabilitarea și amenajarea trotuarelor, pentru asigurarea unui trafic pietonal în condiții de siguranță, consolidarea semnalizării rutiere statice orizontale și verticale, plan de organizare a circulației pentru optimizarea circulației pe rețeaua rutieră urbană a Municipiului Buzău, crearea unor structuri de sprijinire a afacerilor incubator/accelerator de afaceri, reabilitarea zonei industriale pentru a putea fi transformate în structuri de sprijinire a afacerilor: construirea/extinderea infrastructurii rutiere din interiorul structurilor de afaceri și a drumurilor de acces, construirea/modernizarea/ extinderea/ infrastructurii de utilități, dezvoltarea unor structuri locale de sprijinire a afacerilor, în scopul atragerii investițiilor, revigorării și dezvoltării economiei locale, reabilitarea rețelelor de distribuție.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Buzău, aflat în avizare, aria de studiu are tot reglementări de zonă industrială, ca și P.U.G.-ul în vigoare. Așadar nu sunt prevăzute modificări majore, cu impact asupra organizării funcționale și spațiale a zonei de analiză, zona fiind încadrată în propunere în ID2a - Subzona unităților predominant industriale.



Reglementări P.U.G. în avizare. Sursă : <https://primariabuzau.ro/actualizare-pug-municipiul-buzau/>

Conform Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a Municipiului Buzău 2021-2027, obiectivul general este reprezentat de promovarea dezvoltării urbane durabile în Municipiul Buzău, prin elaborarea principalelor documente de planificare strategică. Ca obiectiv strategic principal este definită dezvoltarea economică și socială durabilă a municipiului Buzău care să ducă pe termen lung la creșterea calității vieții locuitorilor orașului și transformarea lui într-un centru economic competitiv prin utilizarea eficientă a resurselor fizice și umane, creșterea competitivității mediului de afaceri local și a performanțelor în administrație.

Conform Planului de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Buzău 2016-2030, viziunea de dezvoltare este creșterea calității mediului urban prin asigurarea unei mobilități durabile și accesibile pentru toți cetățenii municipiului, desfășurată într-un mediu sănătos și sigur, în condiții de eficiență economică și energetică. Se dorește creșterea accesibilității, a siguranței și securității, un mediu sănătos, creșterea calității mediului urban. Direcțiile principale de acțiune privesc reabilitarea infrastructurii rutiere, inclusiv piste pentru bicicliști, pe coridoarele deservite de transportul public, incluzând Strada Băilei. De asemenea, se dorește reabilitarea și modernizarea rețelei rutiere urbane la nivelul Municipiului Buzău, cât și reabilitarea și amenajarea trotuarelor, pentru asigurarea unui trafic pietonal în condiții de siguranță.

1.4 Surse documentare

1.4.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

Anterior prezentei documentații s-a elaborat următoarea documentație - Planul Urbanistic General al Municipiului Buzău, aprobat prin HCL nr. 235/2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019.

1.4.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Concomitent cu prezenta documentație s-au întocmit următoarele studii de fundamentare :

- Studiu topografic;
- Studiu geotehnic;
- Studiu privind organizarea circulației;
- Studiu de preordonare rețelei edilitare.

1.4.3 Date statistice

Datele statistice, tehnice, de amplasament, utilizate în prezenta documentație sunt extrase din următoarele surse:

- datele furnizate prin tema de proiectare;
- datele disponibile pe site-ul primăriei Municipiului Buzău;
- date obținute de proiectant prin vizita pe teren;
- datele privind rețelele edilitare obținute în baza avizelor administratorilor și deținătorilor de rețele edilitare din zona studiată prin PUZ.

1.4.4 Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

La sudul zonei de studiu sunt în elaborare două documentații P.U.Z.:

- Realizarea unui Hub de transport și autobază, în intravilanul municipiului Buzău, Șoseaua Buzău-Brăila (DN2B);
- Reconfigurarea tramei stradale în zona de sud-est a municipiului Buzău în vederea creșterii mobilității urbane prin realizarea unui hub de transport și autobază, respectiv a unei zone de instituții publice / servicii” pentru imobilele situate în intravilanul municipiului Buzău, Șoseaua Buzău-Brăila, n.c. 72695, n.c. 72696, n.c. 67094.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

2.1.1 Date privind evoluția zonei

Zona de studiu PUZ, propusă prin Certificatul de Urbanism Nr. 461/22.09.2022 emis de Primăria Municipiului Buzău și confirmat prin Avizul de Oportunitate Nr. 02/02.05.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău, are o suprafață de 41.700,00mp și cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. (NC 52957), terenurile cu NC 8929, 59333, 59332, 59331, 59330, 58394, 56461, 67233 și o porțiune din calea de circulație rutieră Strada Târgului și linii CF.

Potentialul de dezvoltare a terenurilor învecinate zonei de studiu P.U.Z. :

- Industrie și depozitare;
- Servicii și comerț;
- Locuințe de serviciu și funcțiuni complementare;
- Gospodărire comunală;
- Căi de comunicație rutieră și feroviară.

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare, emis de OCPI Buzău, imobilul cu numărul cadastral 52957 este compus din teren cu suprafață de 10.622,00mp, construit cu clădirea C7 – hală cu suprafața de 1.840,00mp. Imobilul se află în domeniul privat al prop. ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, DIRECTIA APELOR BUZAU-IALOMITA și este încadrat în categoria de folosință “curți construcții”.

Prin Planul Urbanistic General al Municipiului Buzău, aprobat prin HCL nr. 235/2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019, terenul care a generat PUZ (imobilul cu NC 52957) este încadrat în ID - Zona unităților industriale și depozitare.

2.1.3 Potential de dezvoltare

Conform datelor furnizate de P.U.G. Municipiul Buzău, aflat în fază de avizare, zona de studiu se încadrează în U.T.R. 38, zona ID2a – Subzona unităților predominant industriale, ce are ca indicatori:

- Rh max = P+3;
- H max cornișă = 16m;
- H max la coamă/atic = 20m;
- P.O.T. maxim = 50%;
- C.U.T. maxim = 2.00;
- Procent minim spații verzi = 20%.

Zona de studiu P.U.Z. prezintă potențial de dezvoltare pentru servicii și depozitare. Forma și dimensiunile loturilor generoase sunt propice pentru dezvoltarea coerentă a zonei, în baza unui regulament local specific.

În prezent terenul care face obiectul P.U.Z. este construit cu clădirea C7 cu regim de înălțime P+1 și cu suprafața de 1.840,00mp, astfel că indicatorii urbanistici existenți sunt POT = 17,32% și CUT = 0,17 ADC/mp teren.

Prin P.U.Z. se definește un regulament de urbanism specific pentru o zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii. Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. se stabilesc reglementări de urbanism prin care se stabilește edificabilul general, cu precizarea retragerilor minime față de limitele de proprietate, modul de amplasare a Construcțiilor pe parcelă, reglementarea accesurilor auto și pietonale din Strada Târgului, funcțiunile permise, precum și cele permise cu condiționări, normarea locurilor de parcare și a necesarului de spații verzi, precum și definirea indicatorilor urbanistici.

Din punct de vedere economic, realizarea investiției propusă prin Planul Urbanistic Zonal va contribui la introducerea în circuitul economic local și municipal a unei suprafețe de teren de 10.622,00mp, neutilizată la potențialul său și care nu produce în prezent venituri și beneficii economice pentru comunitatea locală și administrația publică.

2.2 Incadrare în localitate

2.2.1 Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Imobilul ce a generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal (NC 52957) este amplasat în Județul Buzău, Municipiul Buzău, Șoseaua Brăilei, în zona sud-estică a localității. Terenul este de formă neregulată și are acces direct din drumul public Strada Târgului.

Zona de studiu P.U.Z. are o suprafață de 41.700,00mp, include terenul ce a generat P.U.Z. (NC 52957) și terenurile cu NC 8929, 59333, 59332, 59331, 59330, 58394, 56461, 67233 și o porțiune din calea de circulație rutieră Strada Târgului (aflată în domeniul public al Municipiului Buzău, cu NC 67233) și linii de cale ferată.

Zona de studiu PUZ este marcată pe limita nordică de linia de cale ferată magistrală 500 Buzău-Suceava (interval CF Buzău – Boboc, zona km CF 129+367- Km CF 131+729). Pe latura de vest, zona de studiu PUZ se suprapune parțial cu zona de protecție de 100m aferentă magistralei de cale ferată 702 Buzău-Făureți (interval de circulație Buzău-Buzău Sud, zona km CF 129+440 – 129+450)

De asemenea, zona de studiu PUZ este traversată de o linie de cale ferată simplă, neelectrificată, industrială aflată în proprietatea privată a AROMET REMAT SRL, care este în prezent desființată, în baza unui acord de principiu dat de SRCF Galați.

Dimensiunile cumulate ale terenului ce a generat P.U.Z. sunt de 133,36m (latură vest), 182,57m (latură nord), 116,30m (latură est), 144,86m (latură sud), cu latura lungă orientată pe direcția est-vest.

2.2.2 Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Zona de studiu pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal este delimitată conform Certificatului de Urbanism Nr. 461 din 22.09.2022 emis de Primăria Municipiului Buzău, după cum urmează:

- pe latura de Sud - Cimitirul "Sfântul Gheorghe";
- pe latura de Vest – Șoseaua Brăilei, imobil NC 61592, NC 59329, NC 59328, NC 59327, NC59326, NC 18584, NC 1170;
- pe latura de Nord - imobil NC 66300 – prop. Statul Român;
- pe latura de Est - imobil NC 68729 – prop. SC COMPRIF SA BUZAU; imobil NC 68730; imobil NC 72048.

Vecinătățile directe ce prezintă hotar comun cu imobilul cu NC 52957 sunt următoarele:

- pe latura de Sud - Cimitirul "Sfântul Gheorghe";
- pe latura de Vest - imobil NC 59332 – prop. MUNICIPIUL BUZĂU; imobil NC 59331 – prop. MUNICIPIUL BUZĂU; imobil NC 59330 – prop. MUNICIPIUL BUZĂU;

- pe latura de Nord - imobil NC 67233 – Strada Târgului; imobil NC 8929 – prop. SOCIETATEA NATIONALĂ IMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare SA;
- pe latura de Est – cale ferată, imobil NC 56461 – prop. AROMET REMAT SRL.

Accesuri și circulații:

- Accesul principal pe terenul ce a generat P.U.Z. se realizează din Strada Târgului, înregistrată în sistemul național de cadastru și carte funciară cu NC 67233.
- Strada Târgului este în domeniul public prin HCL Nr. 148/2015 pentru atribuirea de denumiri unor artere de circulație din Municipiul Buzău;
- Strada Târgului are un profil variabil în zona de studiu P.U.Z.
- Zona studiată prin PUZ este delimitată pe latura sudică de Șoseaua Brăilei (NC 67102).

Zona studiată se află la est de calea de circulație Șoseaua Brăilei, poartă de acces în oraș din zona de sud-est. În zonă nu există instituții de interes public general, fiind o zonă preponderent cu funcțiune industrială.

În zona de studiu P.U.Z. există transport în comun pe Șoseaua Brăilei, reprezentat prin liniile 10, 12, 13, 110 de autobuz operate de TRANSBUS Buzău.

În zona de studiu P.U.Z. nu există artere cu folosință exclusiv pietonală.

