

## PLAN URBANISTIC ZONAL

---

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

**Amplasament: N.C. 71286 și N.C. 70901 - IMOBILELE SITUATE ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BUZĂU, TARLAUA 34, PARCELA 536, ZONA DIG RAUL BUZAU**

**Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU**

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

**Data: FEBRUARIE 2024**

## BORDEROU PIESE SCRISE, DESENATE SI ANEXE

### A. PIESE SCRISE

VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

### B. ANEXE

- 1) Dovada titlului asupra imobilului - extras de carte funciară de informare la zi, nr. cadastral / nr. topografic 71286 Mun. Buzău in suprafața de 44.860mp, teren neîmprejmuit, imobil intravilan neîmprejmuit, Intabulare, drept de proprietate domeniu public, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1, MUNICIPIUL BUZAU, CIF:4233874;
- 2) Dovada titlului asupra imobilului - extras de carte funciară de informare la zi, nr. cadastral / nr. topografic 70901 Mun. Buzău in suprafața de 9.329mp, teren neîmprejmuit, imobil intravilan neîmprejmuit, Intabulare, drept de proprietate domeniu public, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1, MUNICIPIUL BUZAU, CIF:4233874;
- 3) Certificat de urbanism nr. 310 din 20.06.2023 emis de Primăria Mun. Buzău, prin care se stabilesc avizele, acordurile, etc. necesare aprobării P.U.Z.;
- 4) Aviz de Oportunitate nr. 05 din 18.05.2023 emis de Primăria Mun. Buzău, prin care se stabilesc zonele funcționale si indicatorii / indicii urbanistici asociați aferenți suprafeței de studiu de 9,7ha;
- 5) Certificat de urbanism nr. 310 din 20.06.2023 emis de Primăria Mun. Buzău, prin care se stabilește suprafața de studiu de 9,7ha.

### C. PIESE DESENATE

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

## Cuprins

### VOLUMUL 1 - MEMORIU GENERAL P.U.Z.

<b>1.</b>	<b>INTRODUCERE .....</b>	<b>5</b>
1.1	Date de recunoaștere a documentației .....	5
1.2	Obiectivul lucrării .....	6
1.3	Regim Juridic .....	7
1.4	Regim Tehnic.....	9
1.5	Surse documentare .....	13
<b>2.</b>	<b>STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....</b>	<b>13</b>
2.1	Evoluția zonei.....	14
2.2	Încadrare în localitate .....	21
2.3	Elemente ale cadrului natural.....	23
2.4	Circulația .....	30
2.5	Ocuparea terenurilor.....	32
2.6	Echipare edilitară .....	32
2.7	Probleme de mediu .....	32
2.8	Opțiuni ale populației.....	35
2.9	Considerații generale privind propunerea P.U.Z.....	35
<b>3.</b>	<b>PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....</b>	<b>39</b>
3.1	Concluzii ale studiilor de fundamentare .....	39
3.2	Prevederi ale PUG Municipiul Buzău în vigoare .....	39
3.3	Valorificarea cadrului natural.....	42
3.4	Modernizarea circulației.....	42
3.5	Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	43
3.6	Dezvoltarea echipării edilitare .....	44
3.7	Protecția mediului .....	45
3.8	Obiective de utilitate publică.....	46
<b>4.</b>	<b>Concluzii, măsuri în continuare – propunere mobilare urbană .....</b>	<b>46</b>

## I. VOLUMUL 1 - MEMORIUL GENERAL P.U.Z.

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

Amplasament N.C. 71286 și N.C. 70901 - imobilele situate în intravilanul Municipiului Buzău, tarlăua 34, parcela 536, zona DIG RAUL BUZAU



## 1. INTRODUCERE

Prezenta documentație se aplică pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal PUZ „REGENERARE URBANĂ A ZONEI DE NORD A MUNICIPIULUI BUZĂU, CONFIGURAREA TRAMEI STRADALE ÎN TARLAUA 34, CONVERSIA FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI BAZE / PARC SPORTIV PENTRU PRACTICAREA SPORTULUI DE PERFORMANȚĂ” - COMPLEX FORMAT DINTR-UN CADRU VEGETAL ȘI ZONE CONSTRUITE, SPECIAL AMENAJATE ȘI DOTATE PENTRU PRACTICAREA DIFERITELOR SPORTURI (COMPLEX DE CLĂDIRI ȘI INSTALAȚII SPORTIVE) pentru imobilele situate în intravilanul Municipiului Buzău, tarlaua 34, parcela 536, N.C. 71286 și N.C. 70901, județul Buzău în conformitate cu prevederile "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000.

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

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

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	PUZ „REGENERARE URBANĂ A ZONEI DE NORD A MUNICIPIULUI BUZĂU, CONFIGURAREA TRAMEI STRADALE ÎN TARLAUA 34, CONVERSIA FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI BAZE / PARC SPORTIV PENTRU PRACTICAREA SPORTULUI DE PERFORMANȚĂ” - COMPLEX FORMAT DINTR-UN CADRU VEGETAL ȘI ZONE CONSTRUITE, SPECIAL AMENAJATE ȘI DOTATE PENTRU PRACTICAREA DIFERITELOR SPORTURI (COMPLEX DE CLĂDIRI ȘI INSTALAȚII SPORTIVE)
Tipul lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL
Amplasament	N.C. 71286 = 4,48ha și N.C. 70901 = 0,93ha, terenuri / imobilele situate în intravilanul Municipiului Buzău, tarlaua 34, parcela 536, zona DIG RAUL BUZAU

Beneficiar	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
Proiectant general	S.C. URBIA ARCHITECTS ENGINEERS S.R.L. Cod fiscal 45513090, cu sediul în BUCUREȘTI, Expo Business Park Bucharest, str. Aviator Popișteanu, nr. 54A, Clădirea 2, Etaj 2, Sector 1, 012095, București, Romania.
	Mobile: +4 0751 210 211
	Email: <a href="mailto:architects@urbiadesign.com">architects@urbiadesign.com</a> <a href="mailto:office@urbiadesign.com">office@urbiadesign.com</a> Web: <a href="http://www.urbiadesign.com">www.urbiadesign.com</a>
Data elaborării	31/05/2024

## 1.2 Obiectivul lucrării

Obiectivul prezentei documentații este elaborarea PUZ „REGENERARE URBANĂ A ZONEI DE NORD A MUNICIPIULUI BUZĂU, CONFIGURAREA TRAMEI STRADALE ÎN TARLAUA 34, CONVERSIA FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI BAZE / PARC SPORTIV PENTRU PRACTICAREA SPORTULUI DE PERFORMANȚĂ” – COMPLEX FORMAT DINTR-UN CADRU VEGETAL ȘI ZONE CONSTRUITE, SPECIAL AMENAJATE ȘI DOTATE PENTRU PRACTICAREA DIFERITELOR SPORTURI (COMPLEX DE CLĂDIRI ȘI INSTALAȚII SPORTIVE), pe amplasamentul N.C. 71286 = 4,48ha și N.C. 70901 = 0,93ha, terenuri / imobilele situate în intravilanul Municipiului Buzău, tarlăua 34, parcela 536, zona DIG RAUL BUZAU.

La baza inițierii PUZ:

- 6) Dovada titlului asupra imobilului – extras de carte funciară de informare la zi, nr. cadastral / nr. topografic 71286 Mun. Buzău în suprafața de 44.860mp, teren neîmprejmuit, imobil intravilan neîmprejmuit, Intabulare, drept de proprietate domeniu public, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1, MUNICIPIUL BUZAU, CIF:4233874;
- 7) Dovada titlului asupra imobilului – extras de carte funciară de informare la zi, nr. cadastral / nr. topografic 70901 Mun. Buzău în suprafața de 9.329mp, teren neîmprejmuit, imobil intravilan neîmprejmuit, Intabulare, drept de proprietate domeniu public, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1, MUNICIPIUL BUZAU, CIF:4233874;
- 8) Certificat de urbanism nr. 310 din 20.06.2023 emis de Primăria Mun. Buzău, prin care se stabilesc avizele, acordurile, etc. necesare aprobării P.U.Z.;
- 9) Aviz de Oportunitate nr. 05 din 18.05.2023 emis de Primăria Mun. Buzău, prin care se stabilesc zonele funcționale și indicatorii / indicii urbanistici asociați aferenți suprafeței de studiu de 9,7ha;
- 10) Certificat de urbanism nr. 310 din 20.06.2023 emis de Primăria Mun. Buzău, prin care se stabilește suprafața de studiu de 9,7ha.

### 1.3 Regim Juridic

Imobilele situate în intravilanul Municipiului Buzău, tarlăua 34, N.C. 71286 și N.C. 70901, care au generat prezenta documentație de urbanism tip P.U.Z, situate in intravilanul MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU sunt proprietatea Consiliului Local a Mun. Buzău.

