

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

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

Telefon : 0723383720 , fax : 0338110139 – Buzau.

**PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTRAVILAN, TARLA 80, PARCELA 6857,
NR.CAD. 20831, COMUNA BUDA,
JUDETUL BUZAU**

PENTRU INVETITIA:

**CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO PARTER + BAR CU
BIROURI SI LOCUINTE DE SERVICIU LA MANSARDA,
EXTRAVILAN, TARLA 80, PARCELA 6857, NR.CAD. 20831,
COMUNA BUDA, JUDETUL BUZAU, CONFORM
CERTIFICAT URBANISM NR. 4, DIN 27. 10. 2020.**

- Beneficiari:**
- CHIRIAC VASILICA CORINA**
 - NASTASOIU NELU**

11. 2020

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

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

Telefon : 0723383720 , fax : 0338110139 – Buzau.

**PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTRAVILAN, TARLA 80, PARCELA 6857,
NR.CAD. 20831, COMUNA BUDA,
JUDETUL BUZAU**

PENTRU INVETITIA:

**CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO PARTER + BAR CU
BIROURI SI LOCUINTE DE SERVICIU LA MANSARDA,
EXTRAVILAN, TARLA 80, PARCELA 6857, NR.CAD. 20831,
COMUNA BUDA, JUDETUL BUZAU, CONFORM
CERTIFICAT URBANISM NR. 4, DIN 27. 10. 2020.**

- **Beneficiari:**

- CHIRIAC VASILICA CORINA
- NASTASOIU NELU

- **Proiectant:** PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT S.R.L.
cu sediul Str. Oltului, Nr. 34, Municipiul Buzau,
Judetul Buzau.



11. 2020

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

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

Telefon : 0723383720 , fax : 0338110139 – Buzau.

PLAN URBANISTIC ZONAL

**EXTRAVILAN, TARLA 80, PARCELA 6857, NR.CAD. 20831,
COMUNA BUDA, JUDETUL BUZAU**

PENTRU INVESTITIA:

**CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO PARTER + BAR CU
BIROURI SI LOCUINTE DE SERVICIU LA MANSARDA,
EXTRAVILAN, TARLA 80, PARCELA 6857, NR.CAD. 20831,
COMUNA BUDA, JUDETUL BUZAU, CONFORM
CERTIFICAT URBANISM NR. 4, DIN 27. 10. 2020.**

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarilor de investitii :

CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO PARTER + BAR CU
BIROURI SI LOCUINTE DE SERVICIU LA MANSARDA,
EXTRAVILAN, TARLA 80, PARCELA 6857, NR.CAD. 20831,
COMUNA BUDA, JUDETUL BUZAU, CONFORM
CERTIFICAT URBANISM NR. 4, DIN 27. 10. 2020.

- Amplasamentul :

EXTRAVILAN, TARLA 80, PARCELA 6857, NR.CAD. 20831,
COMUNA BUDA, JUDETUL BUZAU.

- Documentatia de urbanism :

PLAN URBANISTIC ZONAL

EXTRAVILAN, TARLA 80, PARCELA 6857, NR.CAD. 20831,
COMUNA BUDA, JUDETUL BUZAU.

- Beneficiari :

- CHIRIAC VASILICA CORINA
- NASTASOIU NELU

- Proiectant::

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

- Data :

- 11. 2020

1.2. OBIECTIVUL P.U.Z.

- Solicitari ale temei program :

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarilor – CHIRIAC VASILICA CORINA SI NASTASOIU NELU care doresc sa cunoasca conditiile urbanistice necesare pentru construire spalatorie auto parter + bar cu birouri si locuinte de serviciu la mansarda, extravilan, tarla 80, parcela 6857, nr.cad. 20831, comuna Buda, judetul Buzau, conform certificat urbanism nr. 4, din 27. 10. 2020.

Beneficiarii – CHIRIAC VASILICA CORINA SI NASTASOIU NELU. sunt proprietarii parcelei cu Nr.Cad. 20831, tarlaua 80, parcela 6857, extravilan, comuna Buda, judetul Buzau

Beneficiarii au obtinut in acest sens Certificatul de Urbanism Nr 4, din 27. 10. 2020 si Avizul de initiere in conformitate cu Legea 350/2001 (actualizata) privind amenajarea teritoriului si urbanismul. Conform Avizului de oportunitate teritoriul care urmeaza a fi reglementat prin PUZ va fi in suprafata de 7.340,00 mp, teren situat conform P.U.G. aprobat pentru comuna Buda, judetul Buzau in extravilan, tarla 80, parcela 6857, zona neconstruita in prezent, zona fiind in curs de definire.

Zona studiata in suprafata de 7.340,00 mp este neconstruita, fiind in curs de definire si are urmatoarele vecinatati :

- la nord - vest, teren liber de constructii – proprietati particulare.
- la sud - vest, drum judetean 203 H
- la nord - est, teren liber de constructii – proprietati particulare.
- la sud - est, teren liber de constructii – proprietati particulare

Localitatea Buda se desfasoara de la sud - est la nord - vest de-a lungul drumului judetean DJ203 H. Drumul judetean DJ203 H din zona studiata este cuprins in intravilanul localitatii Buda iar zonele alaturate drumului de o parte si cealalta sunt in extravilan. Terenul beneficiarilor CHIRIAC VASILICA CORINA SI NASTASOIU NELU este teren extravilan cu acces din DJ203 H.

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

Planul Urbanistic Zonal la nivelul teritoriului are urmatoarele obiective generale:

- Corelarea strategiilor și politicilor de dezvoltare a zonei studiate cu strategiile și politicile de dezvoltare durabila de la nivelul comunei Buda, prevazute in Planul Urbanistic General al comunei Buda - aprobat.
- Cresterea nivelului de trai a populatiei din comuna Buda si punerea la dispozitie a unui mediu curat prin protejarea factorilor de mediu apa, aer, sol, vegetatie.

- Cresterea numarului locurilor de munca prin infiintarea unor noi unitati de institutii si servicii.
- Pentru zona studiata in PUZ, se propune:
- Reglementarea zonei situate in extravilan, comuna Buda, tarla 80, parcela 6857, nr.cad. 20831, judetul Buzau, teren in suprafata studiata de 7.340,00 mp
- Reabilitarea cailor de comunicatie rutiera existente (realizarea de accese)
- Dezvoltarea utilitatilor necesare in zona.
- Dezvoltarea zonei cu respectarea normelor de mediu și fara poluarea factorilor de mediu apa, aer, sol, vegetatie.

Continutul și obiectivele specifice ale P.U.Z.

In conformitate cu tema program și avand in vedere organizarea din punct de vedere functional, tehnic și edilitar a zonei analizate, proiectantul a studiat reglementarile prevazute in PUG – ut comunei Buda și propune pentru zona studiata urmatoarele obiective specifice:

- o Construire spalatorie auto parter + bar cu birouri si locuinte de serviciu la mansarda, in extravilan, comuna Buda, tarla 80, parcela 6857, nr.cad. 20831. Schimbarea folosintei actuale a terenului din teren arabil, conform cartii funciare prezente in teren curti constructii si introducerea lui in intravilan.
- o Indicarea formelor de proprietate ;
- o Stabilirea modului de utilizare a terenului in intravilan zona studiata;
- o Necesitatea punerii in valoare a potentialului economic al zonei;
- o Necesitatea dezvoltarii investitiilor in zona;
- o Reabilitarea și modernizarea infrastructurii in zona;
- o Realizarea unor accese catre noile investitii;
- o Ridicarea nivelului de echipare tehnico – edilitara a zonei;
- o Dezvoltarea economica durabila prin:
 - Valorificarea superioara a resurselor naturale, economice și umane;
 - Extinderea și reabilitarea spatiilor verzi. Se va asigura intretinerea și extinderea suprafetelor de spatii verzi existente;
 - Reabilitarea, protectia și conservarea mediului;
 - Se va asigura un management corespunzator al deșeurilor.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata :

La realizarea Planului Urbanistic Zonal s-a tinut cont de strategiile și obiectivele de dezvoltare cuprinse in Strategia de dezvoltare durabila, realizata la nivelul comunei Buda, prin Planul Urbanistic General aprobat.