Zona de studiu P.U.Z. prezintă echipare edilitară cu rețea de apă, canalizare, energie electrică, distribuție gaze naturale și telecomunicații.

2.3 Elemente ale cadrului natural¹

2.3.1 Relieful

Zona de amplasament a obiectivului este poziționată în Municipiul Buzău, Județul Buzău. Relieful zonei este plat, de câmpie, dezvoltându-se în Câmpia Română, la conjuncția acesteia cu Subcarpații de Curbură, la o distanță de 13km în Est de Subcarpații Buzăului.

2.3.2 Rețeaua hidrografică

Din punct de vedere hidrografic zona cercetată aparține bazinului râului Buzău, care izvorăște din Munții Ciucas, se varsă în râul Siret și are o lungime de 325km. În decursul timpului geologic, dar și în prezent, râul Buzău a format un bazin subteran apreciabil ca dimensiuni pe care îl alimentează permanent.

Zona de amplasament a obiectivului este situată la o distanță de 2,5km în Sud de malul drept al râului Buzău.

De asemenea, zona se caracterizează prin prezența apei subterane la adâncimi mai mari de 10m, aceasta fiind cantonată în depozite grosiere aparținând conului de dejecție al râului Buzău.

2.3.3 Clima

Clima zonei este temperat-continentală.

Altitudinea la care se găsește obiectivul este de 95m d.MN.

Valoarea caracteristică a încălzirii cu zăpadă pe sol, $sk=2,0kN/m^2$, conform CR-1-1-3/2012.

Valoarea presiunii dinamice a vântului, $qb=0,7kPa$, conform CR-1-1-4/2012.

Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului în special și în cadrul arealului Buzău în general, este de 0,85m adâncime, ce rezultă din lucrări de specialitate - conform STAS 6054/77.

2.3.4 Condiții geotehnice

Sucesiunea litologică a terenului de fundare de pe amplasament foraje F1 și F2:

- $\pm 0.0\text{ m} \div -0.90\text{ m}$: umplutură
- $-0.90\text{ m} \div -1.70\text{ m}$: pietriș cu nisip fin galben cafeniu
- $-1.70\text{ m} \div -2.30\text{ m}$: argilă prăfoasă negricioasă cu interc. galben cafeniu și rug., vârtoasă
- $-2.30\text{ m} \div -4.50\text{ m}$: pietriș cu nisip

¹ Date conform studiu geotehnic întocmit de Inginer Geolog Ana Dan-Nicolae (TERRANA GEOLOG S.R.L)

- -4.50 m ÷ -5.20 m: argilă negricioasă, vârtoasă
- -5.20 m ÷ -8.00 m: pietriș cu nisip

Apa nu a fost întâlnită în foraje. Apa subterană este situată la adâncimi mai mari de 10.00 m.

2.3.5 Riscuri naturale

Cutremurele de pământ: zona analizată din punct de vedere al cutremurelor de pământ se găsește în macrozona de intensitate seismică VIII, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani, conform scării MSK.

Inundații: risc inundații la cursul de apă – risc existent și la torenți – risc inexistent.

Alunecări de teren: aria studiată se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor de teren primare – risc inexistent, reactivate – risc inexistent (Legea 575/2001) și la data efectuării investigațiilor geotehnice s-a constatat că terenul cercetat este stabil, nu prezintă la suprafață niciunul din semnele specifice fenomenelor fizico-geologice active.

Risc geotehnic : categoria geotehnica 2 - risc geotehnic moderat.

2.4 Circulația

2.4.1 Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz

În prezent, accesul auto și pietonal în zona de studiu PUZ și pe terenul ce a generat P.U.Z. se realizează din Strada Târgului cu NC 67233.

Tipologia căilor de circulație :

- Zona de studiu prezintă o cale de circulație carosabilă, Strada Târgului;
- Zona studiată prezintă accesibilitate la căi de circulație feroviară – linie ferată simplă, neelectrificată, industrială, aflată în proprietatea AROMET REMAT SRL, care este în prezent desființată, în baza unui acord de principiu dat de SRCF Galați;
- Zona studiată nu prezintă accesibilitate la căi de circulație navală sau aeriană.

Categoria tehnică a căilor de circulație :

- Zona de studiu prezintă o cale de circulație – Strada Târgului, care se încadrează ca drum de interes local, de folosință locală și care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus – cf. Ordonanța 43/1997, Secțiunea a II-a, Clasificarea și încadrarea drumurilor.

Starea fizică a căilor de circulație :

- Strada Târgului se prezintă în stare fizică bună;
- În zona de acces pe terenul ce a generat PUZ (NC 52957), Strada Târgului se află într-o stare fizică bună și prezintă îmbrăcăminte rigidă.

Dimensionarea căilor de circulație :

- Aliniamentul actual al străzii Târgului se caracterizează printr-o succesiune de aliniamente scurte și curbe cu raze situate între 60 m -120 m. Lungimea străzii existente este de 480m.
- Strada Târgului prezintă un profil specific traficului motorizat în dublu sens de circulație – profilul stradal are 13,63m, din care 6,90m circulație carosabilă cu dublu sens, 1,20m respectiv 1,14m trotuare de o parte și de alta și 1,93m respectiv 2,46m zonă teren neamenajat;
- Strada Târgului se încadrează în categoria tehnica III - străzi colectoare. Circulația pietonală se desfășoară cu greutate din cauză faptului că trotuarele actuale nu au continuitate sau lipsesc pe anumite porțiuni.

Semnalizare rutieră :

- Artera de circulație Strada Târgului cuprinsă în zona de studiu P.U.Z. prezintă semnalizare rutieră.

Circulația feroviară :

- Zona de studiu PUZ este marcată pe limita nordică de linia de cale ferată magistrală 500 Buzău-Suceava (interval CF Buzău – Boboc, zona km CF 129+367- Km CF 131+729).
- Pe latura de vest, zona de studiu PUZ se suprapune parțial cu zona de protecție de 100m aferentă magistralei de cale ferată 702 Buzău-Făureți (interval de circulație Buzău-Buzău Sud, zona km CF 129+440 – 129+450)

- Zona de studiu PUZ este traversată de o linie de cale ferată simplă, neelectrificată, industrială, aflată în proprietatea privată a AROMET REMAT SRL, care este în prezent desființată, în baza unui acord de principiu dat de SRCF Galați;

2.4.2 Capacitati de transport, greutate in fluenta circulației, incomodari între tipurile de circulație, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

Greutati in fluenta circulației: În zona de studiu PUZ, Strada Târgului nu are continuitate pe partea sud-vestică cu Șoseaua Brăilei (drum înfundat).

Incomodări între tipurile de circulație: Nu este cazul;

Incomodări între tipurile de circulație și alte funcțiuni ale zonei: Un segment din Strada Târgului (aflată în domeniul public al UAT Municipiul Buzău) este încadrată în zona funcțională ID – Zona unități industriale și depozitare;

Necesitati de modernizare a traseelor existente: Zona de studiu PUZ este traversată de linia de cale ferată industrială, în prezent neutilizată;

Necesități de realizare a unor artere noi: Lipsă conexiune directă între terenul ce a generat PUZ și Șoseaua Brăilei: legătura cu Șos. Brăilei se realizează la o distanță mai mare de 800m față de accesul pe terenul ce a generat PUZ. Conform Avizului de Oportunitate Nr. 02 / 02.05.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău, edificabilul se stabilește astfel încât conexiunea (într-o perspectivă viitoare) Străzii Târgului cu Șoseaua Brăilei sa nu fie obstrucționată: se va considera zona non aedificandi suprafața de teren aferentă continuării străzii Târgului, cu un profil similar celui existent, cu axul pe limita de proprietate dintre N.C. 52957 și N.C. 8929

Capacitati si trasee ale transportului in comun: Nu este cazul;

Intersectii cu probleme: Nu este cazul;

Prioritati:

- Amenajare pentru organizarea accesului carosabil și pietonal pe parcelă;
- Reprofilare Strada Târgului în zona de acces pe terenul ce a generat PUZ (NC 52957) cu amenajarea conform normelor în vigoare a spațiilor de circulație carosabilă și pietonală, conform Ordinului nr. 1296/30.08.2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, emis de Ministerul Transporturilor.
- Delimitarea rezervei de teren pentru realizarea în viitor a conexiunii între Strada Târgului și Șoseaua Brăilei.

2.5 Ocuparea terenurilor

2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenuri în intravilan :

- Terenul ce a generat PUZ este încadrat în categoria de folosință “teren curți Construcții” și prezintă o formă neregulată.

Căi de circulație rutieră și amenajări aferente :

- Strada Târgului delimitează terenul ce a generat P.U.Z. pe limita de nord a acestuia și prezintă profil corespunzător traficului motorizat în dublu sens de circulație.

2.5.2 Relaționări între funcțiuni

Terenurile prezente în zona de studiu P.U.Z. sunt localizate în intravilan. De o parte și de alta a Străzii Târgului sunt amplasate unități industriale și depozitare și terenuri cu destinație de căi ferate.

Terenul pe care se dorește realizarea investiției se află în intravilanul municipiului Buzău, este în domeniul privat al ADMINISTRATIEI NAZIONALE APELE ROMANE, DIRECTIA APELOR BUZAU-IALOMITA, iar destinația stabilită prin Planul Urbanistic General, aprobat prin HCL nr. 235/2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019, este în zona funcțională ID – Zona unități industriale și depozitare.

Zonificare funcțională și utilizarea terenurilor

- Pentru o parte din terenurile din zona de studiu P.U.Z., Planul Urbanistic General nu oferă informații privind reglementările urbanistice aplicabile: segmentul aferent Str. Târgului și imobilul cu NC 56461 aferent liniei de cale ferată industrială aflată în proprietatea SC AROMET REMAT SRL;
- Un segment din Strada Târgului (aflată în domeniul public al UAT Municipiul Buzău) este încadrată în zona funcțională ID – Zona unități industriale și depozitare;
- RLU aferent P.U.G. Municipiul Buzău nu oferă detalii privind modalitatea de ocupare a terenurilor din zona funcțională ID;
- Încadrarea urbanistică a terenurilor nu este în acord cu utilizarea reală a terenurilor.

2.5.3 Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare emis de OCPI Buzău, imobilul cu numărul cadastral 52957, este compus din teren cu suprafață de 10.622mp. Imobilul se află în domeniul privat al ADMINISTRATIEI NAZIONALE APELE ROMANE, DIRECTIA APELOR BUZAU-IALOMITA, dobândit prin constatare, cota actuală 1/1, în teritoriu intravilan și este încadrat în categoria de folosință “teren curți Construcții”.

Gradul de ocupare a zonei de studiu PUZ cu fond construit este specific unei zone industriale: clădiri tip hale industriale, cu o dispunere neunitară, cu amprentă mare la sol.

2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit

În prezent, terenurile din zona de studiu PUZ compun un fond construit industrial fără valoare arhitecturală/ambientală. Pe terenul ce a generat PUZ, fondul construit este reprezentat de clădirea C7 cu regim de înălțime P+1 și cu suprafața de 1.840,00mp, astfel că indicatorii urbanistici sunt POT = 17,32% și CUT = 0,17 ADC/mp teren.