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











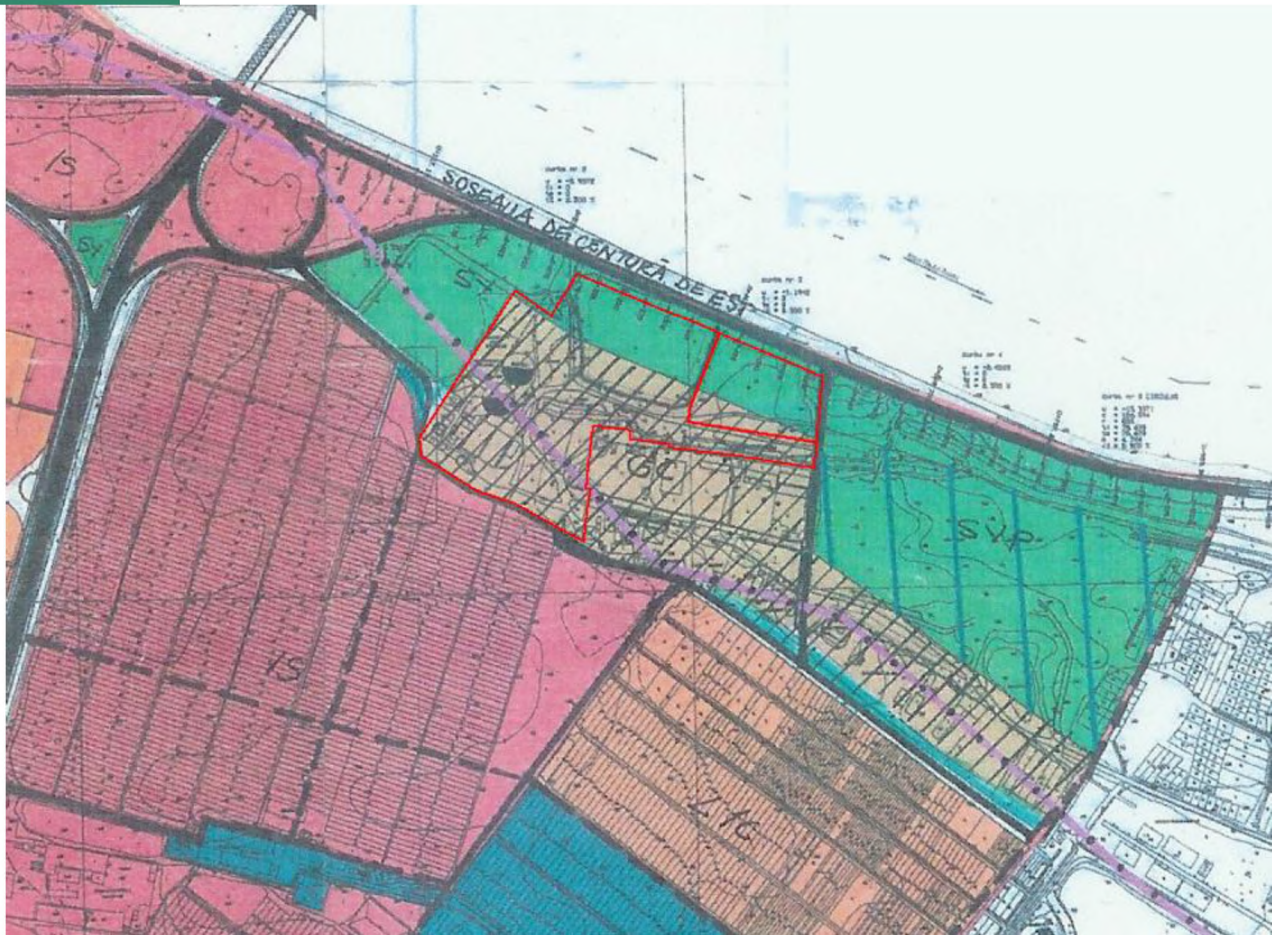
#### 1.4 Regim Tehnic

Zonă propusă spre reglementare urbanistică prin prezenta documentație de urbanism se refera la imobilele situate în intravilanul Municipiului Buzău, tarlăua 34, parcela 536, N.C. 71286 și N.C. 70901.

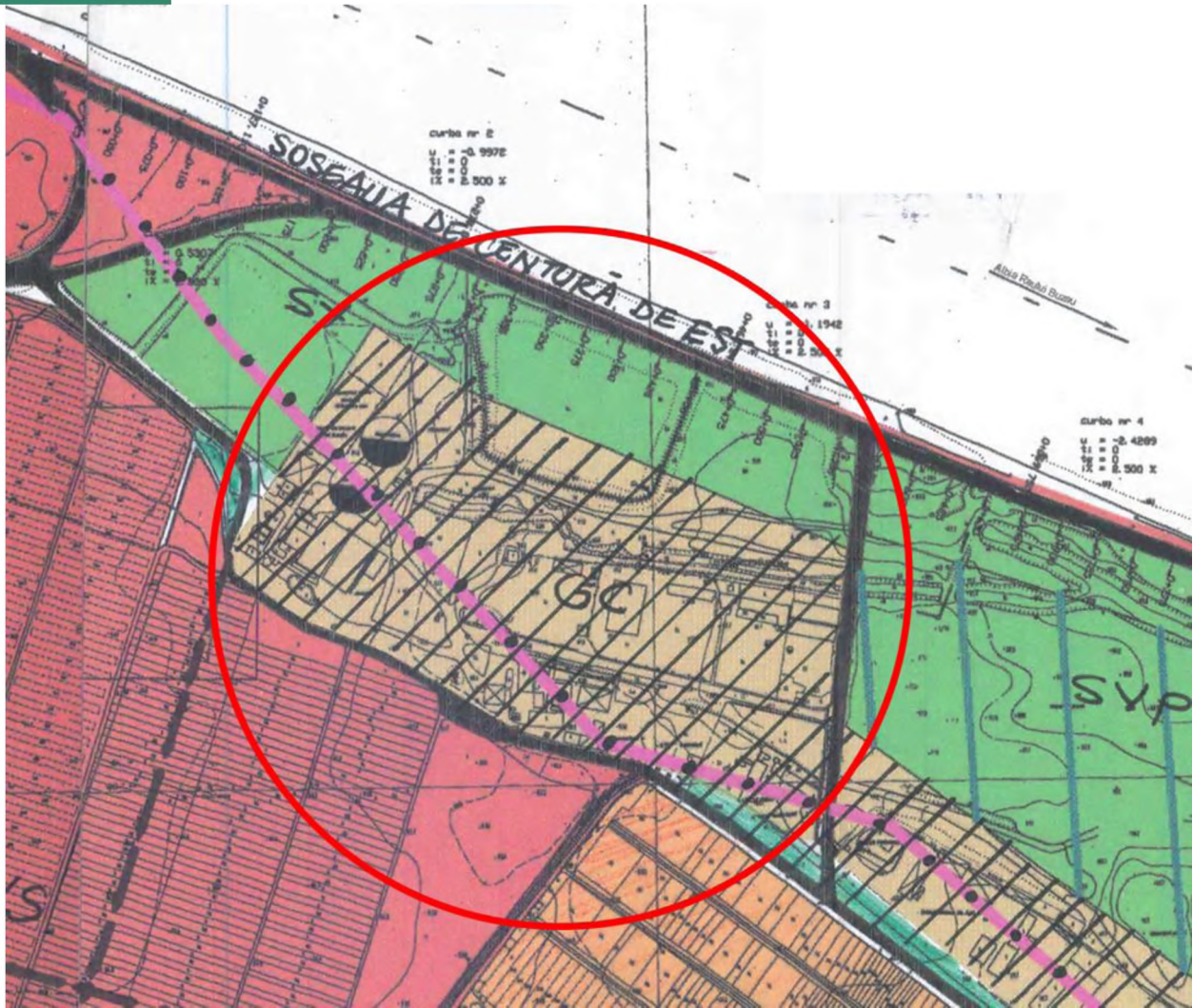
În conformitate cu P.U.G. al Mun. Buzău în vigoare prin H.C.L. nr. 235/2009 și prelungit prin H.C.L. 255/2019, ambele terenuri sunt situate în U.T.R. 20:

- zona pentru gospodărie comunală (Gc),
- subzona parcuri, scuaruri, zone verzi (SV)
- cai de comunicație și transporturi (CC).

Extras UTR 20 PUG Mun. Buzău în vigoare - UTR 20

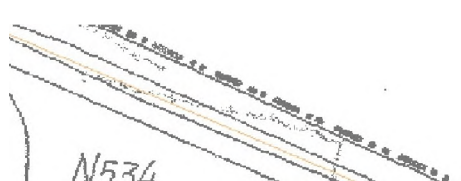








### extras suport PUG Mun Buzău in vigoare





## 1.5 Surse documentare

- LEGISLAȚIE SPECIFICĂ ȘI CONEXĂ
- Planul Urbanistic General în vigoare al Municipiului Buzău, aprobat prin H.C.L. nr. 235/2009 și prelungit prin HCL 255/2019;
- LEGEA Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 176/N/16.08.2000
- LEGEA Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- HG. Nr. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;
- Codul Civil;
- LEGEA Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism – publicat în Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

## 2.1 Evoluția zonei

Tarlalele 32 și tarlaua 34 sunt amplasate în zona de N a Municipiului Buzău, la limita zonei administrative cu UAT Mărăcini, jud Buzău.