Comuna Buda este o comuna asezata in dealurile subcarpatice ale judetului Buzau, comuna care nu are in prezent o spalatorie auto care sa fie realizata la standardele actuale și cu respectarea normelor si normativelor privind protejarea mediului. Beneficiarii CHIRIAC VASILICA CORINA SI NASTASOIU NELU. doreste prin acest proiect sa construiasca o spalatorie auto parter + bar cu birouri și locuinte de serviciu la mansarda. Luand in

considerare necesitatea realizării obiectivelor enumerate anterior consideram ca este oportună această investiție „ Construire spalatorie auto parter + bar cu birouri și locuințe de serviciu la mansarda, în extravilan, țarla 80, parcela 6857, nr.cad. 20831, comuna Buda, județul Buzău.

Odată avizat și aprobat PUZ - ul pentru zona studiată va putea constitui baza legală pentru construirea investițiilor în zona – terenul fiind reglementat.

PUZ stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situației existente.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a studiat o suprafață de 7.340,00 mp, teren situat în extravilan, țarla 80, parcela 6857, nr.cad. 20831, comuna Buda, județul Buzău, pe care se propune construirea unei spalatorii auto parter + bar cu birouri și locuințe de serviciu la mansarda, cu regimul de înălțime P+M - zona unități industriale.

Conform P.U.G.- lui aprobat pentru comuna Buda și a Regulamentului aferent acestuia, zona studiată în acest PUZ, în suprafață de 7.340,00 mp, este situată în extravilan, țarla 80, parcela 6857, nr.cad. 20831, comuna Buda, județul Buzău. Zona de extravilan cuprinde în situația existentă următoarele folosințe ale terenului:

F. - Zona teren faneată (din care 3.427,00 mp teren aparținând beneficiarilor

Chiriac Vasilica Corina și Nastasoiu Nelu

S.P. - Zona teren spații verzi

T.C - Zona cai de comunicație rutieră și amenajări aferente.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA EXISTENT

Nr Crt	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
		Suprafata Ha	Procent %
1	ZONA TEREN FANEATA	6.170,00 mp	84,05 %
2	ZONA TEREN - SPATIU VERDE	550,00 mp	7,50 %
3	ZONA CIRCULATIE RUTIERA - DRUM EXPLOATARE	620,00 mp	8,45 %
	TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA	7.340,00 ha	100,00 %

SURSE DE DOCUMENTARE.

- Legea 50/1991, - privind autorizarea executării lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare ;
- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare ;

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

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

- Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului, modificata și completata de Legea Nr. 265 din 29 iunie 2006.

- ORDIN nr. 135/76/84/1284 din 10 februarie 2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private (abroga Ord. 860/2002);
- Ordinul MAPM nr. 863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului (M. Of. 52 din 31/01/2003);
- Ordinul MAPM nr. 864/26.09.2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului în context transfrontalieră și de participare a publicului la luarea deciziei în cazul proiectelor cu impact transfrontalieră (M.Of., Partea I nr. 397 din 09/06/2003), cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea de Guvern nr.1076 din 08.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (M. Of., Partea I nr. 707 din 05/08/2004), cu modificările și completările ulterioare.
- OM nr. 117/2006 (MO nr. 186/27.02.2006) pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OM nr. 995/2006 (MO nr. 812/03.10.2006) pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intra sub incidența HG nr. 1076/2004 (MO nr. 707/05.08.2004) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

În ceea ce privește protecția naturii armonizarea legislației naționale cu Directivele și Regulamentele Europene privind protecția naturii s-a realizat prin:

- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice. Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 442 din 29/06 /2007, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;
- ORDIN nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- H.G. nr. 230/2003 privind delimitarea rezervatiilor biosferei, parcurilor naționale și parcurilor naturale și constituirea administrațiilor acestora, modificată prin HOTĂRÂREA nr. 1.529 din 1 noiembrie 2006;
- H.G. nr. 2151/2004 privind instituirea regimului de arie naturală protejată pentru noi zone;
- H.G. 1581/2005 privind instituirea regimului de arie naturală protejată pentru noi zone;
- Ord. nr. 552/2003 privind aprobarea zonării interioare a parcurilor naționale și a parcurilor naturale, din punct de vedere al necesității de conservare a diversității biologice;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Suprafața de teren reglementată prin această documentație, conform Avizului de oportunitate este de 7.340,00 mp. Această zonă cuprinde mai multe numere cadastrale care sunt terenuri în extravilan și drumul județean DJ 203 H teren întravilan.

Localitatea Buda se desfasoara de la sud - est la nord - vest de-a lungul drumului judetean DJ203 H. Drumul judetean DJ203 H din zona studiata este cuprins in intravilanul localitatii Buda iar zonele alaturate drumului de o parte si cealalta sunt in extravilan. Terenul beneficiarilor CHIRIAC VASILICA CORINA SI NASTASOIU NELU este teren extravilan cu acces din DJ203 H.

Zona studiata in acest PUZ nu este construita, fiind in curs de definire. Conform extraselor de carte funciara terenurile sunt libere de constructii au in prezent folosinta de terenuri faneata in extravilan.

Pentru realizarea unei investitii in zona studiata a fost obtinut in acest sens Certificatul de urbanism Nr. 4/27.10.2020 si Avizul de oportunitate in conformitate cu Legea 350/2001 (actualizata) privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Conform P.U.G.- lui aprobat pentru comuna Buda si a Regulamentului aferent acestuia, zona studiata in acest PUZ, in suprafata de 7.340,00 mp, este situata in intravilanul si extravilanul, comunei Buda, tarlaua 80, parcela 6857, nr. Cad. 20831, judetul Buzau.

Zona studiata cuprinde in situatia existenta urmatoarele functiuni si folosinte ale terenului:

- F. - Zona teren faneata (din care 3.427,00 mp teren apartinand beneficiarilor Chiriac Vasilica Corina si Nastasoiu Nelu)
- S.P. - Zona teren spatii verzi
- T.C - Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Localitatea Buda se desfasoara de la sud - est la nord - vest de-a lungul drumului judetean DJ203 H. Drumul judetean DJ203 H din zona studiata este cuprins in intravilanul localitatii Buda iar zonele alaturate drumului de o parte si cealalta sunt in extravilan. Zona studiata in suprafata de 7.340,00 mp este neconstruita, fiind in curs de definire si are urmatoarele vecinatati:

- la nord - vest, teren liber de constructii – proprietati particulare.
- la sud - vest, drumul judetean 203 H – domeniul public.
- la nord - est, teren liber de constructii – proprietati particulare.
- la sud - est, teren liber de constructii – proprietati particulare.

Zona studiata de are relatii prin drumul judetean DJ 202 H cu satele componente ale comunei Buda si cu municipiul Buzau oras de resedinta a judetului Buzau.

Accesul in zona studiată, se face din drumul județean DJ 202 H existent.

Drumul județean DJ 202 H, este asfaltat, are lățimea variabilă cuprinsă între 5,50 – 6,00 m și are două benzi de circulație câte o bandă pentru fiecare sens. Drumul are o stare relativ bună, dar lipsesc trotuarele și rigolele.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

CONSIDERATII GENERALE

Geomorfologic – terenul se încadrează în dealurile subcarpatice din județului Buzău, iar din punct de vedere **litologic**, terenul analizat este un bazin de sedimentare maritimă lacustră.

Hidrologic – principalul curs de apă din zona este paraul Râmnicul care alimentează nivelul freatic și care în timpuri geologice, dar și în prezent, sub influența râului Râmnicul a condus la formarea unui bazin subteran apreciabil.

Clima

Clima comunei Buda, la fel ca în toată țara, este temperat - continentală. Temperaturile maxime se înregistrează în luna iulie, până la 37°C, în timp ce temperaturile minime se înregistrează în februarie -26°C.