2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În imediata vecinătate a zonei de studiu P.U.Z. se regăsesc unități industriale și depozitare. Terenul ce a generat PUZ prezintă hotăr comun cu Cimitirul Sfântul Gheorghe Buzău.

2.5.6 Asigurarea cu spații verzi

Zona studiată în cadrul P.U.Z. nu prezintă terenuri încadrate cu destinația de spațiu verde, atât prin PUG, cât și în registrul spațiilor verzi. Specific zonelor industriale, în zona de studiu PUZ se remarcă lipsa spațiilor verzi amenajate, atât pe domeniul public, cât și pe terenurile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

2.5.7 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Terenurile din zona de studiu P.U.Z. prezintă, conform Studiului geotehnic, risc geotehnic moderat. În zona de studiu PUZ nu sunt consemnate alte riscuri naturale care pot interveni în configurația urbanistică a zonei de reglementare PUZ.

2.5.8 Principalele disfuncționalități

- Lipsa reglementărilor urbanistice aplicabile, conform PUG, pentru o parte din terenurile din zona de studiu PUZ (ex: segmentul aferent Str. Târgului și imobilul cu NC 56461 aferent liniei de cale ferată industrială aflată în proprietatea SC AROMET REMAT SRL);
- RLU aferent P.U.G. Municipiul Buzău nu oferă detalii privind modalitatea de ocupare a terenurilor din zona funcțională ID;
- Fondul construit prezent în zona de studiu PUZ este fără valoare arhitecturală/ambientală;
- Terenurile din zona de studiu PUZ au un grad de ocupare specific zonelor industriale.

2.6 Echipare edilitară

2.6.1 Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu caldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)

Alimentare cu apă potabilă

În conformitate cu datele furnizate de către operatorul de rețea COMPANIA DE APĂ S.A. BUZĂU în avizul de amplasament nr. 200/10.08.2023, în zona de studiu a P.U.Z. există următoarele rețele publice de alimentare cu apă potabilă:

- o conductă 76 OL – sub carosabilul Șos. Brăilei.

Rețeaua de canalizare

În conformitate cu datele furnizate de către operatorul de rețea COMPANIA DE APĂ S.A. BUZĂU în avizul de amplasament nr. 200/10.08.2023, în zona de studiu a P.U.Z. există următoarele rețele publice de canalizare:

- o conductă 500 Beton (300 Beton) – sub carosabilul Șos. Brăilei.

Alimentare cu energie electrică

În conformitate cu datele furnizate de către operatorul de rețea DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMANIA – SUCURSALA BUZĂU în avizul nr. 251385/23.08.2023, pe terenul care a generat P.U.Z. există următoarele rețele de alimentare cu energie electrică:

- un traseu CE – traversează terenul pe direcția nord – sud, aproximativ pe mijlocul acestuia.

În conformitate cu datele furnizate de către operatorul de rețea DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMANIA – SUCURSALA BUZĂU în avizul nr. 16813/18.01.2023, în zona de studiu P.U.Z. există următoarele rețele și echipamente de alimentare cu energie electrică:

- un traseu de cabluri M.T. – traversează terenul pe direcția nord-sud, la o distanță de cca. 3,5 m de latura estică a acestuia;
- 3 posturi de transformare – poziționate în afara terenului care a generat P.U.Z., pe laturile de nord și de sud ale acestuia.

Rețele de telecomunicații

În conformitate cu datele furnizate de către operatorul de rețea ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. în avizul condiționat nr. 100/05/03/01/B/BZ/22, în zona de studiu a P.U.Z. există următoarele rețele publice de telecomunicații:

- o rețea – în partea de nord a terenului care a generat P.U.Z.

Rețele de gaze naturale

În conformitate cu datele furnizate de către operatorul de rețea DISTRIGAZ SUD REȚELE în avizul favorabil nr. 34915-318.948.729/17.08.2023, în zona de studiu a P.U.Z. există următoarele rețele publice, instalații și echipamente de alimentare cu gaze naturale:

- o conductă OL 3" MP aeriană – pe trotuarul nordic al Șos. Brăilei;
- o conductă PE 200 MP – sub carosabilul Șos. Brăilei;
- un bransament – pe partea de est a Șos. Brăilei.

2.6.2 Principalele disfuncționalități

În raport cu echiparea edilitară a zonei studiate prin planul urbanistic zonal, principalele disfuncționalități semnalate până la elaborarea prezentei documentații sunt reprezentate de:

- Traversarea terenului ce a generat planul urbanistic zonal de un cablu de medie tensiune;
- Inexistența pe Strada Târgului a rețelelor de alimentare cu apă și canalizare.

2.7 Probleme de mediu

2.7.1 Relația cadru natural – cadru construit

Terenul cuprins în zona de studiu P.U.Z. este situat în intravilanul Municipiului Buzău și este construit cu construcția C7. Zona de studiu PUZ nu este situată în proximitatea unor elemente de cadru natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (ex: relief, rețea hidrografică, climă, riscuri naturale etc.).

Terenul ce a generat PUZ nu se află în proximitatea unor zone de interes natural sau a unor zone de cadru natural ce impun măsuri specifice de protejare. De asemenea, apa freatică nu influențează amplasamentul, aceasta fiind înregistrată, conform cercetărilor geotehnice, la adâncimi mai mari de 10,0m.

2.7.2 Evidențierea riscurilor naturale si antropice

Zona studiată prin PUZ nu se află în zonă inundabilă.

Terenurile din arealul de studiu P.U.Z. prezintă, conform Studiului geotehnic, risc geotehnic moderat. În zona de studiu PUZ nu sunt consemnate alte riscuri naturale care pot interveni în configurația urbanistică a zonei de reglementare PUZ.

2.7.3 Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezintă riscuri pentru zona

În ceea ce privește sistemul căilor de comunicații și echipare edilitară, principalele elemente ce prezintă potențiale riscuri pentru zona studiată sunt reprezentate de:

- Traversarea zonei de studiu și accesul către terenul ce a generat planul urbanistic zonal se realizează prin traversarea liniei ferate industriale, abandonată, aflată în proprietatea privată a AROMET REMAT SRL, care este în prezent desființată, în baza unui acord de principiu dat de SRCF Galați.
- Inexistența rețelelor de alimentare cu apă și canalizare pe Strada Târgului, ceea ce conduce la necesitatea, pe termen scurt, a implementării de soluții de alimentare din rețelele existente pe Șos. Brăilei.

2.7.4 Evidențierea zonelor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul. Zona de studiu PUZ nu se află în proximitatea zonelor de patrimoniu natural sau construit care să impună măsuri specifice de protecție.

2.7.5 Evidențierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

2.8.1 Opțiunile populației si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Prezentul P.U.Z. a fost supus consultării publice în etapa obținerii avizului de oportunitate, conform Ordinului 2701 din 30.09.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.L. Nr. 65/2011 privind aprobarea regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

S-a întocmit raportul consultării publicului nr. 225971 din 13.12.2022 emis de Primăria Municipiului Buzău, Serviciul de urbanism și dezvoltare urbană, privind implicarea publicului în etapa pregătitoare elaborării propunerilor P.U.Z. și a obiectivelor acestuia. Raportul prezintă modul în care au fost respectate prevederile legale de identificare a propunerilor ca urmare a procesului de informare publică și obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare.

De asemenea, consultarea publicului asupra propunerilor PUZ s-a realizat în etapa de elaborare a propunerilor PUZ, prin publicarea pe site-ul primăriei municipiului Buzău a anuțului public în vederea implicării cetățenilor în procesul de informare publică, conform prevederilor legale.

2.8.2 Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.

Propunerile PUZ răspund necesității privind reconfigurarea reglementărilor urbanistice în vederea adaptării zonei la necesitățile privind localizarea în această zonă din oraș a noilor funcțiuni și activități de servicii și instituții publice. Astfel, pentru a răspunde solicitărilor inițiatorului PUZ, obiectivele documentației de urbanism sunt următoarele:

- Modificarea activităților permise și a indicatorilor urbanistici;
- Stabilirea unor reguli de construire caracteristice zonei de servicii și instituții publice de interes general;
- Extinderea rețelelor echipamentelor edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1 Concluziile ridicării topografice

- Zona de studiu P.U.Z. prezintă cote de nivel cuprinse în intervalul 90.86 – 92.07, fiind astfel o zonă relativ plată, cu accidente locale (96.30 – 99.05) și o înclinare orientată aproximativ dinspre nord înspre sud.

3.1.2 Concluziile studiului geotehnic

- Se recomandă să se ia în calcul adâncimea stratului de umplutură de 0,90m;
- Se recomandă fie îndepărtat stratul de sol vegetal și umpluturi de pe suprafața viitoarelor fundații;
- Se recomandă ca săpătura fundației să nu stea deschisă mult timp;
- Se recomandă colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate; în situația în care la cota de fundare se constată existența unui strat de pământ afectat de precipitații, acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului;
- Se recomandă izolarea fundației pentru înlăturarea efectelor negative ale apei asupra acesteia;
- Umpluturile se vor realiza din pământ compactat.

3.1.3 Concluziile studiului privind organizarea circulației

- Prin tema de proiectare a studiului de circulație se dorește analizarea modalității de realizare a străpungerii Str. Târgului în Șoseaua Brăilei, în conformitate cu Ordonanța Nr. 43/1997 (actualizată) și cu normele tehnice specifice privind determinarea traseului și a elementelor geometrice ale viitoarei căi de circulații, la un profil de 2 benzi carosabile și trotuare de-o parte și de alta, după caz.
- Pentru realizarea străpungerii Str. Târgului în Șoseaua Brăilei este necesară continuarea acestei artere de circulație, stabilindu-se elementele geometrice necesare în conformitate cu legislația în vigoare.

Traseul în plan

- La proiectarea elementelor geometrice s-a ținut seama de condițiile impuse de tema de proiectare și cu respectarea, pe cât posibil, a prevederilor STAS 10144/3-91 "Strazi – Elemente geometrice – Prescripții de proiectare". În acest scop s-au analizat două variante de traseu:
 1. Soluția nr. 1 prevede extinderea strazi Târgului cu 257m. Această variantă are razele curbelor în plan între 20m și 225m, necesitând supralargiri locale ale părții carosabile.
 2. Soluția nr. 2 prevede extinderea strazi Târgului cu 254m. Această variantă are razele curbelor în plan sunt între 50m și 225m, traseul ales fiind mai puțin sinuos decât cel de la Soluția nr. 1, însă necesitând ocuparea unor terenuri de pe loturile existente.

Profilul longitudinal

- Declivitățile longitudinale se încadrează în general în prevederile STAS 10144/3-91. În profil longitudinal linia roșie proiectată urmărește, în principiu, niveleta terenului existent, astfel încât să asigure scurgerea apelor pluviale spre emisar.
- Partea carosabilă din incintă, prezintă declivități longitudinale între 0.8% și 2.0% și sinuozitate scăzută.
- Razele de racordare verticală vor fi între 500 m și 1000m

Profilul transversal

- lățime parte carosabilă – 7.0m.
- lățimea trotuarelor – 1.50.
- panta transversală parte carosabilă 2.5%.
- panta transversală trotuare 1-2%;

Evacuarea apelor

- Pentru preluarea apelor meteorice se vor monta guri de scurgere și se va realiza o rețea de canalizare pluvială locală. Din aceasta, apele pluviale colectate vor fi deșușate în canalizarea orasului.