Imagine satelitară 2010



Imagine satelitară 2013



Imagine satelitară 2014





Imagine satelitară 2016





### Imagine satelitară 2018



### Imagine satelitară 2020





### Imagine satelitară 2022



### Imagine satelitară 2023



### Imagini google street view 2023















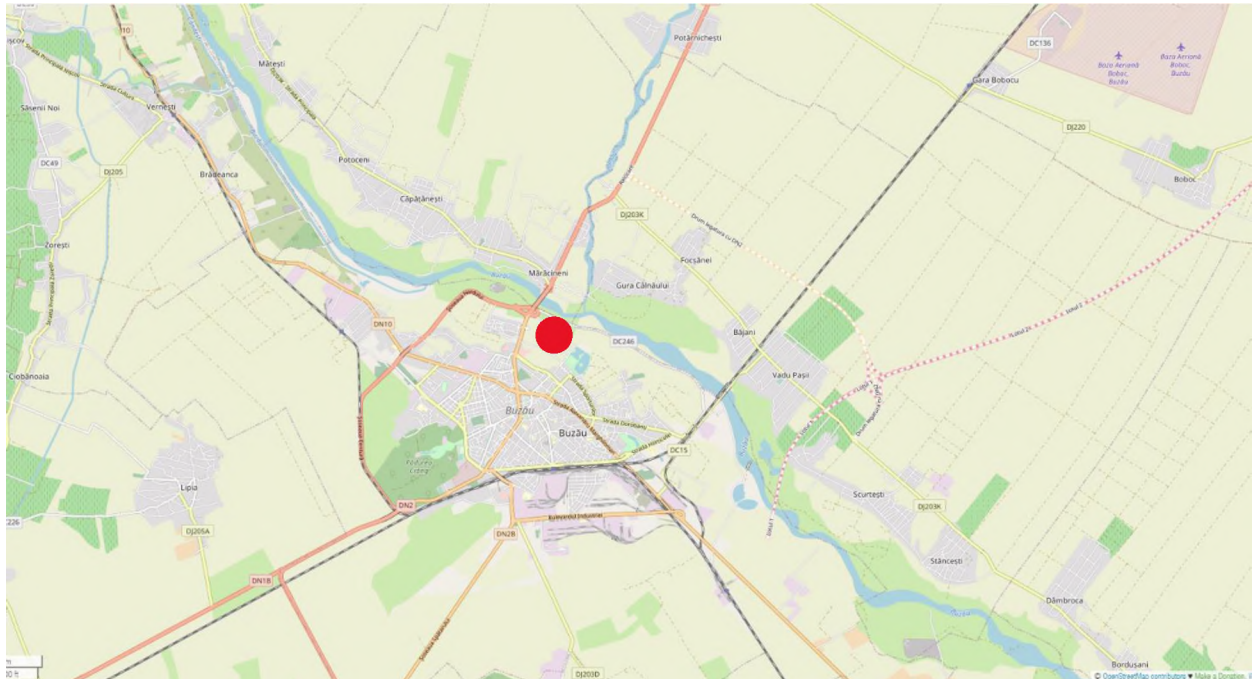
## 2.2 Încadrare în localitate

La nivel local, amplasamentul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, este parte a intravilanului Municipiului Buzău, situat în nordul orașului și având următoarele caracteristici:  
**Accesibilitate:** Terenul este delimitat pe latura nordică de Șoseaua digului râului Buzău, conturând un potențial ridicat al accesibilității zonei studiate, raportate la contextul macro-teritorial.

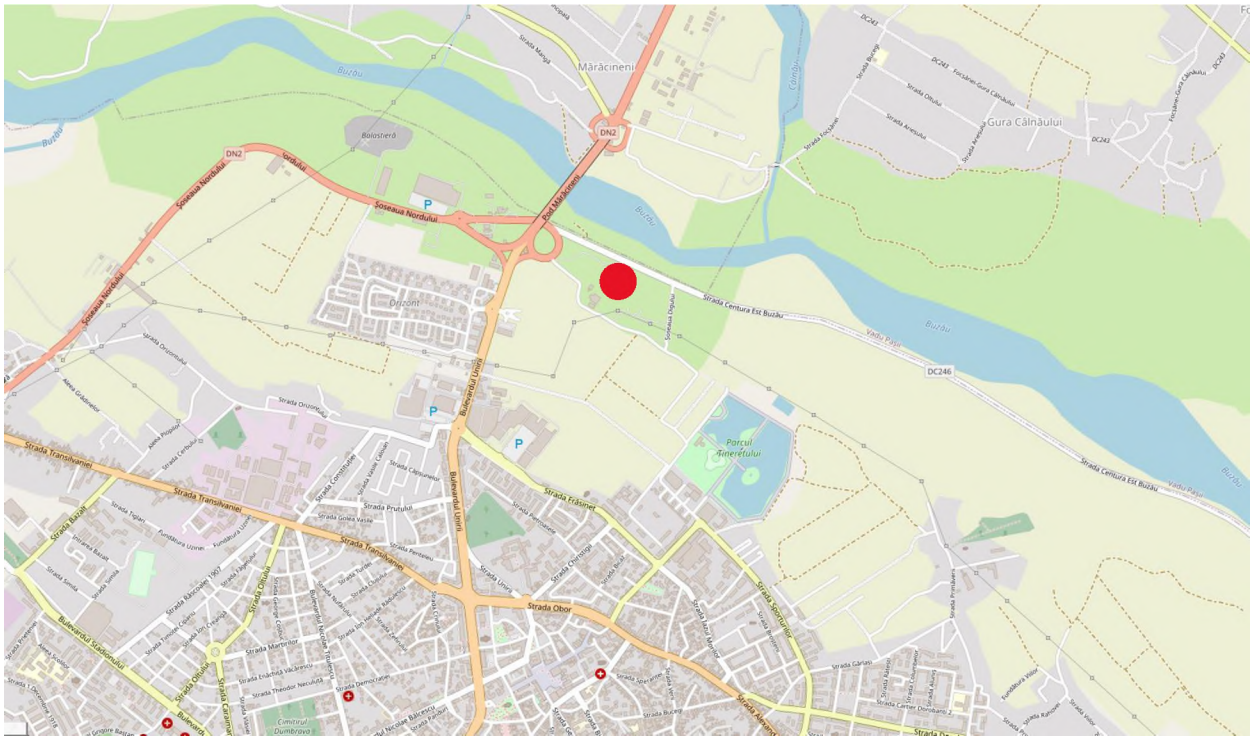
**Vecinătăți de interes municipal:** Imobilele se află la o distanță de aproximativ 600 metri de Parcul Tineretului, 600 metri de centrul comercial Aurora Shopping Mall + complex comercial Kaufland și 100 metri de râul Buzău..