Precipitațiile au caracter neuniform, existând atât ani ploioși, în care se produc inundații, cât și ani secetoși. Cantitatea medie de precipitații anuale este în zona de câmpie de 700-1000 mm/an.

Încărcări date de vânt și zăpadă

Conform CR 1-1-3 din 2012, „Valori caracteristice ale presiunii de referință a vântului, mediata pe 10 minute, având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire)”, amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă unde presiunea dinamică de bază stabilizată, la înălțimea de 10 m deasupra terenului, este $p_{din,v} = 0,70 \text{ kN/m}^2$.

Conform CR 1-1-4 – 2012, „România – Zona de valori caracteristice a încărcării din zăpadă de sol, $s_{0,k}$ ”, amplasamentul se încadrează într-o zonă cu $s_{0,k} = 2,0 \text{ kN/m}^2$.

Adâncimea de îngheț - Conform STAS 6054-77 „Zona de teritoriul României după adâncimea maximă de îngheț”, amplasamentul studiat este străbătut de geozoterma de 0°C la adâncimea de **0,80-0,90 m**.

Seismicitate

Conform reglementării tehnice "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P100/1-2013, zona de valori de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zona studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, are o valoare $a_g = 0,35g$.

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

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

CERCETAREA TERENULUI

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

Volumul si natura lucrarilor efectuate

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

CATEGORIA GEOTEHNICA

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

Factori avuti in vedere	Categorii	Punctaj
Incadrarea terenului	Terenuri medii	3
Apa subterana	Fara epuizmente	1
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	Redusa	2
Vecinatati	Fara risc	1
Zona seismica de calcul	$a_g = 0.35 \text{ g}$	3
TOTAL		10 puncte

Incadrarea in categoria geotehnica s-a facut conform Unormativ NP 074/2007 si este I – **risc geotehnic moderat** – acumuland 10 puncte.

Terenul se prezinta stabil, orizontal si nu este construit.

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

2.4. CIRCULATIE.

CIRCULATIE RUTIERA

Localitatea Buda se desfasoara de la sud - est la nord - vest de-a lungul drumului judetean DJ203 H. Drumul judetean DJ203 H din zona studiata este cuprins in intravilanul localitatii Buda iar zonele alaturate drumului de o parte si cealalta sunt in extravilan. Drumul judetean DJ203 H in zona studiata se suprapune cu DJ 220 .

Zona studiata de are relatii prin drumul judetean DJ 202 H cu toate satele componente ale comunei Buda si cu municipiul Buzau oras de reședinta a judetului Buzau.

Accesul in zona studiata, se face din drumul judetean DJ 202 H existent.

Drumul judetean DJ 202 H, este asfaltat, are latimea variabila cuprinsa intre 5,50 – 6,00 m si are doua benzi de circulatie cate o banda pentru fiecare sens. Drumul are o stare relativ buna, dar lipsesc trotuarele si rigolele.

Drumurile din zona studiata au diferite latimi si necesita modernizarea pentru a deveni drumuri care sa respecte prevederile Ordonantei Nr.43/1997 (actualizata), privind regimul drumurilor

2.5. OCUPAREA TERENULUI.

Zona studiata in acest PUZ nu este construita, fiind in curs de definire. Conform Extraselor de carte funciara terenurile libere de constructii au in prezent folosinta de terenuri faneata in extravilan.

Pentru realizarea unei investitii in zona a fost obtinut in acest sens Certificatul de Urbanism Nr. 4/27.10.2020. si Avizul de oportunitate in conformitate cu Legea 350/2001 (actualizata) privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Conform P.U.G.- lui aprobat pentru comuna Buda si a Regulamentului aferent acestuia, zona studiata in acest PUZ, in suprafata de 7.340,00 mp, este situata in intravilanul si extravilanul, comunei Buda, tarlăua 80, parcela 6857, nr. Cad. 20831, judetul Buzau.

Zona studiata cuprinde in situatia existenta urmatoarele functiuni si folosinte ale terenului:

- F. - Zona teren faneata (din care 3.427,00 mp teren apartinand beneficiarilor Chiriac Vasilica Corina si Nastasoiu Nelu)
- S.P. - Zona teren spatii verzi
- T.C - Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente.
- T.C - Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente.

• Regimul juridic al terenului

- Initiatorii Planului Urbanistic Zonal sunt CHIRIAC VASILICA CORINA SI NASTASOIU NELU proprietari parcele cu Nr. Cad. 20831. Aceasta parcela are suprafata de 3.427,00 mp

si este proprietate privata a beneficiarilor CHIRIAC VASILICA CORINA SI NASTASOIU NELU conform Contractului de vanzare nr.1106 din 07.09.2020.

- Drumurile sunt domeniul public al primariei comunei Buda.

- **Regimul economic al terenului**

Folosinta actuala a terenul - faneata

Destinatia stabilita prin D.T.A.T. – teren extravilan – faneata.

Disfunctionalitatile zonei

Circulatie

- Drum judetean nemodernizat.
- Drum existent fara profiluri transversale corespunzatoare (fara trotuare si rigole) si fara sistematizare verticala corespunzatoare.

Mediu

- Lipsa locurilor special amenajate pentru depozitarea ecologica a deseurilor.
(Amplasarea platformelor de gunoi ecologice amenajate si protejate conform normelor de mediu si sanatatea populatiei).

2.6. ECHIPAREA EDILITARA.

SITUATIA EXISTENTA

Alimentarea cu apa

Zona studiata este echipata cu retea de apa potabila centralizata. Apa necesara pentru investitia propusa va fi obtinuta prin racord la reteaua de apa centralizata a localitatii Buda.

Canalizare

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

Rețele electrice

In zona studiata nu sunt retele electrice la care se pot racorda constructiile propuse. Constructiile propuse se vor alimenta cu energie electrica de la distanta de aproximativ 250 m, prin extinderea retelelor electrice existente in zona.

Rețele de gaze

In prezent retele de gaze nu sunt in zona. Comuna Buda nu este racordata la reteaua de gaze naturale existenta in judetul Buzau.

Rețele de telecomunicatii

Zona nu dispune de retele de telecomunicatii si retele Tv. Comuna Buda dispune de retele de telecomunicatii si retele Tv. In zona studiata se vor fi folosite retelele de telefonie mobile.

Caii de comunicatie rutiera

CIRCULATIE RUTIERA

Localitatea Buda se desfasoara de la sud - est la nord - vest de-a lungul drumului judetean DJ203 H. Drumul judetean DJ203 H din zona studiata este cuprins in intravilanul localitatii Buda iar zonele alaturate drumului de o parte si cealalta sunt in extravilan. Drumul judetean DJ203 H in zona studiata se suprapune cu DJ 220 .

Zona studiata de are relatii prin drumul judetean DJ 202 H cu satele componente ale comunei Buda si cu municipiul Buzau oras de resedinta a judetului Buzau.

Accesul in zona studiata, se face din drumul judetean DJ 202 H existent.

Drumul judetean DJ 202 H, este asfaltat, are latimea variabila cuprinsa intre 5,50 – 6,00 m si are doua benzi de circulatie cate o banda pentru fiecare sens. Drumul are o stare relativ buna, dar lipsesc trotuarele si rigolele.

Drumurile din zona studiata au diferite latimi si necesita modernizarea pentru a deveni drumuri care sa respecte prevederile Ordonantei Nr.43/1997 (actualizata), privind regimul drumurilor

Cai de comunicatie feroviara.

Comuna Buda nu dispune de Cai de comunicatie feroviara.

Fond construit si utilizarea terenului

Zona studiata in acest PUZ nu este construita, fiind in curs de definire. Conform Extraselor de carte funciara terenurile libere de constructii au in prezent folosinta de terenuri faneata in extravilan.

Pentru realizarea unei investitii in zona a fost obtinut in acest sens Certificatul de urbanism Nr.4/27.10. 2020. si Avizul de oportunitate in conformitate cu Legea 350/2001 (actualizata) privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Descrierea constructiva, functionala si tehnologica

Categoriile functionale ale dezvoltarii:

Caracteristicile principale ale constructiilor

Beneficiarii Planului Urbanistic Zonal CHIRIAC VASILICA CORINA SI NASTASOIU NELU doresc sa construiasca o spalatorie auto parter + bar cu birouri si locuinte de serviciu la mansarda.