Structura rutieră

- Structura rutieră pentru executarea partii carosabile între km 0+480 și capătul străzii de la intersecția cu Șoseaua Brăilei va fi formată din următoarea stratificație, fiind destinată clasei de trafic T3 (0.1 - 0.3 mil osii standard – trafic mediu):
 - 4 cm strat de uzura din beton asfaltic BA 16 (EB 16 rul 50/70);
 - 6 cm strat de binder din beton asfaltic deschis BD 22.4 (EB 22.4 leg 50/70);
 - 15 cm strat superior de fundație din agregate stabilizate cu lianți hidraulici rutieri
 - 30 cm strat inferior de fundație din balast;
 - 10 cm strat de forma din pamant stabilizat cu lianți hidraulici rutieri
- Trotuarele se propun a se executa in urmatoarea stratificatie:
 - 4 cm strat de uzura din beton asfaltic BA 16 (EB 16 rul 50/70);
 - 10 cm strat din beton de ciment C 16/20;
 - 10 cm strat de fundație din balast;
- Între km 0+000 și km 0+480 se propune menținerea partii carosabile actuale și refacerea/completarea trotuarelor astfel încât lățimea acestora să fie de 1,50m.
- La marginea partii carosabile, se vor monta borduri din beton 15x25 cm sau 20x25cm pe fundație din beton, în conformitate cu piesele desenate.

Intersecția la nivel cu calea ferată

- Trecerea la nivel cu linie de cale ferată simplă industrială se va amenaja cu un sistem constructiv format din dale elastice sau rigide, omologat sau agrementat, după caz, de către Autoritatea Feroviară Romană – AFER.

Semnalizare și marcaje rutiere

- Marcajele propuse a fi folosite pentru extinderea străzii vor fi următoarele:
 - marcaje longitudinale pentru delimitarea sensurilor de circulație linie discontinuă 1x1 m, 3 x 6m și linie continuă simplă;
 - marcaje transversale de cedare a trecerii și oprire;
 - marcaje pentru delimitarea locurilor de parcare;
 - săgeți pentru indicarea direcțiilor de circulație
- Pe strada Târgului se vor monta următoarele indicatoare pentru dirijarea circulației interioare:
 - "Oprire" - fig B2
 - "Cedează trecerea" - fig B1.
 - „Depășire autovehiculelor cu excepția motocicletelor fără așas interzisă” – fig. C27 în conformitate cu planul de marcaje și indicatoare rutiere.

Amenajare accesului la obiectivul din puz

- Pentru realizarea acestui obiectiv se propun două accese:
 - Primul acces destinat intrării și ieșirii din parcare pentru autoturisme. Accesul se va asigura prin racordarea cu arce de cerc circulare cu raza situată între 4 -6m.
 - Al doilea acces destinat intrării și ieșirii vehiculelor de aprovizionare. Accesul se va asigura prin racordarea cu arce de cerc circulare cu raza situată între 6 -9m

Amenajare intersecției dintre Str. Târgului și Șoseaua Brăilei

- În vederea amenajării intersecției dintre Str. Târgului și Șoseaua Brăilei s-au respectat prevederile normativului AND 600/2010. În acest caz s-a realizat o racordare între Str. Târgului și Șoseaua Brăilei cu raze circulare situate între 11m -14m.

Asigurarea locurilor de parcare / garaje a autovehiculelor

- Pentru zona de studiu P.U.Z. parcare / gararea autovehiculelor se va realiza în afara domeniului public conform RLU aferent prezentei documentații P.U.Z.;
- Numărul locurilor de parcare necesar se va calcula conform RLU aferent prezentei documentații P.U.Z., în conformitate cu prevederile Hotărârii de Consiliu Local Buzău nr. 115 din 29.06.2022.

Lucrarile prevazute in aceasta documentatie vor asigura conditii tehnice necesare desfasurarii circulatiei rutiere in siguranta precum si mentinerea patrimoniului public stradal in stare permanenta de curatenie si aspect estetic, cu influente benefice in zona, atat din punct de vedere ambiental, cat si din punct de vedere socio-economic.

Lucrarile proiectate se vor executa numai dupa finalizarea interventiilor administratorilor de retele, succesiunea si modul de executare a acestor lucrari fiind avizata de administratorul strazii.

3.1.4 Concluziile studiului de precoordonare rețele edilitare

- Alimentarea cu apă - Se propune extinderea rețelei publice de alimentare cu apă pe întreaga lungime a viitoarei str. Târgului. Până la realizarea investiției susmenționate, beneficiarul S.G.A. poate asigura alimentarea viitorilor consumatori din alte surse (de ex. un puț forat).
- Canalizarea - Se propune extinderea rețelei publice de canalizare în sistem divisor pe întreaga lungime a viitoarei str. Târgului. Cele două rețele de canalizare (menajeră și pluvială) vor deversa într-un cămin care va fi pozat la intersecția Șos. Brăilei cu str. Târgului, până la momentul realizării unei rețele de canalizare pluvială pe Șos. Brăilei. Din căminul respectiv, apa va fi deversată în conducta 500 beton existentă pe Șos. Brăilei. Până la realizarea investiției susmenționate, beneficiarul S.G.A. poate instala o fosă septică pe terenul care a generat P.U.Z.
- Alimentarea cu energie electrică - Se propune devierea L.E.S. care traversează terenul pe direcția nord-sud pe un traseu exterior paralel cu laturile de nord și de vest ale acestuia. Se vor lua măsuri pentru protejarea L.E.S. pozate în partea de est a terenului care a generat P.U.Z. (inclusiv în dreptul viitoarelor căi de acces pe teren). În cazul în care viitorii consumatori nu pot fi alimentați din posturile de transformare existente, se propune alimentarea acestora dintr-un post nou de transformare, care va fi amplasat în partea de vest a terenului care a generat P.U.Z.
- Gaze - Se propune extinderea rețelei publice presiune medie de alimentare cu gaz natural pe întreaga lungime a viitoarei str. Târgului. Se propune alimentarea viitorilor consumatori printr-un racord la viitoarea rețea publică de alimentare cu gaze naturale de pe str. Târgului. Pe terenul care a generat P.U.Z. se va instala un post de reglare-măsurare

3.2 Prevederi ale P.U.G.²

3.2.1 Cai de comunicare

În conformitate cu documentatia de „PLAN URBANISTIC GENERAL si REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Municipiul Buzău” aprobată prin HCL nr. 235/2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019, pentru zona de studiu PUZ se definesc următoarele reglementari, în ceea ce privește caile de comunicare:

- Autorizarea executării Construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese carosabile și pietonale, direct sau prin servitute, potrivit importanței și destinației construcției.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Amplasarea Construcțiilor față de CF va respecta zona de siguranță de 20 metri de-o parte și de alta a axei căii ferate. Construcțiile, care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan, se autorizează cu avizul Companiei de Căi Ferate București - Regionala CFR Galați și al Ministerului Transporturilor.
- Conform Ordonanței 43 a Guvernului României din august 1997 și Ordinului nr.49 din ianuarie 1998 privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, distanțele dintre fronturile Construcțiilor situate pe părțile laterale ale străzii vor fi următoarele: stradă categoria III (2 benzi) -14 -16 m.
- Autorizarea executării Construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- **Utilizări permise:** orice Construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice, se fac în baza planurilor urbanistice, cu avizul organelor specializate ale Administrației Publice pentru lucrările din zonele de protecție.
- **Utilizări permise cu condiții:** Construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul

² Prezentul subcapitol se referă la Planul Urbanistic General al Municipiului Buzău aprobat prin HCL nr. 235/2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019.

constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice, în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale ale acestor Construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise:** orice construcție care, prin amplasare, configurație sau exploatare, împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

3.2.2 Relațiile zonei studiate cu localitatea și cu zonele vecine

Zona de studiu se afla în Județul Buzău, Municipiul Buzău, pe Șoseaua Brăilei, în zona sud-estică a localității. Terenul ce face obiectul P.U.Z. este de formă neregulată și are acces direct din drumul public Strada Târgului.

3.2.3 Mutatii ce pot interveni în folosința terenurilor

În conformitate cu documentația de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL și REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Municipiul Buzău” aprobată prin HCL nr. 235/2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019, zona de studiu cuprinde terenuri ce fac parte din intravilanului municipiului - zona terenurilor curți-Construcții:

- Autorizarea executării Construcțiilor este permisă pentru toate tipurile de Construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. de mai sus se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul local pentru ocuparea rațională a terenurilor, în sensul valorificării zonelor echipate cu rețele tehnico-edilitare.

Prin prezenta documentație se propune schimbarea încadrării funcționale a imobilului cu NC 52957 din zona terenurilor curți-Construcții în intravilan, zona Zonă ID- Zona unităților industriale și depozitare, în **Zonă IS – Zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii** în conformitate cu prevederile Legii Nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare. Se vor stabili reglementări urbanistice care vor permite realizarea obiectivului de investiție propus (construire sediu S.G.A. Buzău), care va acoperi cererea de instituții și servicii și posibilitatea extinderii pe viitor a activităților, în limitele reglementărilor urbanistice.

3.2.4 Lucrări majore prevăzute în zona

În cadrul documentației de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL și REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Municipiul Buzău” aprobată prin HCL nr. 235/2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019, nu sunt prevăzute lucrări majore în zona de studiu PUZ.

3.2.5 Dezvoltarea echipării edilitare

În cadrul documentației de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL și REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Municipiul Buzău” aprobată prin HCL nr. 235/2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019, nu sunt prevăzute lucrări privind dezvoltarea echipării edilitare în zona de studiu PUZ.

3.2.6 Protecția mediului

În cadrul documentației de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL și REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Municipiul Buzău” aprobată prin HCL nr. 235/2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019, nu sunt stipulate condiționări care să vizeze zona de studiu PUZ.

3.3 Valorificarea cadrului natural

3.3.1 Relaționarea cu formele de relief

Relaționarea cu formele de relief se va face prin sistematizarea terenului, așa cum este recomandat în studiul geotehnic și prezentat la punctul **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare** și prin respectarea condițiilor de constructibilitate prezentate la punctul **3.3.3 Constructibilitatea și condițiile de fundare ale terenului**.

3.3.2 Prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate

În zona de studiu PUZ nu sunt prezente oglinzi de apă și spații plantate. Râul Buzău, se află la o distanță de cca. 2,2km est de zona studiată prin PUZ. Zona de studiu nu se situează în aria sitului Natura 2000 ROSCI0103 Lunca Buzăului.

În zona de studiu P.U.Z. nu există plantație de aliniament sau amenajări peisajere antropice, ci doar plantație sporadică dezvoltată în mod natural.

3.3.3 Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului

Sucesiunea litologică a terenului de fundare de pe amplasament foraje F1 și F2:

- ±0.0 m ÷ -0.90 m : umplutură
- -0.90 m ÷ -1.70 m : pietriș cu nisip fin galben cafeniu
- -1.70 m ÷ -2.30 m: argilă prăfoasă negricioasă cu interc. galben cafeniu și rug., vârtoasă
- -2.30 m ÷ -4.50 m: pietriș cu nisip
- -4.50 m ÷ -5.20 m: argilă negricioasă, vârtoasă
- -5.20 m ÷ -8.00 m: pietriș cu nisip

Apa nu a fost întâlnită în foraje. Apa subterană este situată la adâncimi mai mari de 10.00 m.