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

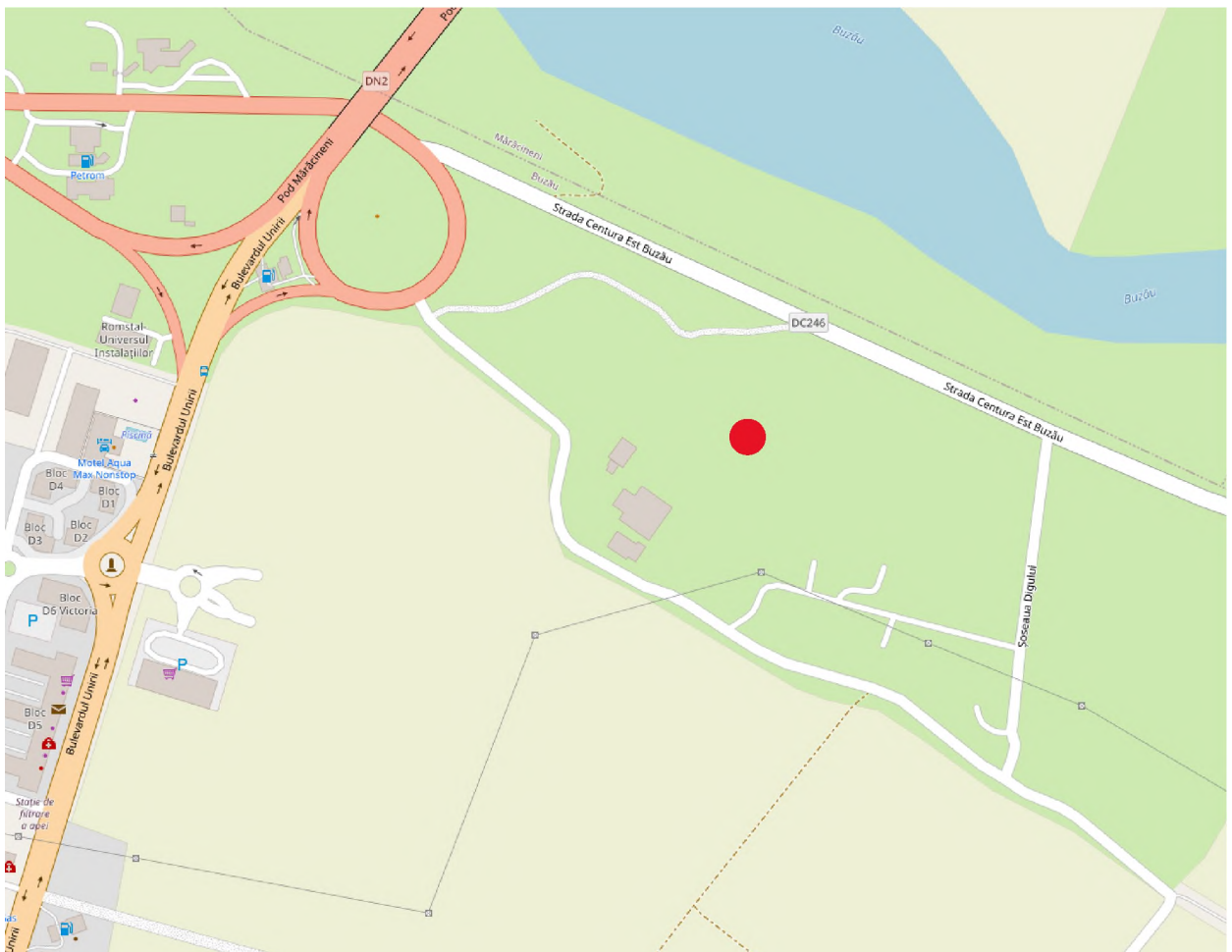
### Scara macro



## Scara mezzo



## Scara micro





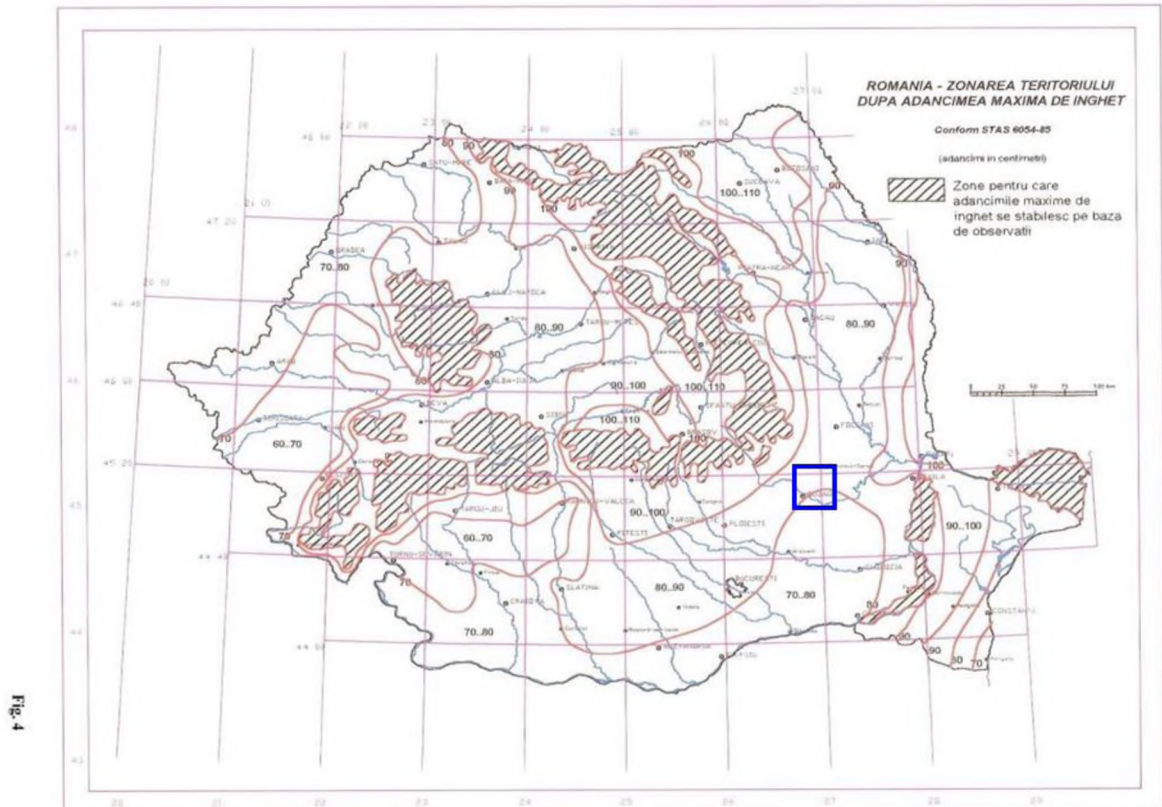


Fig.4

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

#### Geomorfologic:

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

#### Litologic:

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

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

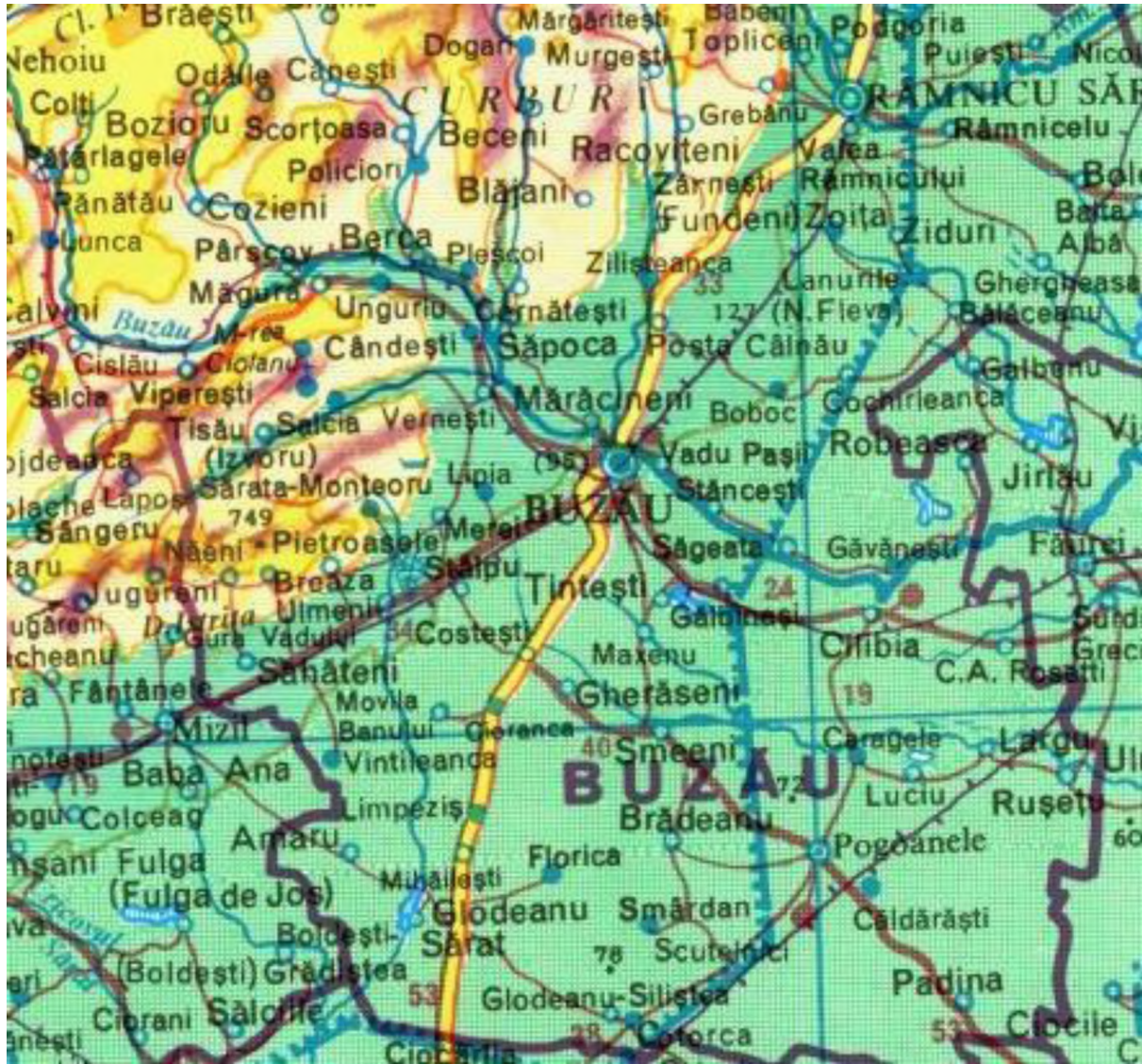
Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este estimată la 0,80- 0,90 m.