Aceasta investitie va consta in realizarea a doua cladiri:

- 1 - Spalatoria auto cu regim de inaltime parter, va fi realizata din panouri termorezistente cu structura metalica.
Dimensiunile spalatoriei auto vor fi de 14,00m X 9,00 m, rezultand o suprafata construita de 126,00 mp. Acoperisul va fi din policarbonat.
- 2 - Cladirea cu regim de inaltime P+M va avea la parter bar si la mansarda birouri + locuinta de serviciu.
Constructia va avea suprafata construita de 123,00 mp si suprafata desfasurata de 246,00 mp.
Structura de rezistenta va fi realizata din zidarie de caramida cu samburi si centuri din beton armat, fundatii continui sub ziduri din beton armat.

Finisaje interioare.

- tencuiele driscuite fin la pereti si tavane
- vopsitorii lavabile la pereti si tavane
- pardoseala gresie la holuri, spatii pentru public, bucatarie si bai
- parchet laminat la camera de zi si dormitoare
- tamplarie P.V.C.

Finisaje exterioare.

- tamplarie PVC
- tencueli decorative
- trepte placate cu gresie portelanata
- soclu tencuiala decorativa
- acoperis sarpanta
- invelitoare tigla metalica
- jgheab aluminiu eloxat
- burlan aluminiu eloxat

Amenajari exterioare

- In prezent zona studiata, fiind in curs de definire nu are amenajari exterioare, sistematizari verticale.

- Odata cu organizarea urbanistica la nivelul zonei se va realiza o sistematizare verticala, vor fi amenajate corespunzator accese, parcuri, trotuare si spatii verzi.

- Spatiile verzi vor fi amenajari peisagistice realizate prin plantarea de arbori si arbusti decorativi.

2.7. PROBLEME DE MEDIU.

In cadrul Planului Urbanistic General al comunei Buda s-au studiat problemele de mediu din cadrul comunei, unde nu s-au semnalat probleme majore pentru zona studiata si zonele invecinate.

Zona studiată în acest PUZ nu este construită, fiind în curs de definire. Conform Extraselor de carte funciara terenurile libere de construcții au în prezent folosința de terenuri faneeate în extravilan.

Conform P.U.G.- lui aprobat pentru comuna Buda și a Regulamentului aferent acestuia, zona studiată în acest PUZ, în suprafața de 7.340,00 mp, este situată în extravilan, tarlaua 80, parcela 6857, nr. Cad. 20831, comuna Buda, județul Buzău.

Zona studiată cuprinde în situația existenței următoarele funcțiuni și folosințe ale terenului:

- F. - Zona teren faneeate (din care 3.427,00 mp teren aparținând beneficiarilor Chiriac Vasilica Corina și Nastasoiu Nelu)
- S.P. - Zona teren spații verzi
- T.C - Zona cai de comunicație rutieră și amenajări aferente.

Pentru realizarea investiției – cu funcțiunea – I.S. Institutii și servicii - unitate de prestări servicii sunt necesare:

- Realizarea a două accese în incintă;
- Racordarea la utilitățile necesare investiției;
- Dezvoltarea zonei cu respectarea normelor de mediu și fără poluarea factorilor de mediu apă, aer, sol, vegetație.

2.8. OPORTUNITĂȚI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației din această zonă se îndreaptă îndeosebi către construirea de :

- Realizarea unei unități I.S. Institutii și servicii - unitate de prestări servicii
- Modernizarea drumurilor existente și amenajarea de accese.
- utilități – Extinderea utilităților existente și construirea de noi utilități.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin studiile de fundamentare elaborate anterior și în același timp cu Planul Urbanistic General al comunei Buda, a rezultat că este necesar să se dezvolte în zona studiată în extravilan, tarlaua 80, parcela 6857, nr. Cad. 20831, comuna Buda, județul Buzău, funcțiunea de I.S. Institutii și servicii - unitate de prestări servicii - Construire spațioasă auto parter + bar cu birouri și locuințe de serviciu la mansardă.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform P.U.G.- lui aprobat pentru comuna Buda si a Regulamentului aferent acestuia, zona studiata in acest PUZ, in suprafata de 7.340,00 mp, este situata in intravilan si extravilan, tarlaua 80, parcela 6857, nr. Cad. 20831, comuna Buda, judetul Buzau.

Zona studiata cuprinde in situatia existenta urmatoarele functiuni si folosinte ale terenului:

F. - Zona teren faneata (din care 3.427,00 mp teren apartinand beneficiarilor Chiriac Vasilica Corina si Nastasoiu Nelu)

S.P. - Zona teren spatii verzi

T.C - Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente.

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

I.S - Zona Institutii si Serevicii – Servicii – Service auto + Bar.

(3.427,00 mp teren apartinand beneficiarilor Chiriac Vasilica Corina si Nastasoiu Nelu)

F. - Zona teren faneata

S.P. - Zona teren spatii verzi

T.C. - Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente.

In conformitate cu tema program și avand in vederea organizarea din punct de vedere functional, tehnic și edilitar al zonei analizate, proiectantul a studiat reglementarile prevazute in PUG – ul comunei Buda și propune :

- Realizarea de I.S - Zona Institutii si Serevicii – Servicii – Service auto + Bar.
(3.427,00 mp teren apartinand beneficiarilor Chiriac Vasilica Corina si Nastasoiu Nelu)

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune:

- Peglementarea zonei studiate in PUZ, situata in extravilan, tarlaua 80, parcela 6857, nr. Cad. 20831, comuna Buda, judetul Buzau, in suprafata de 7,340,00 mp, in vederea construirii unei spalatorii auto parter + bar cu birouri si locuinte de serviciu la mansarda.
- Reabilitarea a doua accese in incinta.
- Dezvoltarea utilitatilor necesare in zona.
- Dezvoltarea zonei cu respectarea normelor de mediu și fara poluarea factorilor de mediu apa, aer, sol, vegetatie.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In P.U.Z. s-a avut in vedere valorificarea cadrului natural existent si amplificarea spatiilor verzi prin plantarea de spatii verzi in incinte. Proprietarul va realiza in incinta lui o sistematizare verticala a terenului detinut de el si acolo unde nu vor fi realizate constructii se vor planta spatii verzi creand in incinta un ambient placut si echilibrat pentru viitoarea investitie.

Terenul pe care se va construi investitia propusa, are folosinta actuala de teren agricol – faneata. Prin realizarea noilor investitii se va avea in vedere valorificarea cadrului natural prin crearea unor ambient echilibrat si valoros in relatia fond construit si plantat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Caii de comunicatie rutiera

CIRCULATIE RUTIERA

Localitatea Buda se desfasoara de la sud - est la nord - vest de-a lungul drumului judetean DJ203 H. Drumul judetean DJ203 H din zona studiata este cuprins in intravilanul localitatii Buda iar zonele alaturate drumului de o parte si cealalta sunt in extravilan. Drumul judetean DJ 220, in zona studiata se suprapune cu DJ203 H.

Zona studiata are relatii prin drumul judetean DJ 202 H cu toate satele componente ale comunei Buda si cu municipiul Buzau oras de resedinta a judetului Buzau.

Accesul in zona studiata, se face din drumul judetean DJ 202 H existent.

Drumul judetean DJ 202 H, este asfaltat, are latimea variabila cuprinsa intre 5,50 – 6,00 m si are doua benzi de circulatie cate o banda pentru fiecare sens. Drumul are o stare relativ buna, dar lipsesc trotuarele si rigolele.

Drumul judetean DJ 202 H, din zona studiata are diferite latimi si necesita modernizarea pentru a deveni drumuri care sa respecte prevederile Ordonantei Nr.43/1997 (actualizata), privind regimul drumurilor

Prin PUZ a fost reglementata situatia drumurilor din zona studiata pentru realizarea in viitor a unei circulatii fluente a drumurilor, cu evitarea blocajelor in cazul unor situatii de urgenta si respectarea Ordonantei nr. 43/1997 (actualizata) privind regimul drumurilor.