Concluzii, condiții de fundare și recomandări :

- Se recomandă să se ia în calcul adâncimea stratului de umplutură de 0,90m;
- Se recomandă fie îndepărtat stratul de sol vegetal și umpluturi de pe suprafața viitoarelor fundații;
- Se recomandă ca săpătura fundației să nu stea deschisă mult timp;
- Se recomandă colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate; în situația în care la cota de fundare se constată existența unui strat de pământ afectat de precipitații, acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului;
- Se recomandă izolarea fundației pentru înlăturarea efectelor negative ale apei asupra acesteia;
- Umpluturile se vor realiza din pământ compactat.

3.3.4 Adaptarea la condițiile de climă

Adaptarea la condițiile de climă se va realiza prin materialele de construcție folosite pentru asigurarea confortului termic în cadrul Construcțiilor aferente obiectivului propus și prin respectarea normelor de proiectare și a condițiilor geotehnice.

De asemenea, se vor respecta condițiile impuse prin HCL Nr. 92/31.05.2023 pentru aprobarea Regulamentului Local privind identitatea cromatică a clădirilor din municipiul Buzău.

3.3.5 Valorificarea unor potențiale balneare – după caz

Nu este cazul.

3.4 Modernizarea circulației

3.4.1 Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare, amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări etc.)

Organizarea circulației :

- **Modernizarea arterelor de circulație:**
 - La proiectarea elementelor geometrice s-a ținut seama de condițiile impuse de tema de proiectare și cu respectarea, pe cât posibil, a prevederilor STAS 10144/3–91 "Străzi – Elemente geometrice – Prescripții de proiectare".
 - Modernizarea și reprofilarea Străzii Târgului în zona de acces pe terenul ce a generat PUZ (NC 52957);
 - Mijloacele de semnalizare rutieră propuse a fi amplasate în zona obiectivului se vor realiza cu respectarea normativelor tehnice în vigoare (SR 1848 – 1,2,3,7);
 - Se vor respecta prevederile actelor normative în vigoare, cu incidență în procesul de modernizare a arterelor de circulație: Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, Ordonanța Nr. 43/1997 republicată, Ordinul Nr. 1294/2017 emis de Ministerul Transporturilor, pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.

- **Amenajare intersecției dintre Str. Târgului și Șoseaua Brăilei**

- În vederea amenajării intersecției dintre Str. Târgului și Șoseaua Brăilei s-au respectat prevederile normativului AND 600/2010. În acest caz s-a realizat o racordare între Str. Târgului și Șoseaua Brăilei cu raze circulare situate între 11m -14m.

- **Amenajarea accesului la obiectiv:** racordarea accesului din Strada Târgului pe terenul ce a generat PUZ se va face cu respectarea tuturor normativelor și a reglementărilor tehnice în vigoare, cu privire la proiectarea și amplasarea obiectivelor în zona drumurilor. Amenajarea accesului pe terenul ce a generat PUZ se va realiza în baza acordului emis de Serviciul Evidență Patrimoniu, Licității din cadrul Primăriei Municipiului Buzău și în conformitate cu avizul IPJ Buzău – Serviciul Poliție Rutieră.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se propune amenajarea a două accesuri către obiectivul ce a generat PUZ:

- Primul acces este destinat intrării și ieșirii din parcare pentru autoturisme. Accesul se va asigura prin racordarea cu arce de cerc circulare cu raze între 4-6m.
- Al doilea acces destinat intrării și ieșirii vehiculelor de aprovizionare. Accesul se va asigura prin racordarea cu arce de cerc circulare cu raze între 6-9m.

- **Completarea arterelor de circulație :** Delimitarea rezervei de teren pentru realizarea în viitor a conexiunii între Strada Târgului și Șoseaua Brăilei. Conform Avizului de Oportunitate Nr. 02 / 02.05.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău, edificabilul se stabilește astfel încât conexiunea (într-o perspectivă viitoare) Străzii Târgului cu Șoseaua Brailei să nu fie obstructionată: se va considera zona non aedificandi suprafața de teren aferentă continuării străzii Târgului, cu un profil similar celui existent, cu axul pe limita de proprietate dintre N.C. 52957 și N.C. 8929.

Pe termen scurt, se propune menținerea accesului principal pe terenul ce a generat P.U.Z. din Strada Târgului.

Pentru etapa de perspectivă, conform P.U.G., pentru zonele în care se solicită elaborarea P.U.Z. se vor rezerva terenuri pentru căi de comunicație și infrastructură edilitară. Astfel, conform Avizului de Oportunitate Nr. 02 / 02.05.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău, edificabilul se stabilește astfel încât conexiunea (într-o perspectivă viitoare) Străzii Târgului cu Șoseaua Brailei să nu fie obstructionată: se va considera zona non aedificandi suprafața de teren aferentă continuării străzii Târgului, cu un profil similar celui existent, cu axul pe limita de proprietate dintre N.C. 52957 și N.C. 8929. Prospectul, traseul și configurația extinderii străzii Târgului se va studia la o fază ulterioară și se va executa în conformitate cu prevederile legii.

Pentru Strada Târgului se prevede menținerea profilului variabil, cu respectarea unor dimensionări minime obligatorii privind trotuarele și spațiile verzi de aliniament.

Reglementarea accesurilor pe terenul ce a generat PUZ se va face în conformitate cu prevederile avizului administratorului drumului public.

Astfel, prin studiul de circulație aferent PUZ s-au studiat două variante privind completarea străzii Târgului. S-a optat pentru soluția numărul 1, figurată în planșa de reglementări urbanistice aferentă PUZ. Această soluție răspunde solicitărilor Avizului de Oportunitate. Soluția nr. 1 prevede extinderea strazi Târgului cu 257m. Aceasta variantă are razele curbelor în plan între 20m și 225m, necesitând supralargiri locale ale părții carosabile

Profilul longitudinal propus pentru extinderea străzii Târgului

- Declivitățile longitudinale se încadrează în general în prevederile STAS 10144/3-91. În profil longitudinal linia roșie proiectată urmărește, în principiu, niveleta terenului existent, astfel încât să asigure scurgerea apelor pluviale spre emisar.
- Partea carosabilă din incintă, prezintă declivități longitudinale între 0.8% și 2.0% și sinuozitate scăzută.
- Razele de racordare verticală vor fi între 500 m și 1000m

Profilul transversal propus pentru extinderea străzii Târgului

- lățime parte carosabilă – 7.0m.

- lățimea trotuarelor – 1.50.
- panta transversală parte carosabilă 2.5%.
- panta transversală trotuare 1-2%;
- **Asigurarea locurilor de parcare / garaje a autovehiculelor**
 - Pentru zona de studiu P.U.Z. parcare / gararea autovehiculelor se va realiza în afara domeniului public conform RLU aferent prezentei documentații P.U.Z.;
 - Numărul locurilor de parcare necesar se va calcula conform RLU aferent prezentei documentații P.U.Z., în conformitate cu prevederile H.C.L. Buzău Nr. 115/2002 pentru aprobarea regulamentului local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și plantate pentru Construcții și amenajări autorizate pe teritoriului municipiului Buzău..
- **Amenajarea unor intersecții:** Nu este cazul
- **Transport în comun:** Nu este cazul
- **Sensuri unice :** Nu este cazul
- **Semaforizari :** Nu este cazul
- **Teren generator P.U.Z.**
 - În interiorul terenului care a generat PUZ vor fi amenajate circulații de incintă ce vor deservi obiectivele propuse prin proiectul de investiție. Circulațiile de incintă vor fi racordate la Strada Târgului, conform legii.

3.4.2 Organizarea circulației feroviare – dupa caz (Construcții si instalatii necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi, depozitari, locuri de parcare – garare etc.)

Zona de studiu PUZ este marcată pe limita nordică de linia de cale ferată magistrală 500 Buzău-Suceava (interval CF Buzău – Boboc, zona km CF 129+367- Km CF 131+729).

Pe latura de vest, zona de studiu PUZ se suprapune parțial cu zona de protecție de 100m aferentă magistralei de cale ferată 702 Buzău-Făureți (interval de circulație Buzău-Buzău Sud, zona km CF 129+440 – 129+450)

Zona de studiu PUZ este traversată de o linie de cale ferată simplă, neelectrificată, industrială, aflată în proprietatea privată a AROMET REMAT SRL, care este în prezent desființată, în baza unui acord de principiu dat de SRCF Galați;

Conform O.G. Nr. 12/1998 art. 29 modificată cu O.G. Nr. 83/2016, “în scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii incidentelor și accidentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice”, astfel: “Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror Construcții sau instalații neferoviare supratere, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii”. De asemenea, “Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate. În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare”.

Astfel, în conformitate cu O.G. Nr. 12/1998 art. 29 modificată cu O.G. Nr. 83/2016, prin prezentul PUZ se stabilește limita zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice (linia de cale ferată aferentă magistralei CFR 500), care se suprapune peste zona de studiu PUZ pe o suprafață de 428mp.

În cazul în care beneficiarul dorește să construiască în zona de protecție CFR (100 m de o parte și de alta a căii ferate), va prezenta la S.R.C.F. Galați documentații întocmite conform Ordinului MTIC Nr. 2031/2020 și a Dispoziției Directorului CNCF CFR SA Nr. 253/19.10.2020.

Trecerea la nivel cu linie de cale ferată simplă industrială se va amenaja cu un sistem constructiv format din dale elastice sau rigide, omologat sau agrementat, după caz, de către Autoritatea Feroviara Română – AFER.

3.4.3 Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și Construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de marfuri și călători, amenajări portuare etc.)

Nu este cazul.

3.4.4 Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituti impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice etc.)

Nu este cazul.

3.4.5 Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru handicapați)

Trasee pietonale :

- Prin prezentul PUZ nu se propun artere sau trasee exclusiv pietonale. Reprofilarea circulației pietonale aferente Strazii Târgului, se va realiza conform profilului stradal prezentat în planșa U2 - Reglementări urbanistice.

Piste pentru bicicliști :

- Nu este cazul

Condiții speciale pentru persoane cu handicap :

- Nu este cazul

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1 Principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale care să permită enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute în regulament

Zonificare funcțională

Prin prezenta documentație de urbanism se propune reconfigurarea reglementărilor urbanistice ce afectează terenul care a generat P.U.Z., prin includerea acestuia într-o nouă zonă funcțională tip IS – Zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii.

Zona IS (zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii) cuprinde imobilul ce a generat P.U.Z. (NC 52957), iar reglementările urbanistice permite realizarea investiției prin stabilirea retragerilor minime față de limitele de parcelă, reglementarea acceselor auto și pietonale din Strada Târgului și reglementarea modului în care se vor realiza amenajările pe parcelă: circulațiile pietonale, spațiile de parcare, spațiile verzi.

Astfel, prin prezentul PUZ, în conformitate cu Avizul de Oportunitate Nr. 02/02.05.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău, se definesc următoarele zone funcționale, detaliate în planșa U2 – Reglementări urbanistice - zonificare:

- **Zona funcțională ID** – Zona unități industriale și depozitare;
- **Zona funcțională IS** – Zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii;
- **Zona funcțională Gc** – Zona pentru gospodărie comunală;
- **Zona funcțională C** – Zona pentru cai de comunicație și Construcții aferente;
 - Subzona căi de comunicație rutieră
 - Subzona căi de comunicație feroviară

Zona IS (instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii) cuprinde imobilul cu NC 52957 și parte din imobilul cu NC 66330.