#### Hidrogeologic:

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

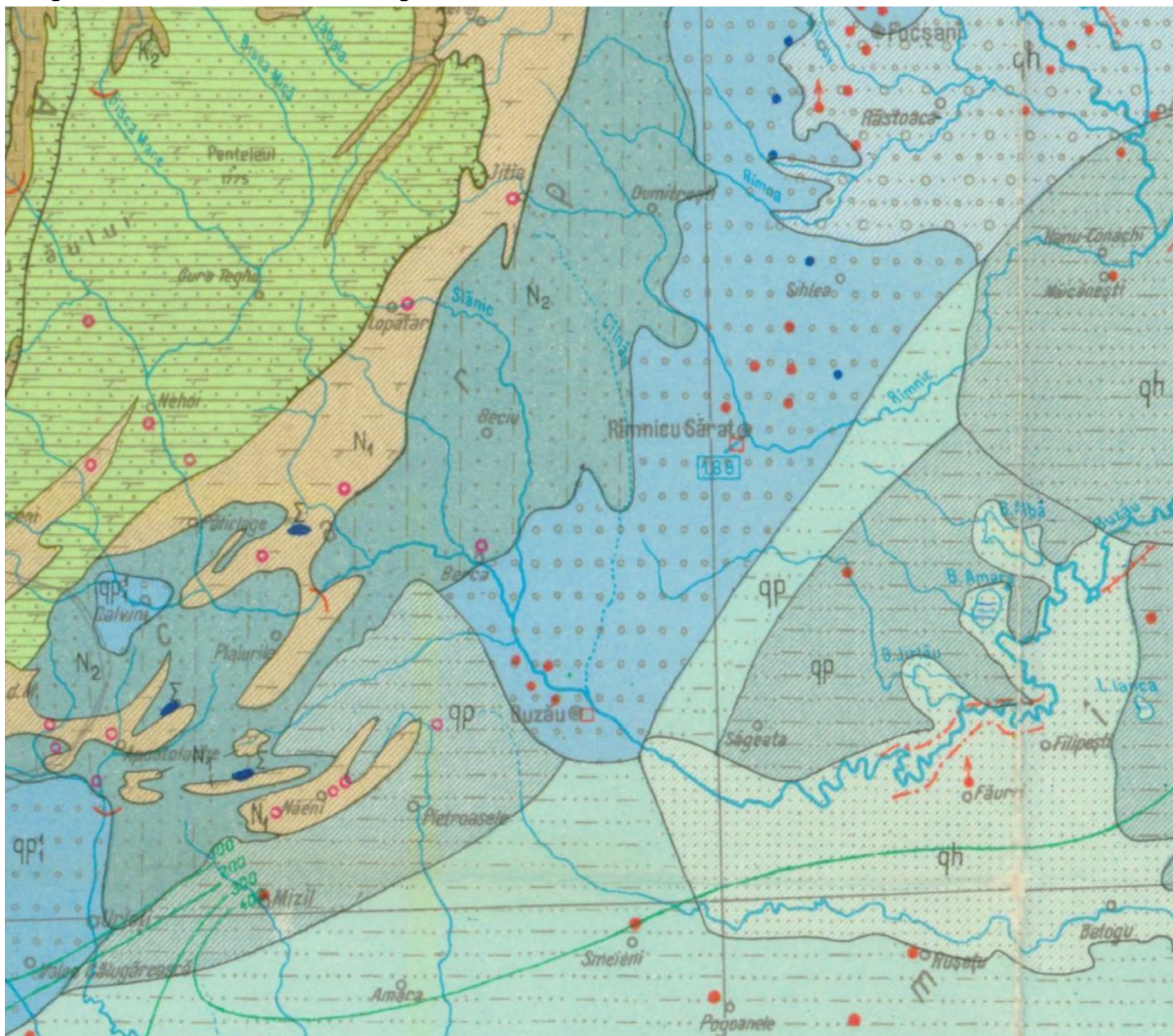
Zona se caracterizează prin prezenta apei subterane la adâncimi de 4 - 8 -12 m, aceasta fiind cantonată atât în depozite grosiere aparținând conului de dejectie al râului Buzău, cât și în stratele de Căndești de sub acestea, cele două strate fiind în legătură hidrolică directă.


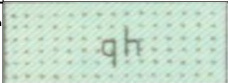
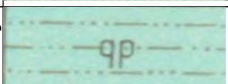

Fragment de Harta hipsometrică a zonei





Fragment de Harta HidroGeologică Sc. 1:1.000.000



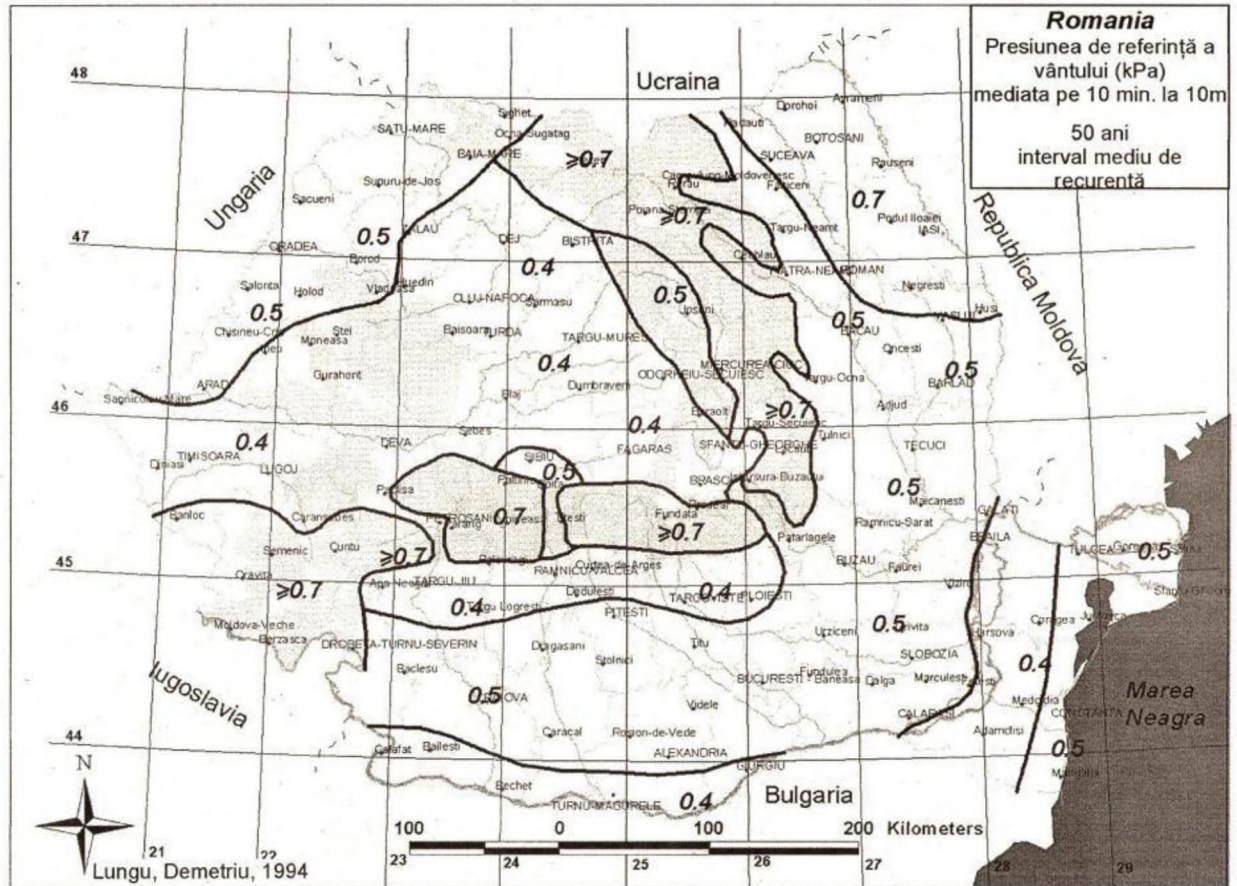
Tip strat acvifer in roci	Constitutie	Caracteristici
Strat acvifer intinse in roci poroase permeabile cu granulatie grosieră		Nisipuri si pietrisuri "Strate de Cândești"
Strat acvifer locale in roci poroase permeabile cu granulatie fine		Nisipuri din alcatuirea șesurilor aluvionare
Strat acvifer locale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