In zonele de protectie a drumului judetean DJ 203 H se va construi cu avizul administratorului de drum – Consiliul Judetean Buzau astfel:

- In intravilan 12,00 m din axul drumului.
- In extravilan 30,00 m din marginea asfaltata a drumului.

Parcaje.

- Parcarea pentru zona IS se va asigura in limita numarului cadastral a proprietarului cu respectarea legislatiei in vigoare si a normativelor de proiectare privind locurile de parcare necesare aferente.

Cai de comunicatie feroviara.

Comuna Buda nu este integrata in reseaua de cai de comunicatie feroviara a Romaniei.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL INDICI URBANISTICI

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

- I.S - Zona Institutii si Serevicii – Servicii – Service auto + Bar.
(3.427,00 mp teren apartinand beneficiarilor Chiriac Vasilica Corina si Nastasoiu Nelu)
- F. - Zona teren faneata
- S.P. - Zona teren spatii verzi
- T.C - Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente.

BILANT MOBILARE INCINTA PROPUS

Nr Crt	ZONE FUNCTIONALE	PROPUS	
		Suprafata Ha	Procent %
1	CONSTRUCTII	280,00 mp	8,17 %
2	SPATII VERZI	2.454,00 mp	71,60 %
3	CIRCULATII AUTO, PLATFORME BETONATE SI PARCARI	693,00 mp	20,23 %
	TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA	3.427,00 mp	100,00 %

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

Nr Crt	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		Suprafata mp	Procent %	Suprafata mp	Procent %
1	ZONA INSTITUTII SI SERVICII (construire spalatorie auto parter + bar cu birouri si locuinta la etaj)	-	-	3.427,00 mp.	46,68 %
2	ZONA TEREN FANEATA	6.170,00 mp	84,05 %	2.623,00 mp	35,74 %
3	ZONA TEREN SPATII VERZI	550,00 mp	7,50 %	620,00 mp	8,45 %
4	ZONA CIRCULATIE RUTIERA	62,00 mp	8,45 %	670,00 mp	9,13 %
	TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA	7.340,00 mp	100.00 %	7.340,00 mp	100 ,00 %

Pentru zona I.S. - Zona institutiilor si servicii, se prevede :

- Regimul de inaltimea maxim admis P+2 niveluri;
- Procenti spatiali maximali de ocupare a terenurilor;
P.O.T. maxim propus = 60 % C.U.T. maxim propus = 1,80
- Retrageri minime obligatorii 6,00 m fata de limita proprietatii spre DJ 203 H.
Se mentioneaza ca amplasarea constructiilor se va face retras in afara zonei de protectie a drumului judetean Dj 203 H.

La realizarea constructiilor se va tine seama de prevederile legislatiilor in vigoare pentru a nu crea disconfort locuintelor aflate in imediata apropiere (Codul civil si Ordinul 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata a populatiei, Hotararea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului de urbanism, etc.) Locuintele din satul Buda sunt situate la peste 300,00 m fata de zona studiata.

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

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

Structuri de rezistenta

Structurile de rezistenta ale cladirilor ce se vor realiza in zona propusa prin PUZ vor avea structurile de rezistenta realizate din zidarie portanta, metalice si fundatii de beton armat. Constructiile se vor realiza pe baza proiectelor tehnice intocmite si executate de firme specializate cu respectarea tuturor reglementarilor tehnice in vigoare pentru zona seismica B si o perioada de colt $TC= 1,6$ Sec, conform P100/1 - 2006

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

SITUATIA PROPUSA

Alimentarea cu apa

Zona studiata este echipata cu retea de apa potabila centralizata. Apa necesara pentru investitia propusa va fi obtinuta prin racord la reseaua de apa centralizata a localitatii Buda.

Canalizare

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

Rețele electrice

In zona studiata nu sunt retele electrice la care se pot racorda constructiile propuse. Constructiile propuse se vor alimenta cu energie electrica de la distanta de aproximativ 250 m, prin extinderea retelelor electrice existente in zona.

Rețele de gaze

In prezent retele de gaze nu sunt in zona. Comuna Buda nu este racordata la reseaua de gaze naturale existenta in judetul Buzau.

Rețele de telecomunicatii

Zona nu dispune de retele de telecomunicatii si retele Tv. Comuna Buda dispune de retele de telecomunicatii si retele Tv. In zona studiata se vor fi folosite retelele de telefonie mobile.

Caii de comunicatie rutiera

CIRCULATIE RUTIERA

Localitatea Buda se desfasoara de la sud - est la nord - vest de-a lungul drumului judetean DJ203 H. Drumul judetean DJ203 H din zona studiata este cuprins in intravilanul localitatii Buda iar zonele alaturate drumului de o parte si cealalta sunt in extravilan. Drumul judetean DJ203 H in zona studiata se suprapune cu DJ 220 .

Zona studiata de are relatii prin drumul judetean DJ 202 H cu toate satele componente ale comunei Buda si cu municipiul Buzau oras de reședinta a judetului Buzau.

Accesul in zona studiata, se face din drumul judetean DJ 202 H existent.

Drumul judetean DJ 202 H, este asfaltat, are latimea variabila cuprinsa intre 5,50 – 6,00 m si are doua benzi de circulatie cate o banda pentru fiecare sens. Drumul are o stare relativ buna, dar lipsesc trotuarele si rigolele.

Drumurile din zona studiata au diferite latimi si necesita modernizarea pentru a deveni drumuri care sa respecte prevederile Ordonantei Nr.43/1997 (actualizata), privind regimul drumurilor

In zonele de protectie a drumului judetean DJ 203 H se va construi cu avizul administratorului de drum – Consiliul Judetean Buzau astfel:

- o In intravilan 12,00 m din axul drumului.
- o In extravilan 30,00 m din marginea asfaltata a drumului.

Cai de comunicatie feroviara.

Comuna Buda nu este integrata in rețeaua de cai de comunicatie feroviara a Romaniei.

3.7. PROBLEME DE MEDIU.

In cadrul Planului Urbanistic General al comunei Buda s-au studiat problemele de mediu din cadrul comunei, unde nu s-au semnalat probleme majore pentru zona studiata si zonele invecinate.

Zona studiata in acest PUZ nu este construita, fiind in curs de definire. Conform Extraselor de carte funciara terenurile libere de constructii au in prezent folosinta de terenuri faneata in extravilan.

Conform P.U.G.- lui aprobat pentru comuna Buda si a Regulamentului aferent acestuia, zona studiata in acest PUZ, in suprafata de 7.340,00 mp, este situata in extravilan, tarlaua 80, parcela 6857, nr. Cad. 20831, comuna Buda, judetul Buzau.

Zona studiata cuprinde in situatia existenta urmatoarele functiuni si folosinte ale terenului:

- F. - Zona teren faneata (din care 3.427,00 mp teren apartinand beneficiarilor Chiriac Vasilica Corina si Nastasoiu Nelu)
- S.P. - Zona teren spatii verzi
- T.C - Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente.

Pentru realizarea investitiei – cu functiunea – I.S. Institutii si servicii - unitate de prestari servicii - spalatorie auto parter + bar cu birouri si locuinte de serviciu la mansarda servicii, sunt necesare:

- Realizarea a doua constructii in incinta;
- Realizarea a doua accese in incinta;
- Racordarea la utilitatile necesare investitiei;
- Dezvoltarea zonei cu respectarea normelor de mediu și fara poluarea factorilor de mediu apa, aer, sol, vegetatie.
- Schimbarea folosintei actuale a terenului din faneata in curti constructii, in vederea construirii.

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

- I.S - Zona Institutii si Serevicii – Servicii – Service auto + Bar.
(3.427,00 mp teren apartinand beneficiarilor Chiriac Vasilica Corina si Nastasoiu Nelu)
- F. - Zona teren faneata
- S.P. - Zona teren spatii verzi
- T.C - Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune:

- Peglementarea zonei studiate in PUZ, situata in tarla 80, parcela 6857, nr. Cad. 20831, comuna Buda, judetul Buzau, in suprafata de 7.340,00 mp, in vederea realizarii de constructii pentru spalatorie auto parter + bar cu birouri si locuinte de serviciu la mansarda.