Zona ID (unități industriale și depozitare) cuprinde imobilele cu NC 58394, 8929, 59333, 59332, 59331.

Zona C (căi de comunicație și Construcții aferente) cuprinde:

- **Subzona căi de comunicație rutieră**, care corespunde cu segmentul străzii Târgului. Pentru aceasta se propune modernizarea și reprofilarea cf. art. 19, alin. (4) din OG 43/1997, cu modificările și completările ulterioare.
- **Subzona căi de comunicație feroviară**, care corespunde cu imobilul cu NC 56461 proprietate privată a AROMET REMAT SRL (linie ferată) și suprafața de teren (în prezent necadastrată) situată între imobilul ce a generat PUZ și imobilul cu NC 56461.

NOTA: Prescripțiile zonei C privind permisiuni, condiționări și restricții sunt cele din P.U.G. aprobat prin H.C.L Nr. 235/2009 și prelungit prin HCL Nr. 255/2019.

Zona Gc (zona gospodărie comunală - cimitir) cuprinde suprafața de teren cuprinsă în zona de studiu PUZ, aferentă Cimitirului Sfântul Gheorghe. Prescripțiile zonei Gc privind permisiuni, condiționări și restricții sunt cele din P.U.G. aprobat prin H.C.L Nr. 235/2009 și prelungit prin HCL Nr. 255/2019.

3.5.2 Destinația terenurilor din zonă

Terenurile din zona de studiu vor avea următoarele destinații :

Zona funcțională IS – Zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii

Utilizări admise:

- Sedii ale instituțiilor publice;
- Construcții administrative și birouri aferente activităților existente în cadrul zonei de instituții și servicii;
- Activități de servicii;
- Spații comerciale;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonei de instituții și servicii;
- Parcaje la sol și multi-etajate;
- Amenajarea acceselor carosabile și pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi de incintă

Utilizări admise cu condiționări:

- Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- Laboratoare, ateliere de întreținere și reparații cu impact minim asupra mediului.
- Construcții cu caracter provizoriu, împrejurări, alei, platforme și amenajarea spațiilor verzi cu gazon pe suprafețele de teren aferente zonei non-aedificandi rezervată pentru realizarea străpunerii Str. Târgului cu Șoseaua Brăilei;

Utilizări interzise:

- Amplasarea construcțiilor permanente, de orice fel, pe suprafețele de teren aferente zonei non-aedificandi rezervată pentru realizarea străpunerii Str. Târgului cu Șoseaua Brăilei;
- Construcții care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții sau amenajări având funcțiuni incompatibile cu zonificarea funcțională propusă prin PUZ;
- Construcții noi în zonele destinate pentru modernizarea căilor rutiere de comunicație;
- Depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- Creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;

- Activități care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase.

Zona funcțională ID – Zona unități industriale și depozitare

Utilizări admise:

- Activități de industrie și depozitare;
- Birouri profesionale sau de afaceri;
- Servicii pentru afaceri;
- Spații comerciale pentru comerț cu amănuntul;
- Construcții administrative și birouri aferente activităților existente în cadrul zonei de servicii și depozitare;
- Construcții aferente echiparii tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonei de servicii și depozitare;
- Instalații tehnice;
- Parcaje la sol și multi-etajate;
- Amenajarea acceselor carosabile și pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi de incintă.

Utilizări admise cu conditionari:

- Activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - producție manufacturieră;
 - activități de cercetare dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale
 - depozite și complexe vânzări endetail
- Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- Ateliere de intretinere și reparații.
- Construcții cu caracter provizoriu, împrejurimi, alei, platforme și amenajarea spațiilor verzi cu gazon pe suprafețele de teren aferente zonei non-aedificandi rezervată pentru realizarea străpungerii Str. Târgului cu Șoseaua Brăilei;

Utilizări interzise:

- Amplasarea construcțiilor permanente, de orice fel, pe suprafețele de teren aferente zonei non-aedificandi rezervată pentru realizarea străpungerii Str. Târgului cu Șoseaua Brăilei;
- Nu se vor autoriza construcții care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea funcțională propusă prin puz;
- Se interzice realizarea de construcții noi în zonele destinate pentru modernizarea căilor rutiere de comunicație;
- Depozitarea pentru vanzare de substante inflamabile sau toxice;
- Creșterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- Activități care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei;
- Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora;
- Activități care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase.

Zona funcțională Gc – Zona pentru gospodarie comunală (cimitire)

Prescripțiile zonei Gc privind permisiuni, condiționări și restricții sunt cele din P.U.G. aprobat prin H.C.L. Nr. 235/2009 și prelungit prin HCL Nr. 255/2019, astfel:

Utilizări admise:

- Se pot autoriza lucrări de intretinere și reparații.
- Construirea de monumente funerare, împrejurimi sau alte amenajări se va face pe baza documentațiilor de specialitate, în condițiile legii;

Utilizări admise cu condiționări:

- extinderea perimetrului cimitirului se poate face numai pe baza unei documentatii de specialitate, avizată în condițiile legii.

Zona funcțională C – Căi de comunicație și amenajări aferente

Prescripțiile zonei C privind permisiuni, condiționări și restricții sunt cele din P.U.G. aprobat prin H.C.L. Nr. 235/2009 și prelungit prin HCL Nr. 255/2019, astfel:

Subzona căi de comunicație rutieră

Utilizări admise

- Se mențin traseele existente;
- Se pot autoriza lucrări de întreținere a străzilor existente;
- Se pot autoriza lucrări de lărgire a prospectului (Șos. Brăilei, centura spre Smeeni), sau amenajări ale intersecțiilor și construirea de noi parcaje.

Utilizări admise cu condiționări

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

Subzona căi de comunicație feroviară

Utilizări admise

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

Utilizări admise cu condiționări

- Intervențiile nu sunt permise decât pe baza unor documentatii de specialitate, de detaliu privind zona de protecție a infrastructurilor feroviare, cu avizul SNCFR. și M.T.

3.5.3 Categoriile de intervenții urbanistice pe funcțiuni, în spiritul valorificării potențialului existent și înlăturării disfuncționalităților

Zona funcțională IS – Zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii

Elemente de regulament:

- P.O.T. maxim admis = 50%
- C.U.T. maxim admis = 2,5
- R.h. maxim admis = P+4
- Procent minim spații verzi - 20%
- Delimitarea zonei non-aedificandi aferentă extinderii Străzii Târgului.
- Reglementarea retragerilor minime față de limitele de proprietate
- Reglementarea accesurilor auto și pietonale din Strada Târgului.

Zona funcțională ID – Zona unități industriale și depozitare

Elemente de regulament:

- P.O.T. maxim admis = 50%
- C.U.T. maxim admis = 2,0
- R.h. maxim admis = P+3
- Procent minim spații verzi -20%
- Delimitarea zonei non-aedificandi aferentă extinderii Străzii Târgului.
- Reglementarea retragerilor minime față de limitele de proprietate

Zona funcțională Gc – Zona pentru gospodărie comunală

Prescripțiile zonei Gc privind permisiuni, condiționări și restricții sunt cele din P.U.G. aprobat prin H.C.L. Nr. 235/2009 și prelungit prin HCL Nr. 255/2019

Zona funcțională C – Zona pentru cai de comunicație și Construcții aferente

Prescripțiile zonei C privind permisiuni, condiționări și restricții sunt cele din P.U.G. aprobat prin H.C.L. Nr. 235/2009 și prelungit prin HCL Nr. 255/2019

3.5.4 Bilant teritorial comparativ, existent – propus

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU P.U.Z.				
Elemente de bilanț	Situația existentă		Situația propusă	
	Suprafața	Procent (%)	Suprafața	Procent (%)
ID - Zona unități industriale și depozitare	35.870 mp	86,02%	22.513 mp	53,99%
IS - Zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii	153 mp	0,37%	10.731 mp	25,73%
C - Zona pentru cai de comunicație și construcții aferente	0 mp	0,00%	8.029 mp	19,25%
Subzona cai de comunicație rutieră	0 mp	0,00%	3.240 mp	7,77%
Subzona cai de comunicație feroviară	0 mp	0,00%	4.789 mp	11,48%
Gc - Zona gospodărie comunală (cimitir)	427 mp	1,02%	427 mp	1,02%
Terenuri fără reglementări urbanistice definite prin PUG (*)	5.250 mp	12,59%	0 mp	0,00%
SUPRAFAȚA TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUZ	41.700 mp	100,00%	41.700 mp	100,00%
(*) NOTA: Pentru următoarele terenuri din zona de studiu PUZ, Planul Urbanistic General nu oferă informații privind reglementările urbanistice aplicabile: segmentul aferent Str. Târgului și imobilul cu NC 56461 aferent liniei de cale ferată industrială aflată în proprietatea SC AROMET REMAT SRL				

3.5.5 Principalii indici urbanistici propusi pe functiuni si categorii de interventie (P.O.T. si C.U.T.)

Zona funcțională ID – Zona unități industriale și depozitare

- POTmax = 50%
- CUTmax = 2,0 m² ADC/m² teren
- RHmax = P+3E
- Spații verzi=min. 20% din suprafața teren

Zona funcțională IS – Zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii

- POTmax = 50%
- CUTmax = 2,5 m² ADC/m² teren
- RHmax = P+4E
- Spații verzi = min. 20% din suprafața teren

Zona funcțională Gc – Zona pentru gospodărie comunală

Prescripțiile zonei Gc privind permisiuni, condiționări și restricții sunt cele din P.U.G. aprobat prin H.C.L. Nr. 235/2009 și prelungit prin HCL Nr. 255/2019

Zona funcțională C – Zona pentru cai de comunicație și Construcții aferente

Prescripțiile zonei C privind permisiuni, condiționări și restricții sunt cele din P.U.G. aprobat prin H.C.L. Nr. 235/2009 și prelungit prin HCL Nr. 255/2019

În vederea asigurării dezvoltării capacității de circulație a Străzii Târgului, ce delimitează limita nordică a terenului, prin PUZ se va propune reprofilarea și modernizarea drumului la 13,63m, din care suprafață carosabilă de 7,00m, trotuare de 1,50m de o parte și de alta, spațiu verde de 1,53m și 2,10m de o parte și de alta.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare³

3.6.1 Alimentare cu apa (lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune, dezvoltari ale retelelor de distributie din zona, modificari parțiale ale traseelor retelelor de distributie existente etc.)

Se propune extinderea rețelei publice de alimentare cu apă pe întreaga lungime a viitoarei str. Târgului.

Până la realizarea investiției susmenționate, beneficiarul S.G.A. poate asigura alimentarea viitorilor consumatori din alte surse (de ex. un puț forat).

În scopul stingerii incendiului exterior, se propune instalarea unui număr (care va fi calculat la faza P.T. a proiectului) de hidranți supraterrani pe extinderea susmenționată a rețelei publice de alimentare cu apă.

Se propune alimentarea viitorilor consumatori printr-un branșament la viitoarea rețea publică de alimentare cu apă de pe str. Târgului.