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

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

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





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

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

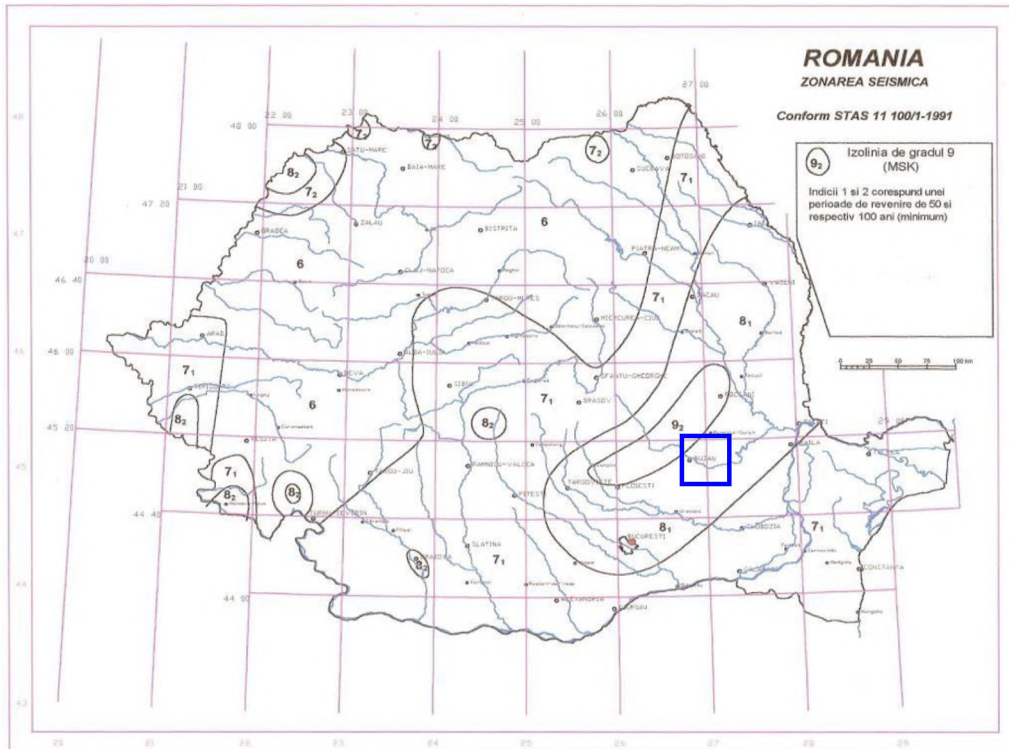
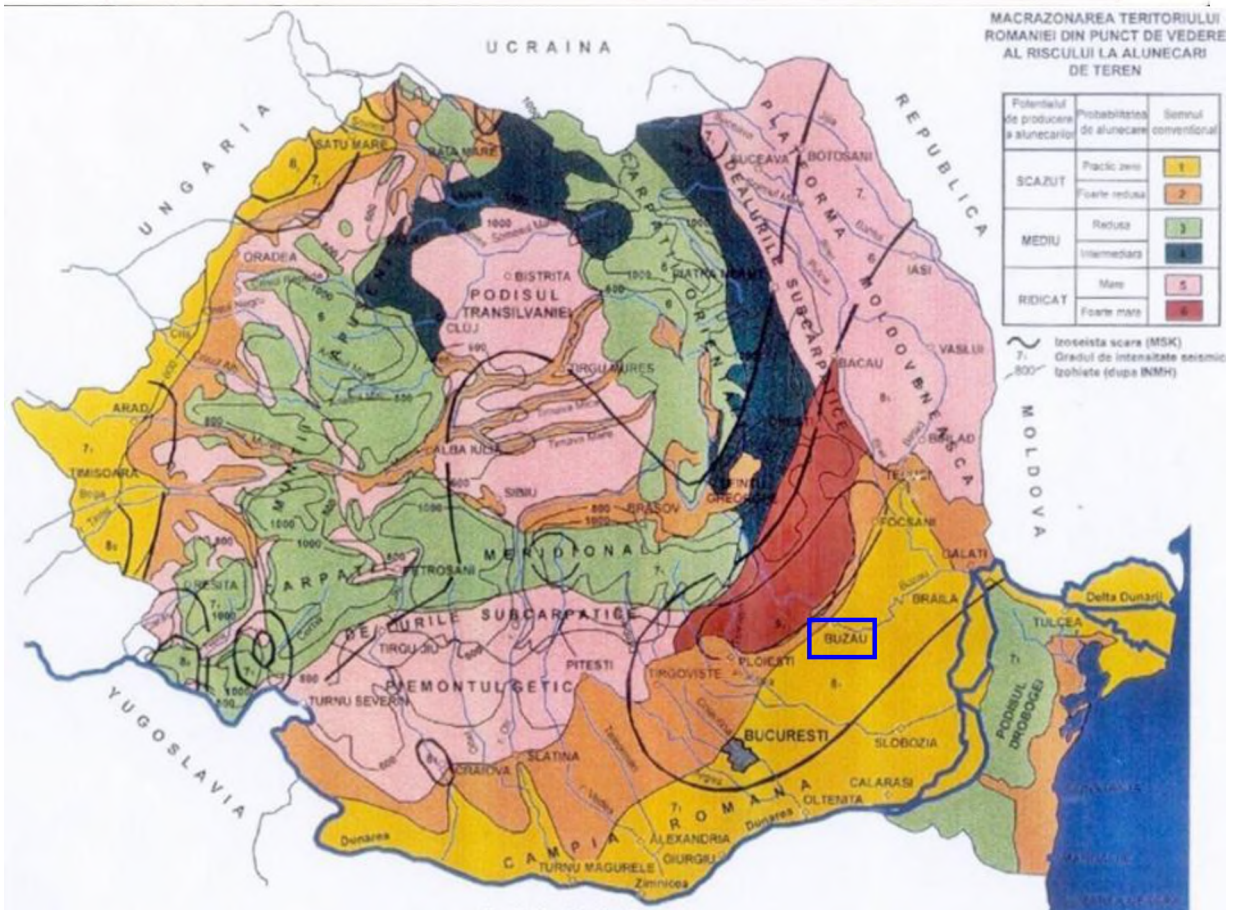
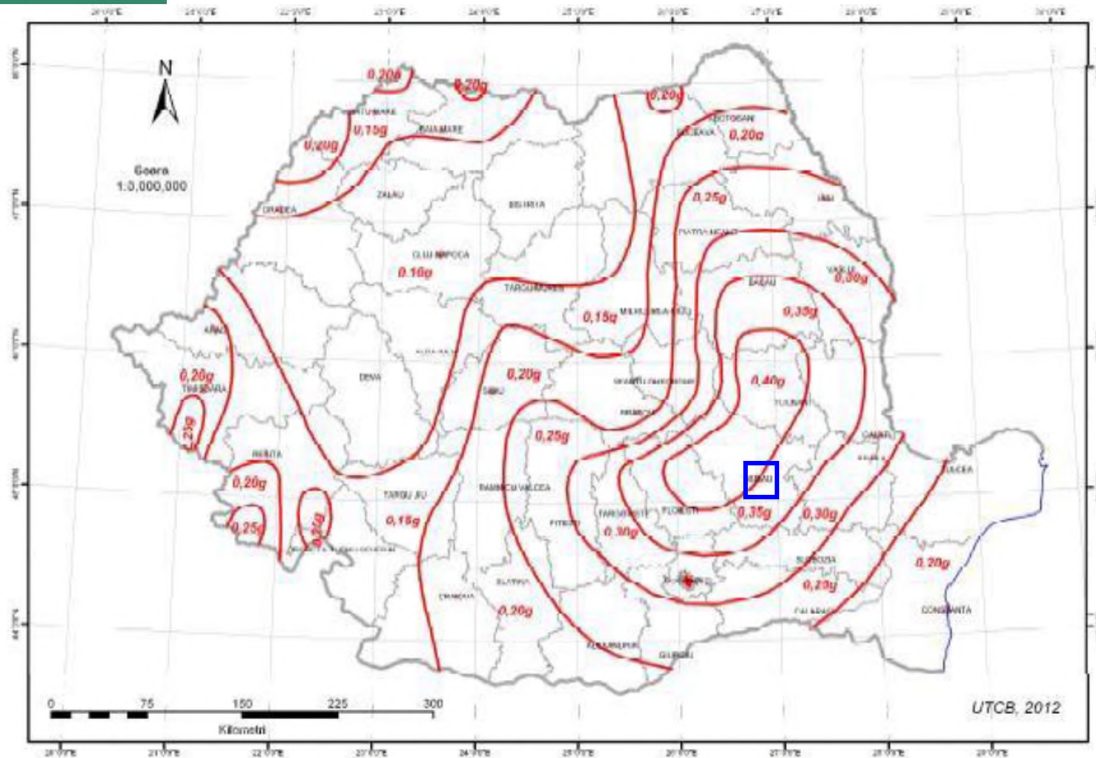


Fig. 5



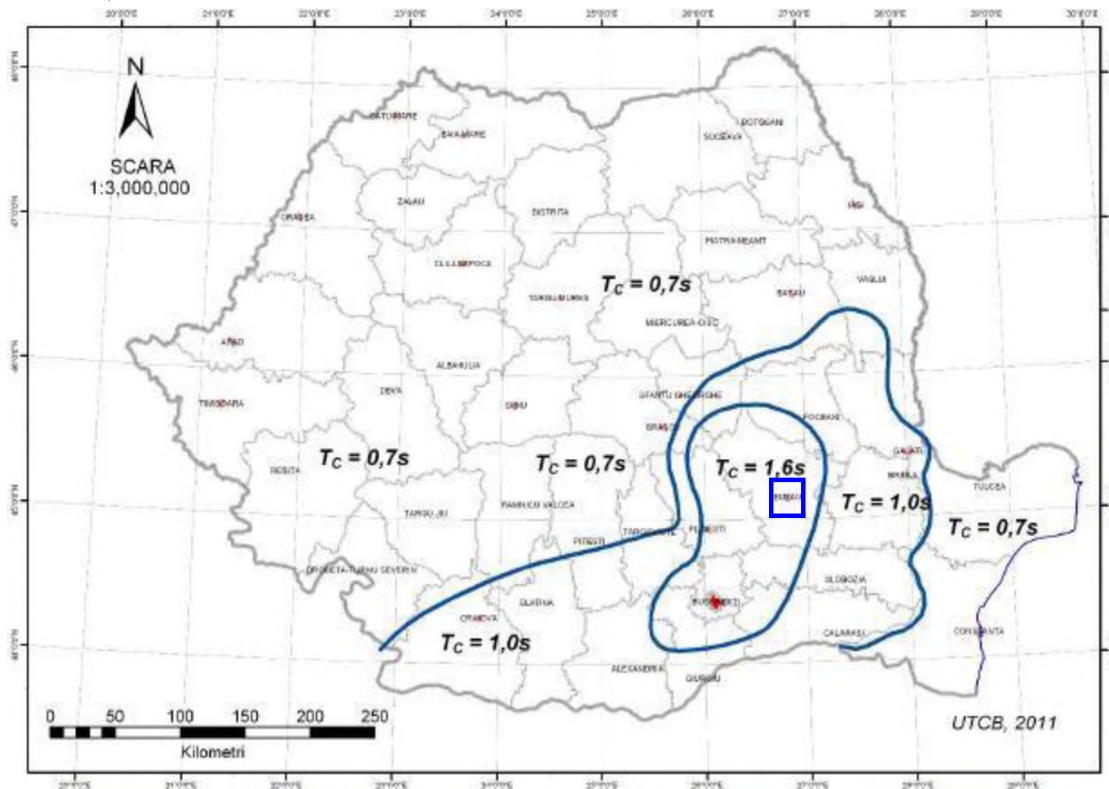
După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare  $a_g = 0,35g$ .