Zona studiată in acest PUZ nu este construita, fiind in curs de definire. Conform Extraselor de carte funciara terenurile libere de constructii au in prezent folosinta de terenuri faneata in extravilan.

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

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

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

- In zona nu sunt prezenti factori poluanti iar spatiile verzi influenteaza in mod favorabil factorii de mediu si nu a fost evidentiata existenta unor riscuri naturale sau antropice.

- Suprafata de teren detinuta de beneficiari este in prezent teren agricol - faneata, care va deveni prin construire zona institutii si servicii de interes general – spatii de prestari servicii.

Zona studiata nu este cuprinsa in zona de protectie a monumentelor istorice sau a siturilor arheologice - conform PUG - ul aprobat al comunei Buda.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

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

Descrierea constructiva, functionala si tehnologica

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

- I.S - Zona Institutii si Serevicii – Servicii – Service auto + Bar.
(3.427,00 mp teren apartinand beneficiarilor Chiriac Vasilica Corina si Nastasoiu Nelu)
- F. - Zona teren faneata
- S.P. - Zona teren spatii verzi
- T.C - Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente.

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

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

Amenajari exterioare

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

- realiza sistematizari verticale ale terenului din incinta.
- amplasa in incinte a unor alei carosabile si pietonale delimitate prin borduri.
- reabilita spatiile verzi existente si plantarea de noi spatii verzi.

Realizarea spatiilor plantate se va face in incinta pe cel putin 71,60 % din suprafata incintelor beneficiarilor;

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

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

UTILITATI

Alimentarea cu apa

Zona studiata este echipata cu retea de apa potabila centralizata. Apa necesara pentru investitia propusa va fi obtinuta prin racord la reseaua de apa centralizata a localitatii Buda.

Canalizare

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

Rețele electrice

In zona studiata nu sunt retele electrice la care se pot racorda constructiile propuse. Constructiile propuse se vor alimenta cu energie electrica de la distanta de aproximativ 250 m, prin extinderea retelelor electrice existente in zona.

Rețele de gaze

In prezent retele de gaze nu sunt in zona. Comuna Buda nu este racordata la reseaua de gaze naturale existenta in judetul Buzau.

Rețele de telecomunicatii

Zona nu dispune de retele de telecomunicatii si retele Tv. Comuna Buda dispune de retele de telecomunicatii si retele Tv. In zona studiata se vor fi folosite retelele de telefonie mobile G.S.M.

Sursele de poluanti

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

Zona studiata dispune in prezent de o retea de canalizare centralizata de evacuare a apelor uzate menajere. Investitia propusa a se realiza in zona va canaliza apele menajere uzate catre reseaua de canalizare centralizata a localitatii Buda, printr-o retea etansa.

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

Nu este cazul.

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

Distanta fata de locuintele din satul Buda este 300 m.

- surse de zgomot și de vibrații:

Din activitatea desfășurată nu sunt surse de zgomot și vibrații

Nivelul de zgomot și de vibrații sunt la limita incintei proprietăților dat de circulația carsabilă - este în limita admisă.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Nu este cazul

- surse de radiații:

Nu este cazul.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor:

Nu este cazul.

- sursele de poluanți pentru sol și subsol:

Zona studiată dispune în prezent de o rețea de canalizare centralizată de evacuare a apelor uzate menajere. Investiția propusă a se realiza în zona va canaliza apele menajere uzate către rețeaua de canalizare centralizată a localității Buda, printr-o rețea etansă.

Apele uzate vor trece printr-un separator de grăsimi înainte de a fi deversate în rețeaua de canalizare centralizată.

- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului ;

Nu este cazul.

- descrierea aspectelor de mediu ce vor fi semnificativ afectate prin proiectul propus, inclusiv, în special: populația, fauna, flora, apa, aerul, factori climatici, peisajul și interrelațiile dintre acești factori:

Nu este cazul. - nu este zona naturală protejată

- poluanții și activitățile ce pot afecta ecosistemele acvatice și terestre;

Nu este cazul.

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția faunei și florei terestre și acvatice, a biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate;

Nu este cazul.

- distanța față de așezările umane și obiectivele de interes public, respectiv investiții, monumente istorice și de arhitectură, diverse așezăminte, zone de interes tradițional, etc.:

Nu este cazul. Zona studiată nu este zona naturală protejată.

Zona studiată și inclusiv terenurile beneficiarului nu sunt cuprinse în zona de protecție a monumentelor istorice sau siturilor arheologice - conform PUG comuna Buda.

Prin lucrările ce se vor executa la aceste obiective, nu există riscul de afectare a așezărilor umane sau alte obiective de interes public (respectiv monumentele istorice și de arhitectură).

- tipurile și cantitățile de deseuri de orice natură rezultate;

Colectare

Deseurile menajere reciclabile se vor colecta selectiv și se vor depozita ecologic, în locuri special amenajate în containere pe platforme betonate special amenajate până la livrarea lor.

Deseurile menajere nereciclabile vor fi preluate de serviciul de salubritate și transportate la groapa de gunoi special amenajată.

Depozitare

Depozitarea deșeurilor reciclabile se va face selectiv în containere amplasate pe o platformă betonată special amenajată.

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

Faza de executie

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

Categoriile de activitati generatoare de deșeuri sunt reprezentate de :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru pamantul considerat deșeu, se propun urmatoarele variante:

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

Deșeuri rezultate din faza de exploatare a obiectivelor

Deșeurile menajere rezultate din faza de exploatare a obiectivelor vor fi depozitate pe o platforma ecologica de gunoi din beton armat in pubele ecologice, pana la transportul lor la groapa de gunoi ecologica de catre firme specializate de salubritate. In timpul executarii lucrarilor specifice proiectului, in conformitate cu tehnologia de lucru, nu este prevazuta folosirea de substante toxice sau periculoase propriu-zise (explozivi, substante toxice, alte substante).

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

Nu este cazul.

- modul de gospodărire a substanțelor toxice și periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

Nu este cazul.

lucrări de refaceere / restaurare a amplasamentului

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

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

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

prevederi pentru monitorizarea mediului.

Nu este cazul.

- Deseurile menajere rezultate în urma funcționării investiției propuse, vor fi depozitate selectiv în puștele ecologice, amplasate pe o platformă betonată, special amenajată pentru a nu permite răspândirea necontrolată a acestora în incintă sau în afara ei. De pe aceste platforme deseurile vor fi ridicate periodic de serviciile de salubritate .
- În incinte pe minim 71,60 % din suprafața terenurilor se vor amenaja spații verzi înalte și joase. Pe lângă împrejmuirile realizate incintei se vor planta pomi iar în zonele de acces se vor realiza amenajări peisagistice pentru creșterea valorii ambientale a zonei.
- Sistemele rutiere din incintă vor fi de bună calitate, definitive și vor avea trotuare și alei pentru circulația carosabilă și pietonală.

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

- Modernizarea drumurilor.
- Extinderea utilitatilor existente și construirea de noi utilități.

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR.

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Proprietate publică

- terenuri proprietate publică de interes județean (drum județean 203 H.)

Proprietate privata

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a reglementat din punct de vedere urbanistic un teren in suprafata de 7.340,00 mp, situat in extravilan, tarla 80, parcela 6857, comuna Buda, judetul Buzau, prin care a fost introdus in intravilan ca trup independent, suprafata de 3.427,00 mp, suprafata cu numar cadastral nr. Cad. 20831. Terenul din acest numar cadastral va schimba folosinta existenta a terenului din faneata in teren curti constructii pentru realizarea investitiei - spalatorie auto parter + bar cu birouri si locuinte de serviciu la mansarda.