În scopul alimentării cu apă a viitorilor consumatori, se propune construirea unei rețele interioare de distribuție. Această rețea va cuprinde:

- gospodărie de apă potabilă, care va fi dotată cu rezervoare de apă și stație de pompare;
- o gospodărie de apă (cu acumulare totală pentru rezerva intangibilă de incendiu) pentru stingerea incendiului interior, gospodărie care va fi dotată cu rezervoare de apă și stație de pompare.

Gospodăriile de apă vor fi alimentate direct de la rețeaua publică de alimentare cu apă.

La limita terenului care a generat P.U.Z. se va rezerva loc pentru pozarea branșamentului de apă.

Toate lucrările vor respecta legislația în vigoare.

Rețeaua interioară de distribuție trebuie să nu permită degradarea apei potabile. Echipamentele, produsele, materialele care vor veni în contact cu apa potabilă vor fi avizate sanitar, conform prevederilor legale în vigoare.

Rezervoarele de stocare, instalațiile de pompare, rețeaua de distribuție etc. se vor spăla, curăța și dezinfecta periodic (cel puțin o dată pe an) și ori de câte ori este necesar. Produsele utilizate pentru dezinfecție trebuie să fie autorizate de către Comisia Națională pentru Biocide.

Proiectele noilor instalații de alimentare cu apă vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate și avizate de către reprezentanții COMPANIEI DE APĂ S.A. BUZĂU.

3.6.2 Canalizare (îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau popuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.)

Se propune extinderea rețelei publice de canalizare în sistem divizor pe întreaga lungime a viitoarei str. Târgului.

Cele două rețele de canalizare (menajeră și pluvială) vor deversa într-un cămin care va fi pozat la intersecția Șos. Brăilei cu str. Târgului, până la momentul realizării unei rețele de canalizare pluvială pe Șos. Brăilei. Din căminul respectiv, apa va fi deversată în conducta 500 beton existentă pe Șos. Brăilei.

Până la realizarea investiției susmenționate, beneficiarul S.G.A. poate instala o fosă septică pe terenul care a generat P.U.Z.

Amenajarea terenului care a generat P.U.Z. implică evacuarea apelor menajere și a celor meteorice de pe întreaga suprafață. Se propune realizarea în incintă a unei rețele de canalizare care va fi dimensionată și executată în sistem divizor (separativ).

³ Conform studiului de precoordonare rețele edilitare

Se recomandă stabilirea cotei de acces în imobile / subsoluri / parcări subterane pe baza unui proiect de sistematizare verticală a terenului care a generat P.U.Z., corelat cu cotele absolute ale străzilor adiacente, în scopul evitării inundațiilor la punerea sub presiune a rețelei publice de canalizare.

Canalizarea menajeră - pentru evacuarea apelor uzate menajere se va executa, în interiorul incintei, o rețea de canalizare menajeră, cu scurgere gravitațională spre căminul de racord de canalizare menajeră; de aici, prin intermediul unui racord de canalizare, apele uzate menajere vor fi evacuate în viitoarea rețea publică de canalizare menajeră care va fi pozată pe str. Târgului.

Căminul de racord va fi amplasat la limita proprietății.

Pentru îndeplinirea condițiilor de calitate impuse prin H.G. nr. 351/2005 și H.G. nr. 352/2005 privind calitatea apelor deversate în rețeaua publică de canalizare, este necesar ca rețeaua de canalizare de incintă să includă instalații de preepurare locale specifice activității desfășurate (de ex., în cazul în care în cadrul sediului S.G.A. vor funcționa și unități cu profil alimentar – bufet, cantină, bucătărie etc. -, este necesar ca apele uzate menajere, evacuate în rețeaua publică de canalizare, să tranziteze în prealabil un separator de grăsimi).

Nu este admisă racordarea directă a subsolurilor viitoarelor clădiri la rețeaua publică de canalizare, pentru a nu se produce inundarea acestora, în cazul intrării sub presiune a rețelei publice de canalizare. În acest scop, se propune montarea unor robinete cu vană și a unor clapete contra refulării pe instalația interioară de canalizare (pentru a nu se produce inundarea clădirilor în cazul intrării sub presiune a rețelei publice de canalizare). Responsabilitatea montării și întreținerii ansamblului robinet cu vană - clapetă contra refulării revine beneficiarului.

Canalizarea pluvială - pentru evacuarea apelor meteorice se va executa, în interiorul incintei, o rețea de canalizare cu scurgere gravitațională spre bazinul de retenție; din acest bazin, apele meteorice vor fi evacuate prin pompă în căminul de racord ape pluviale; din acesta, vor fi evacuate în viitoarea rețea publică de canalizare pluvială care va fi pozată pe str. Târgului.

Debitul de evacuare în rețeaua publică de canalizare nu trebuie să provoace inundarea străzilor și nici a proprietății. Apele meteorice, evacuate în rețeaua publică de canalizare pluvială, vor fi supuse în prealabil unor procese de preepurare (de ex., vor tranzita un separator de hidrocarburi și nămol), după care va rezulta apă convențional curată, care respectă din punct de vedere calitativ prevederile NTPA-002/2002.

În interiorul incintei se va rezerva spațiul necesar amplasării echipamentelor și instalațiilor pentru preepurarea apelor meteorice, bazinului de retenție și stației de pompare ape meteorice. Echipamentele și instalațiile sus-menționate (cele pentru preepurarea apelor meteorice precum și bazinul de retenție și stația de pompare ape meteorice) vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze viitoarele Construcții, instalații și echipamente. Căminul de racord va fi amplasat la limita proprietății.

Apele uzate menajere și apele meteorice, evacuate în rețeaua publică de canalizare, trebuie să corespundă, din punct de vedere al calității, prevederilor NPTA 002/2002. Calitatea apelor uzate evacuate în rețeaua publică de canalizare va fi verificată prin analize de laborator, pe baza unui contract încheiat cu COMPANIA DE APĂ S.A. BUZĂU. Proiectele noilor instalații de canalizare vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate și avizate de către reprezentanții COMPANIEI DE APĂ S.A. BUZĂU.

3.6.3 Alimentare cu energie electrică (asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public etc.)

Se propune devierea L.E.S. care traversează terenul pe direcția nord-sud pe un traseu exterior paralel cu laturile de nord și de vest ale acestuia.

Se vor lua măsuri pentru protejarea L.E.S. pozate în partea de est a terenului care a generat P.U.Z. (inclusiv în dreptul viitoarelor căi de acces pe teren).

În cazul în care viitorii consumatori nu pot fi alimentați din posturile de transformare existente, se propune alimentarea acestora dintr-un post nou de transformare, care va fi amplasat în partea de vest a terenului care a generat P.U.Z.

Soluția de alimentare cu energie electrică a viitorilor consumatori va fi stabilită în urma elaborării, de către o societate autorizată, a unui studiu de soluție.

Proiectele noilor instalații de alimentare cu energie electrică vor fi întocmite de către proiectanți de specialitate autorizați.

Vor fi respectate distanțele minime și măsurile de protecție pe tot parcursul execuției lucrărilor.

Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora.

3.6.4 Telecomunicații (extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.)

Se propune conectarea viitorului consumator la rețeaua de telecomunicații existentă în colțul de nord-est al terenului care a generat P.U.Z.

Lucrările din zona instalațiilor de telecomunicații se vor executa numai cu asistența tehnică a reprezentanților ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

3.6.5 Alimentare cu caldură (sisteme de încălzire propuse, tipuri de combustibil, modernizări sisteme existente etc.)

Nu este cazul.

3.6.6 Alimentare cu gaze naturale – după caz (extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.)

Se propune extinderea rețelei publice presiune medie de alimentare cu gaz natural pe întreaga lungime a viitoarei str. Târgului.

Se propune alimentarea viitorilor consumatori printr-un racord la viitoarea rețea publică de alimentare cu gaze naturale de pe str. Târgului. Pe terenul care a generat P.U.Z. se va instala un post de reglare-măsurare (în conformitate cu avizul favorabil nr. 34915-318.948.729/17.08.2023 eliberat de către DISTRIGAZ SUD REȚELE).

Se propune realizarea unei noi rețele interioare de alimentare cu gaze naturale.

Punctul de racord se va amplasa la limita proprietății.

Proiectele noilor instalații de alimentare cu gaze naturale vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate autorizat de către A.N.R.E.

Amplasarea de obiective noi, Construcții și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC), a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul A.N.R.E. nr. 89/2018, a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

3.6.7 Gospodărie comunală (amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor, extinderi pentru baze de transport în comun, construcții amenajări specifice etc.)

Colectarea deșeurilor se va face în baza contractelor individuale între societatea de salubritate și proprietar.

3.7 Protecția mediului

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

Se propun următoarele :

- Montare separator de hidrocarburi cu decantor de namol;
- Menținerea utilajelor în stare de funcționare pe toată perioada de construire;
- Obligatorietatea beneficiarului de a deține pe amplasament mijloace de intervenție pentru oprirea răspândirii poluării accidentale;
- Realizarea colectării selective a deșeurilor;
- Diminuarea înălțimii de descarcare a materialelor de construcție;
- Întreruperea lucrului în perioadele de vânt puternic și folosirea sistemelor de stropire cu apă;
- Toate echipamentele folosite vor respecta legislația în vigoare privind poluarea fonică;
- Depozitarea pământului excavat pe suprafețe cât mai reduse;
- Interzicerea efectuării reparațiilor utilajelor și schimbarea uleiurilor în amplasament;

3.7.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prevenirea riscurilor naturale se va face prin sistematizarea terenului, așa cum este recomandat în studiul geotehnic și prezentat la punctul **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare** și prin respectarea condițiilor de constructibilitate prezentate la punctul **3.3.3 Constructibilitatea și condițiile de fundare ale terenului**.

Apele pluviale de pe acoperiș vor fi evacuate prin jgheaburi și burlane în afara trotuarelor. În jurul construcției propuse vor fi prevăzute trotuare de protecție și rigole pentru preluarea și dirijarea apelor pluviale. Evacuarea apelor pluviale din incintă se va realiza la rigola străzii.

3.7.3 Epurarea și preepurarea apelor uzate

Pentru evacuarea apelor uzate menajere se va executa, în interiorul incintei, o rețea de canalizare menajeră, cu scurgere gravitațională spre căminul de racord de canalizare menajeră. De aici, prin intermediul unui racord de canalizare, apele uzate menajere vor fi evacuate în viitoarea rețea publică de canalizare menajeră care va fi pozată pe str. Târgului.

3.7.4 Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea deșeurilor se va face în baza contractelor individuale între societatea de salubritate și proprietari.

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

Nu este cazul.

3.7.6 Organizarea sistemelor de spații verzi

Sistemul de spații verzi propus în zona de studiu P.U.Z. va fi reprezentat următorul tip de vegetație :

- Spații verzi din interiorul incindelor aferente zonelor funcționale propuse, după cum urmează:
 - Pentru zona funcțională ID – Zona unități industriale și depozitare, minim 20% din suprafața terenului este rezervată plantării spațiilor verzi (4.502,60 mp spații verzi).
 - Pentru zona funcțională IS – Zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii, minim 20% din suprafața terenului este rezervată plantării spațiilor verzi (2.146,40 mp spații verzi).