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

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

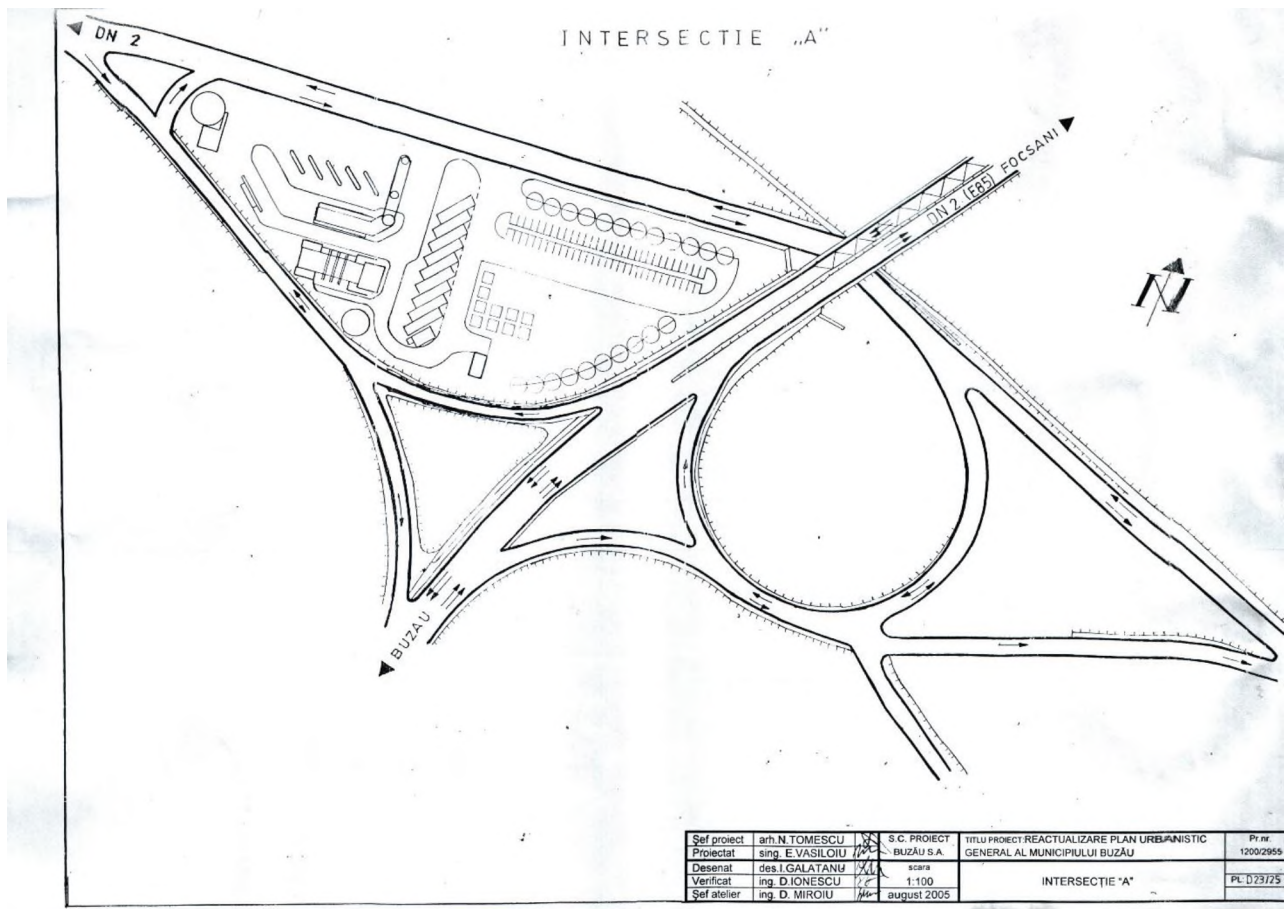
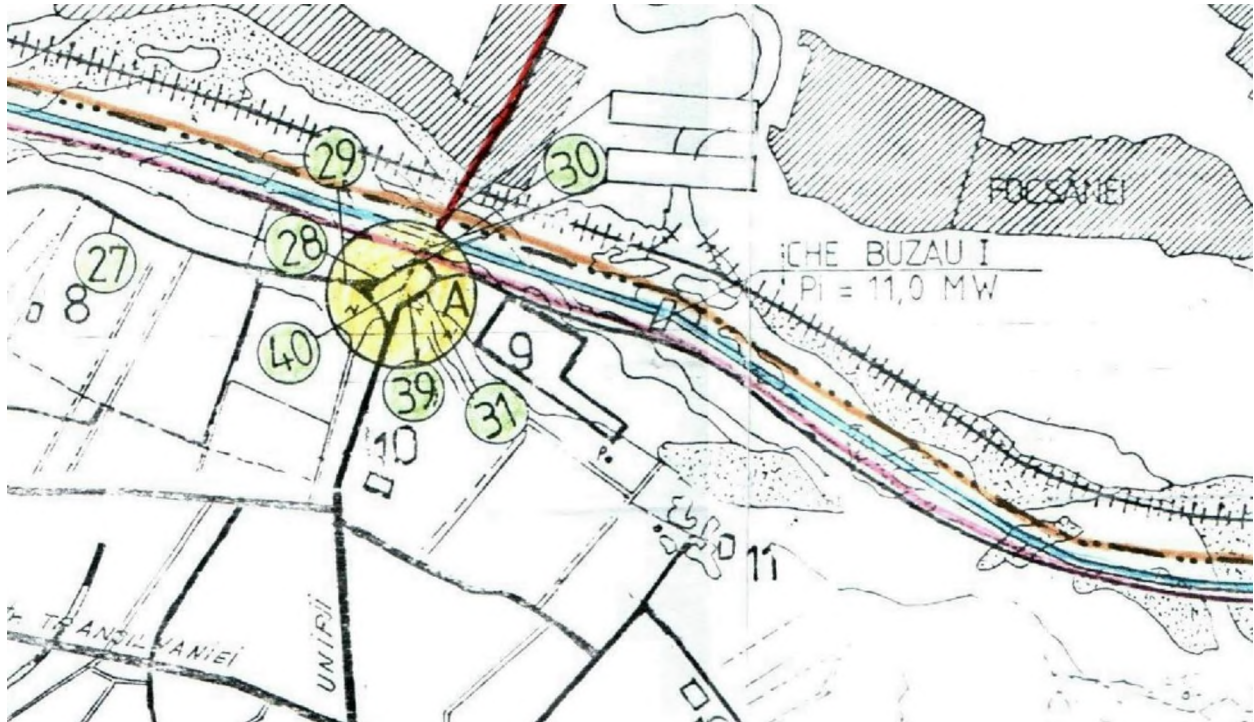


Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț),  $T_c$  a spectrului de răspuns

## 2.4 Circulația

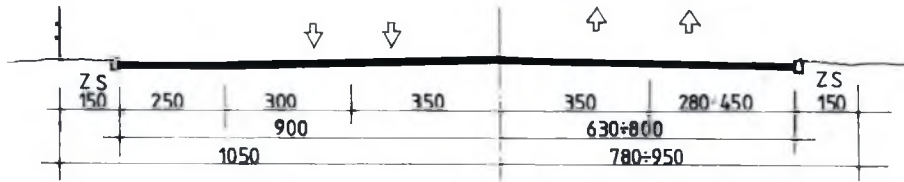
Circulația în zona Tarlalelor 32 și 34 a Mun. Buzău se realizează din Șoseaua digului râului Buzău pe drumuri de pământ sau de-a lungul canalelor de irigații / desecare.

Extras PUG Mun Buzau in vigoare cai de comunicatii si transport

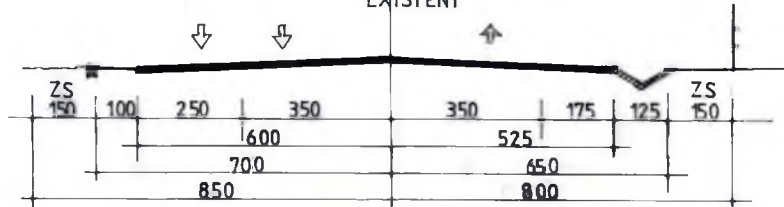




PROFIL TRANSVERSAL NR 28 DN 2  
KM 114+460 ÷ KM 114+500  
EXISTENT

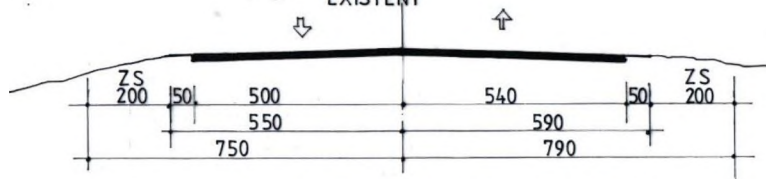


PROFIL TRANSVERSAL NR 29 DN 2  
KM 114+500 ÷ KM 114+800  
EXISTENT

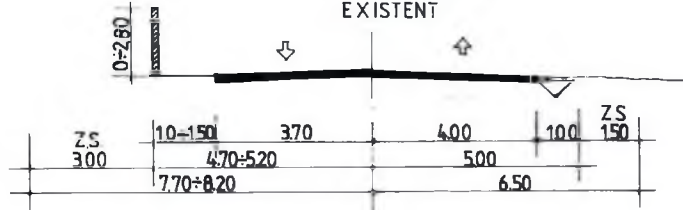


Șef proiect	arh. N. TOMESCU	S.C. PROIECT BUZĂU S.A.	TITLU PROIECT: REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU	Pr. nr. 1200/2955
Proiectat	ing. E. VASILOIU	scara		
Desenat	des. I. GALATANU	1:100	PROFIL TRANSVERSAL NR 28-DN 2-existent	PL D19/25
Verificat	ing. D. IONESCU	august 2005	PROFIL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

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



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



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

## 2.5 Ocuparea terenurilor

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

## 2.6 Echipare edilitară

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

## 2.7 Probleme de mediu

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

In zona nu exista surse de poluare sau alți factori cu impact negativ asupra mediului.