Pentru accesul in incinta beneficiarilor CHIRIAC VASILICA CORINA SI NASTASOIU NELU si functionarea investitiei este necesar a se realiza doua accese din DJ 203 H (intrare si iesire din spalatorie)

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

- I.S - Zona Institutii si Serevicii – Servicii – Service auto + Bar.
(3.427,00 mp teren apartinand beneficiarilor Chiriac Vasilica Corina si Nastasoiu Nelu)
- F. - Zona teren faneata
- S.P. - Zona teren spatii verzi
- T.C - Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente.

Pentru zona I.S - Zona Institutii si Serevicii – Servicii se prevad:

- Regimul de Inaltime maxim admis P+2
- Procenti spatiali maximali de ocupare a terenurilor
P.O.T. maxim propus = 60 % C.U.T. maxim propus = 1,80
- Retrageri minime obligatorii 6,00 m fata de limita proprietatii spre strada.

Prin investitiile propuse nu sunt poluati factorii de mediu: apa, aer, sol.

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



Intocmit,
Arh. TOMOIU ANA



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

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

Telefon : 0723383720 , fax : 0338110139 – Buzau.

PLAN URBANISTIC ZONAL

**EXTRAVILAN, TARLA 80, PARCELA 6857, NR.CAD. 20831,
COMUNA BUDA, JUDETUL BUZAU**

PENTRU INVESTITIA:

**CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO PARTER + BAR CU
BIROURI SI LOCUINTE DE SERVICIU LA MANSARDA,
EXTRAVILAN, TARLA 80, PARCELA 6857, NR.CAD. 20831,
COMUNA BUDA, JUDETUL BUZAU, CONFORM
CERTIFICAT URBANISM NR. 4, DIN 27. 10. 2020.**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarilor de investitii :

CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO PARTER + BAR CU
BIROURI SI LOCUINTE DE SERVICIU LA MANSARDA,
EXTRAVILAN, TARLA 80, PARCELA 6857, NR.CAD. 20831,
COMUNA BUDA, JUDETUL BUZAU, CONFORM
CERTIFICAT URBANISM NR. 4, DIN 27. 10. 2020.

- Amplasamentul :

EXTRAVILAN, TARLA 80, PARCELA 6857, NR.CAD. 20831,
COMUNA BUDA, JUDETUL BUZAU.

- Documentatia de urbanism :

PLAN URBANISTIC ZONAL

EXTRAVILAN, TARLA 80, PARCELA 6857, NR.CAD. 20831,
COMUNA BUDA, JUDETUL BUZAU.

- Beneficiari :**
- CHIRIAC VASILICA CORINA
 - NASTASOIU NELU
- Proiectant::**
- S.C.PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT
cu sediul Str. Oltului, Nr. 34, Municipiul Buzau,
Judetul Buzau.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a unor noi zone functionale in zona studziata in acest Plan Urbanistic Zonal, in extravilan, tarla 80, parcela 6857, nr.cad. 20831, comuna Buda, judetul Buzau.

Conform P.U.G.- lui aprobat pentru comuna Buda si a Regulamentului aferent acestuia, zona reglementata in acest PUZ in suprafata de 7.340,00 mp este teren extravilan cu folosinta de teren faneata. Dupa aprobarea acestui PUZ o suprafata de 3.427,00 mp va deveni teren intravilan ca trup independent cu folosinta de curti constructii.

1.2. Prevederile cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe zona teritoriului reglementat prin P.U.Z.

Prezentul regulament local de urbanism explica si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal amplasat in extravilan, tarla 80, parcela 6857, nr.cad. 20831, comuna Buda, judetul Buzau.

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

2 Baza legala a elaborarii

2.1. La baza elaborarii Planului Urbanistic Zonal a stat certificatul de urbanism : nr. 4 din 27.10. 2020, eliberat de primaria comunei Buda.

2.2 Conform avizului de oportunitate, initiatorii elaborarii acestei documentatii de urbanism sunt CHIRIAC VASILICA CORINA SI NASTASOIU NELU proprietarul parcelelei cu Nr.Cad. 20831, zona studziata in acest PUZ, extravilan, tarla 80, parcela 6857, nr.cad. 20831, comuna Buda, judetul Buzau.

2.3. Regulamentul de urbanism are caracter de reglementare privind modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pentru zona studziata.

2.4. Regulamentul aferent P.U.Z. are aceeasi structura cu P.U.G. dar cu un nivel mai mare de detaliere.

2.5. La baza elaborarii regulamentului local au stat Legea 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si Lege 50 din 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul Local de Urbanism impreuna cu Planul Urbanistic Zonal cuprind norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatelor de urbanism
- emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zona.
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile regulamentului aferent PUZ aprobat.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

Prin realizarea acestei investitii, vor fi protejati factorii de mediu.

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

- Zona studiata este echipata cu retea de apa potabila centralizata. Apa potabila necesara pentru investitia propusa va fi obtinuta prin realizarea unui racord la reseaua existenta.
- Zona studiata dispune in prezent de o retea de canalizare centralizata de evacuare a apelor uzate menajere. Investitiile propuse a se realiza in zona vor canaliza apele uzate catre retea de canalizare centralizata existenta.
- In zona studiata nu sunt retele electrice la care se pot racorda constructiile propuse. Se vor extinde pana aici retelelor electrice existente, aflate la 250,00 m.
- Zona dispune in prezent de retele de telecomunicatii si retele Tv. Comuna Buda dispune de retele de telecomunicatii si retele Tv. In zona se va folosi sistemul de telefonie mobila G.S.M.
- In incinta beneficiarului pe 71,60 % din suprafata terenului, se vor amenaja spatii verzi inalte si joase. Pe langa imprejmuirile incintei se vor planta pomi iar in zonele de acces se vor realiza amenajari peisagistice pentru cresterea valorii ambientale a zonei.

Zona studiată și inclusiv terenurile beneficiarului nu sunt cuprinse în zona de protecție a siturilor arheologice sau a monumentelor istorice - conform PUG aprobat al comunei Buda.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Construcțiile realizate în zona vor fi de bună calitate cu structuri de rezistență care să prezinte siguranță în exploatare. Construcțiile vor corespunde din punct de vedere al aspectului, funcțiilor pentru care se construiesc. Clădirile trebuie să corespundă cerințelor funcționale, estetice și să se încadreze în echilibrul compozițional al zonei.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

- Retrageri minime obligatorii 6,00 m față de limita proprietății spre drumul județean DJ 203 și minim 2,00 m față de celelalte laturi ale proprietății.

- La amplasarea construcțiilor în incintă se va ține cont obligatoriu de codul civil, și prevederile regulamentului aferent acestui PUZ.

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

- Accesul în incintă se va realiza din drumul județean DJ 203, (2 accese).

- Pentru accesul în incintă se vor realiza 2 accese de 5,00 m lățime, pentru accesul mașinilor de intervenție în caz de urgență (pompieri, salvare, salubritate, etc.).

- Parcarea autovehiculelor se va asigura în incintă pe platforme sau în garaje.

- Prin mobilarea incintelor se vor realiza alei carosabile și pietonale către toate fațadele clădirilor, inclusiv pentru accesul mașinilor de intervenție în caz de urgență (pompieri, salvare, salubritate, etc.).

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Condiții de echipare edilitară:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare în funcție de cerințele funcționale ale construcției.

Alimentarea cu apă

Zona studiată este echipată cu rețea de apă potabilă centralizată. Apa necesară pentru investiția propusă va fi obținută prin racord la rețeaua de apă centralizată a localității Buda.

Canalizare

Zona studiată dispune în prezent de o rețea de canalizare centralizată de evacuare a apelor uzate menajere. Investiția propusă a se realiza în zona va canaliza apele menajere uzate către rețeaua de canalizare centralizată a localității Buda.

Retele electrice

In zona studiata nu sunt retele electrice la care se pot racorda constructiile propuse. Constructiile propuse se vor alimenta cu energie electrica de la distanta de aproximativ 250 m, prin extinderea retelelor electrice existente in zona.

Retele de gaze

In prezent retele de gaze nu sunt in zona. Comuna Buda nu este racordata la reseaua de gaze naturale existenta in judetul Buzau.