În ceea ce privește numărul preconizat de utilizatori pentru zona de studiu P.U.Z., situația se prezintă astfel :

- Zona funcțională **Zona IS – Zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii**: cca. 20 utilizatori.
- Zona funcțională **Zona ID – Zona servicii și depozitare**: cca. 40 utilizatori.
- Zona funcțională **Zona C – Zona pentru căi de comunicație și Construcții aferente**: nu este cazul.
- Zona funcțională **Zona Gc – Zona pentru gospodărie comună**: nu este cazul.

Suprafața de spații verzi amenajate pe parcelă va reprezenta minim 20% din suprafața terenului și se vor respecta prevederile H.C.L. Buzău Nr. 115/2002 pentru aprobarea regulamentului local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și plantate pentru construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului Buzău.

3.7.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

3.7.8 Refacere peisagistică și reabilitare urbană

În scopul asigurării unei calități ridicate a spațiului public, condițiile de autorizare pentru realizarea noilor construcții se vor supune prevederilor H.C.L. Buzău Nr. 92/2023 pentru aprobarea regulamentului local privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Buzău.

3.7.9 Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Nu este cazul.

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

Cai de comunicație :

- Se vor respecta reglementările și propunerile prezentate la punctul **3.4 Modernizarea circulației** în ceea ce privește circulațiile pietonale și carosabile

Rețele edilitare :

- Conform studiului de fundamentare privind preordonarea rețelelor edilitare.

3.8 Obiective de utilitate publică

3.8.1 Listarea obiectivelor de utilitate publică (tabel, pe domenii – denumirea lucrării, categoria de interes, suprafața sau lungimea lucrării)

În sensul Legii Nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare și a Legii Nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, lista obiectivelor de utilitate publică aferente prezentului PUZ sunt următoarele:

LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ						
Nr. Obiectiv	Domenii de intervenție	Categoria de interes	Dimensiune lucrare		Termen de implementare	Responsabilitate în implementare
			Suprafață teren	Lungime		
	Căi de comunicație rutieră					
O.U.P. 1	Extindere Str. Târgului, străpungere Șos Brăilei (*)	Local	2.290 m ²	205 metri	2030-2040	CL Municipiul Buzău
	Rețele tehnico-edilitare					
O.U.P. 2	Extindere rețele edilitare pe Str. Târgului (existentă și prelungire)	Local	-	205 metri	2025	CL Municipiul Buzău Inițiator PUZ
(*) NOTĂ PRIVIND CONEXIUNEA STR. TÂRGULUI CU ȘOS. BRĂILEI						
1.Conform Aviz de Oportunitate Nr. 02 / 02.05.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău, edificabilul se stabilește astfel încât conexiunea (într-o perspectivă viitoare) Străzii Targului cu Șoseaua Brailei să nu fie obstrucționată: se va considera zona non aedificandi suprafața de teren aferentă continuării străzii Târgului, cu un profil similar celui existent, cu axul pe limita de proprietate dintre N.C. 52957 și N.C. 8929						
2. Reglementarea urbanistică privind extinderea Str. Târgului este propusă cu caracter orientativ. Implementarea acesteia se va realiza, în viitor, în baza documentațiilor tehnice de specialitate, avizate și aprobate prin HCL, în condițiile legii, prin care vor fi stabilite condițiile detaliate privind modalitatea de execuție a proiectului public: momentul demarării investiției, durata de realizare a acesteia, modalitatea de transfer a drepturilor de proprietate, profilul/traseul/configurația viitoarei conexiuni, suprafețele de teren afectate, costurile de implementare și obligațiile și drepturile părților implicate în implementarea proiectului public.						
3. Administrația publică locală va decide, după caz, asupra preluării reglementării urbanistice de extindere a Str. Târgului, în raport și cu propunerile de actualizare PUG Municipiul Buzău (document în curs de avizare).						

3.8.2 Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zona, conform Legii 213 / 1998

Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare emis de OCPI Buzău, imobilul cu numărul cadastral 52957 este compus din teren cu suprafață de 10.622,00mp, construit cu clădirea C7 – hală cu suprafața de 1.840,00mp. Imobilul se află în domeniul privat al prop. ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, DIRECTIA APELOR BUZAU-IALOMITA și este încadrat în categoria de folosință “curți construcții”.

Pentru restul imobilelor incluse în zona de studiu PUZ, înregistrate în sistemul național de cadastru și carte funciară, identificarea tipului de proprietate se prezintă în tabelul de mai jos:

LISTA IMOBILELOR ȘI A PROPRIETARILOR DIN INTERIORUL ZONEI DE STUDIU P.U.Z.		
NR.CRT.	NUMĂR CADASTRAL	REGIM JURIDIC
1	8929	Societatea Națională de Îmbunătățiri Funciare S.A.
2	59333	Municipiul Buzău – Domeniul privat
3	59330	Municipiul Buzău – Domeniul privat
4	59332	Municipiul Buzău – Domeniul privat
5	59331	Municipiul Buzău – Domeniul privat
6	67233 și 67237	Municipiul Buzău – Domeniul public (Strada Târgului)
7	56461	Aromet Remat S.R.L.
8	58394	CONPRIF S.A.

3.8.3 Determinarea circulației terenurilor între detinatori, în vederea realizării obiectivelor propuse

Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a U.A.T. Municipiul Buzău - Extindere Str. Târgului, străpungere Șos Brăilei.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1 Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Prin zonele funcționale ID – Zona unități industriale și depozitare și IS – Zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii, se stabilesc noi indicatori urbanistici.

Pentru terenurile din zonele funcționale Gc – Zona pentru gospodărie comunală și C – Zona pentru căi de comunicație și transporturi, prescripțiile privind permisiuni, condiționări și restricții sunt cele din P.U.G. aprobat prin H.C.L. Nr. 235/2009 și prelungit prin HCL Nr. 255/2019

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

Categoriile principale de intervenție în zona de studiu PUZ se identifică după cum urmează :

- **Accesuri:**
 - Accesibilitate lot;
- **Fond construit:**
 - Ocuparea terenului;
- **Cai de circulație rutieră și amenajări aferente:**
 - Starea strazilor;
 - Rezerve de teren pentru viitoare conexiuni.

4.3 Prioritati de interventie

NR. CRT.	DOMENII	PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE
1.	Zonficare funcțională	1. Stabilire reglementări urbanistice pentru toate terenurile din zona de studiu PUZ; 2. Stabilire reglementări urbanistice privind modalitatea de ocupare a terenurilor din zona funcțională ID; 3. Includerea străzii Târgului în zona funcțională C – Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente;
2.	Fond construit și utilizarea terenurilor	1. Stabilirea prin regulamentul local de urbanism aferent PUZ a modalității de organizare și amenajare a spațiilor verzi pe domeniul public și pe terenurile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice din zona de studiu PUZ.
3.	Circulații și accesibilitate	1. Delimitarea rezervei de teren pentru realizarea în viitor a conexiunii între Strada Târgului și Șoseaua Brăilei.
4.	Spații publice și funcțiuni de interes public	1. Definirea reglementărilor privind calitatea spațiului public din zona de studiu PUZ.
5.	Regimul juridic al terenurilor	1. Înregistrarea cadastrală a terenurilor cu statut juridic incert
6.	Echipare tehnico-edilitară	1. Stabilirea prin regulamentul local de urbanism și prin planul de preordonare rețele edilitare a traseelor posibile de branșare și racord la rețelele edilitare existente în zona de studiu PUZ. 2. Extinderea rețelelor tehnico-edilitare pe Str. Târgului.

4.4 Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Propunerea de dezvoltare a zonei cu funcțiuni de instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii aduce o diversificare funcțională a zonei, contribuind pe termen lung la echilibrarea teritoriului orașului în ceea ce privește crearea de noi poli de dezvoltare.

Din punct de vedere economic, realizarea investiției propusă prin Planul Urbanistic Zonal va contribui la creșterea valorii economice a terenului de 10.622,00mp, care în prezent produce venituri și beneficii economice moderate pentru comunitatea locală și administrația publică.

Investițiile propuse pe terenul ce a generat PUZ vor fi finanțate exclusiv din fondurile proprii ale inițiatorului ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BUZĂU-IALOMIȚA.

4.5 Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare (adancirea propunerilor pentru unele investitii – prin P.U.D.; proiecte prioritare de investitii care sa asigure realizarea obiectivelor, in special in domeniul interesului general; montaje ale etapelor viitoare – actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii etc.)

În baza reglementărilor urbanistice din prezenta documentație PUZ, conform condițiilor precizate în avizul de oportunitate nr. 02/02.05.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău, obiectivul de investiție prioritar din zona de studiu PUZ este reprezentat de extinderea străzii Târgului – străpungere Șos. Brăilei.

Prin prezenta documentația de urbanism se reglementează rezerva de teren (zona non-aedificandi), aferentă continuării străzii Târgului, cu un profil similar celui existent, cu axul pe limita de proprietate dintre N.C. 52957 și N.C. 8929. Extinderea în viitor a străzii Târgului se va realiza în baza unui studiu de specialitate detaliat (SF etc), avizat și aprobat în condițiile legii. În momentul în care, Primăria Municipiului Buzău, în baza unui studiu de specialitate și a analizei de oportunitate de la momentul respectiv, va decide asupra realizării acestui drum, investiția propriu-zisă se va implementa în condițiile legii, printr-un HCL, prin care se vor stabili condițiile privind transferul drepturilor de proprietate, suprafețele exacte, costurile aferente și obligațiile părților implicate în realizarea proiectului public.

Alte lucrări necesare care să asigure realizarea obiectivelor PUZ vizează:

1. Extinderea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și distribuție gaze naturale în aliniamentul viitor al străzii Târgului.

5. ANEXE PUZ

- Certificat Urbanism Nr. 461 din 22.09.2022, emis de Primăria Municipiului Buzău;
- Certificat de Urbanism nr. 345/12.07.2023, emis de Primăria Municipiului Buzău;
- Aviz de Oportunitate Nr. 02 / 02.05.2023, emis de Primăria Municipiului Buzău;
- Extras de Carte Funciară Nr. 52957;
- Aviz Compania de Apă Buzău Nr. 200 din 10.08.2023;
- Aviz Distrigaz Sud Nr. 34915-318.948.729 din 17.08.2023;
- Aviz DEER Sucursala Buzau Nr. 251385 din 23.08.2023;
- Aviz protecție civilă Nr. 1106143 din 04.09.2023;
- Aviz securitate la incendiu Nr. 1106142 din 04.09.2023;
- Proces Verbal de Recepție Nr. 3270 din 2023 emis de OCPI Buzău și plan anexă;
- Punct de vedere APM Buzau Nr. 12065 din 12.09.2023;
- Aviz DSP Nr. 3-4967 din 06.09.2023;
- Aviz IPJ Buzau Nr. 125563 din 21.09.2023;
- Aviz MApN Nr. DT 10346 din 25.09.2023;
- Acord Serviciul Evidență Patrimoniu și Licității nr. 149077 din 04.09.2023;
- Aviz SRI Nr. 631.870 din 03.10.2023;
- Aviz Regionala CF Galați Nr. 460 din 16.10.2023;

ÎNTOCMIT

Master urbanist Andra Elena GRECU (PARASCHIV)

Urbanist RUR Dz0, E

Urbanist Andreea Cristina IONIȚĂ



DATA

Decembrie 2023