Retele de telecomunicatii

Zona nu dispune de retele de telecomunicatii si retele Tv. Comuna Buda dispune de retele de telecomunicatii si retele Tv. In zona studiata se vor fi folosite retelele de telefonie mobile G.S.M.

Conditii de echipare edilitara:

- o Toate retelele vor fi ingropate cu exceptia retelelor care au cerinte tehnice ce nu permit acest lucru.
- o Racordarea la echipamentul public edilitar se va face pe cat posibil fara a afecta perceptia spatului public.
- o Este interzisa deversarea apelor meteorice, pe domeniul public sau proprietatile invecinate.
- o se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;

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

- Terenurile vor fi construibile daca vor avea la strada minim 20,00 m deschidere.
- Terenurile vor fi construibile daca vor avea suprafata minima de 1.000,00 mp.

Aspectul exterior al cladirilor.

- o Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific al zonei in care sunt amplasate. Se va realiza un caracter unitar al zonei in ceea ce priveste volumetria si forma in plan a constructiilor, materialele si paleta de culori folosita.
- o Tratarrea unitara a fatadelor aceleiasi cladiri.
- o Aspectul exterior al cladirilor va corespunde functiunii si aspectului exterior al zonei.
- o Se interzice autorizarea executarii constructiilor care prin configuratie volumetrica si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile de ordin general urbanistic si arhitectural.
- o Inaltimea maxima a unui nivel la cladirile cu functiunea de I.S. va avea inaltimea tehnica solicitata de fluxul tehnologic.
- o Finisaje exterioare ale cladirilor vor avea culori deschise mergand pana la alb si vor fi de buna calitate.

10 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Spatii libere și spatii plantate

- Terenul care nu va fi ocupat de constructii, platforme betonate sau alei carosabile si pietonale de circulatie va fi acoperit cu gazon sau plantat cu un arbori. Suprafata spatiilor verzi din incinta va fi de 2.454,00 mp, siv 71,60 % din terenul incintei.
- Spatiile plantate vor fi delimitate cu borduri.

Imprejmuiri.

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- o Imprejmuirea incintei va fi transparenta realizata din plasa bordurata si stalpi metalici.
- o Inaltimea acestei imprejmuiri va fi de 2,00 m.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- UTILIZARI FUNCTIONALE

1.1. Unitati si subunitati functionale.

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

- I.S - Zona Institutii si Serevicii – Servicii – Service auto + Bar.
(3.427,00 mp teren apartinand beneficiarilor Chiriac Vasilica Corina si Nastasoiu Nelu)
- F. - Zona teren faneata
- S.P. - Zona teren spatii verzi
- T.C - Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

I.S - Zona Institutii si Serevicii – Servicii

Pentru zona IS - Zona institutii publice si servicii se prevad:

- Regimul de Inaltime maxim admis P+2
- Procenti spatiali maximali de ocupare a terenurilor
P.O.T. maxim propus = 60 % C.U.T. maxim propus = 1,80
- Retrageri minime obligatorii 6,00 m fata de limita proprietatii spre DJ203 H.

- **utilizari admise.**

- institutii, servicii și echipamente publice

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- fațuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

- utilizari admise cu conditionari.

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada și spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanța mai mica de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

- utilizari interzise.

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; - construcții provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile/toxice;
- activități care utilizeaza pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SP - amenajare spatii verzi, scuaruri :

- Zona studiata cuprinde zona de spatii verzi de-a lungul drumului judetean DJ 203 H pe terenul aparținand domeniului public al primariei comunei Buda,

- in incinta beneficiarului pe 71,60 % din suprafata terenului, se vor amenaja spatii verzi inalte si joase. Pe langa imprejurimile incintei se vor planta pomi iar in zonele de acces se vor realiza amenajari peisagistice pentru cresterea valorii ambientale a zonei.

PERMISIUNI

- se pot autoriza lucrari de protejare, intretinere, cu scopul imbunatatirii aspectului calitativ si functional al zonei;
- se poate autoriza amplasarea de monumente de arta plastica.
- se permite amplasarea unor constructii cu caracter definitiv pe terenuri concesionate, conform legislatiei in vigoare, cu functiuni complementare zonei verzi, numai dupa intocmirea unor documentatii de specialitate.
- se pot autoriza amenajarea de spatii verzi noi in baza unor documentatii de specialitate;

CONDITIONARI SI RESTRICTII

- toate documentatiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi.
- zona studiata nu este cuprinsa in zone naturale protejate.

TA - terenuri agricole (faneata).

PERMISIUNI

- se pot amplasa pe terenurile agricole lucrari de utilitate publica de interes national judetean sau local.
- retele tehnico-edilitare.
- exploataii agricole in extravilan conform legii 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare.
- constructii care prin functiunea lor nu pot fi incluse in intravilan conform legislatiei in vigoare indeosebi conform normelor sanitare si de mediu.
- toate constructiile se vor executa obligatoriu in baza unor proiecte intocmite de specialiști in domeniu si avizate de institutiile solicitate prin certificatul de urbanism.

CONDITIONARI SI RESTRICTII

Nu sunt permise amplasarea si realizarea de constructii provizorii, chioscuri sau reclame ce pot stanjeni circulatia auto.

C - zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente

CAI DE COMUNICATIE RUTIERE

permisiuni

- se mentin traseele existente;
- se pot autoriza lucrari de intretinere a drumurilor existente;
- se pot autoriza lucrari de modernizare a carosabilului existent.

conditionari si restrictii

- interventiile la drumurile existente si de realizare a unor drumuri noi sunt permise numai pe baza unor documentatii de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajarile de intersectii si amplasamentele de noi locuri de parcare necesare si cu respectarea tuturor legislatiilor in vigoare.

- se va respecta amplasarea constructiilor la DJ 203 H, stabilita prin PUZ la 6,00 m fata de limita de proprietate la strada.

- In zonele de protectie a drumului judetean DJ 203 H se va construi cu avizul administratorului de drum – Consiliul Judetean Buzau astfel:

- o In intravilan 12,00 m din axul drumului.
- o In extravilan 30,00 m din marginea asfaltata a drumului.

DISPOZITII GENERALE

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a reglementat din punct de vedere urbanistic un teren in suprafata de 7.340,00 mp, situat in extravilan, tarla 80, parcela 6857, comuna Buda, judetul Buzau, prin care a fost introdus in intravilan ca trup independent, suprafata de 3.427,00 mp, suprafata cu numar cadastral nr. Cad. 20831. Terenul din acest numar cadastral va schimba folosinta existenta a terenului din faneata in teren curti constructii pentru realizarea investitiei - spalatorie auto parter + bar cu birouri si locuinte de serviciu la mansarda .

Pentru accesul in incinta beneficiarilor CHIRIAC VASILICA CORINA SI NASTASOIU NELU si functionarea investitiei este necesar a se realiza doua accese din DJ 203 H (intrare si iesire din spalatorie)

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

- I.S - Zona Institutii si Serevicii – Servicii – Service auto + Bar.
(3.427,00 mp teren apartinand beneficiarilor Chiriac Vasilica Corina si Nastasoiu Nelu)
- F. - Zona teren faneata
- S.P. - Zona teren spatii verzi
- T.C - Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente.

Pentru zona I.S - Zona Institutii si Serevicii – Servicii se prevad:

- Regimul de Inaltime maxim admis P+2
- Procenti spatiali maximali de ocupare a terenurilor
P.O.T. maxim propus = 60 % C.U.T. maxim propus = 1,80
- Retrageri minime obligatorii 6,00 m fata de limita proprietatii spre strada.

Prin investițiile propuse nu sunt poluați factorii de mediu: apă, aer, sol, vegetație
După aprobarea P.U.Z. - lui împreună cu regulamentul aferent, prevederile acestuia vor fi cuprinse în Planul Urbanistic General al comunei Buda.
Sunt necesare măsuri de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcțională și spațială a zonei ducând la o dezvoltare durabilă.

Intocmit,
Arh. TOMOIU ANA