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

Terenurile care au generat PUZ sunt încadrate în Zona Funcțională Spații Verzi (SV) ale PUG Mun. Buzău în vigoare. Prezenta documentație de urbanism încadrează amplasamentul tot în zona SV, respectiv subzona SVs/V1c/V3.

### Zona V

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

#### Subzona V1c

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

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

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

C.U.T. maxim = 1.5

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

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

Relația cadru natural - cadru construit: zone libere de construcții. Relația dintre cadrul natural și cadrul construit este una de echilibru, construcțiile propuse neinfluențând în nici un fel integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră și acvatică, monumente ale naturii sau arii protejate (pe terenul studiat nu sunt monumente sau rezervații naturale):

Existența riscurilor naturale și antropice: - adiacent zonei, care face obiectul Planului Urbanistic Zonal se afla digul de apărare împotriva inundațiilor al Municipiului Buzău, care este dimensionat la debitul de 0.5%. se va respecta zona de protecție a digului de apărare împotriva inundațiilor a municipiului Buzău (conform Anexei nr.2 din Legea Apelor nr.107/1996, cu modificările și completările ulterioare), care este de 4,0 m spre interiorul incintei aparate, pe teritoriul studiat nu există alunecări active de teren. În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor

## construcții.

Evidența valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu și nu se află în zona de protecție a vreunui monument;

Evidența potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

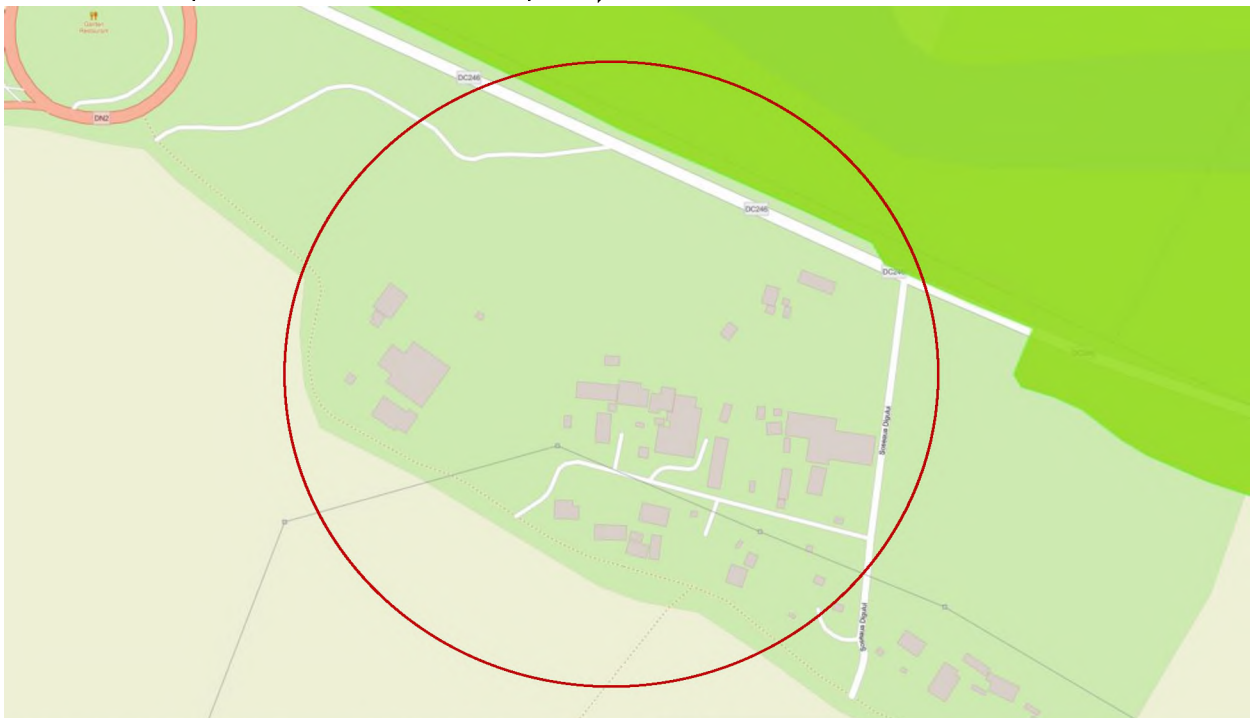
Prin soluția urbanistică propusă 30% minim din terenurile ce urmează să fie reglementate vor fi ocupate de spații verzi.

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

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

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

Cu toate acestea, dacă toate construcțiile de pe parcelă sunt dotate cu acoperișuri sau fațade înverzite, pentru fiecare un (1) m<sup>2</sup> de fațadă sau acoperiș înverzit se va calcula 0,5 m<sup>2</sup> de spațiu verde aferent procentului de 30% din suprafața terenului.



Amplasament marcat cu cerc în raport cu Natura 2000





Amplasament marcat cu cerc albastru in raport cu Natura 2000



Amplasament marcat cu cerc albastru in raport cu Natura 2000

## 2.8 Opțiuni ale populației

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

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

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

## 2.9 Considerații generale privind propunerea P.U.Z.

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

STRADALE ÎN TARLAUA 34, CONVERSIA FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI BAZE / PARC SPORTIV PENTRU PRACTICAREA SPORTULUI DE PERFORMANȚĂ” – COMPLEX FORMAT DINTR-UN CADRU VEGETAL ȘI ZONE CONSTRUITE, SPECIAL AMENAJATE ȘI DOTATE PENTRU PRACTICAREA DIFERITELOR SPORTURI (COMPLEX DE CLĂDIRI ȘI INSTALAȚII SPORTIVE)

Amplasament: IMOBILELE SITUATE ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BUZĂU, TARLAUA 34, PARCELA 536, N.C. 71286 și N.C. 70901



**PLAN ZONIFICARE FUNCTIONALA SC 1:3500**













### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

#### 3.2 Prevederi ale PUG Municipiul Buzău în vigoare

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

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

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

##### I. DELIMITARE

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

##### *GC - ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA*

##### *PERMISIUNI*

- *se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații curente, îmbunătățirea confortului edilitar;*
- *se pot autoriza lucrări de îndepărtare a construcțiilor parazitare ( anexe, construcții provizorii).*
- *se pot autoriza construcții noi în cadrul incintelor existente*

##### *CONDITIONĂRI SI RESTRICTII*

- *în zonă nu se vor autoriza lucrări ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice;*

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

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

##### *CĂI RUTIERE*

##### *PERMISIUNI*

*- se mențin traseele existente;*

*- se pot autoriza lucrări de întreținere a străzilor existente;*

*- se pot autoriza noi trasee după întocmirea PUZ sau PUD.*

#### **CONDITIONĂRI SI RESTRICTII**

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

*- trama stradală nouă a zonei de locuit și funcțiuni complementare va fi dată în PUZ cu permisiunile și restricțiile necesare;*

*- la DN2 - soseaua centură se va respecta profilul transversal și distanța de 16 m ax drum - front construit conform normativelor în vigoare.*

#### **NOTA:**

*Orice modificare la prevederile specifice ale prezentului UTR se poate face numai conform legislației în vigoare.*

#### **ZONA DE PARCURI, RECREERE**

*subzone SV - amenajare spații verzi, scuaruri;*

*SVp - zona în care se va elabora PUZ pentru: parcuri, agrement, amenajări sportive, spații de joacă, recreere*

#### **PERMISIUNI**

*- se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ și funcțional al zonei;*

*- se poate autoriza amplasarea de monumente de artă plastică.*

*- se pot autoriza amenajări pentru spații de joacă, agrement, amenajări sportive*

*- se pot autoriza amplasarea unor construcții cu caracter provizoriu cu funcțiuni complementare zonei verzi, pe amplasamente ce nu afectează vegetația și nu stănesc circulația pietonilor.*

*- se permite amplasarea unor construcții cu caracter definitiv pe terenuri concesionate, conform legislației în vigoare, cu funcțiuni complementare zonei verzi, numai după întocmirea unor documentații de specialitate, de amenajarea teritoriului, avizate și aprobate conform legii cu obligativitatea ca suprafețele cumulate ale acestor construcții să nu ocupe mai mult de 10% din suprafața spațiului verde respectiv.*

#### **CONDITIONĂRI SI RESTRICTII**

*- toate documentațiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane.*

*- este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori*



*strămutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protecția mediului.*

*- este interzisă scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol sau silvic de terenuri din ariile naturale protejate fără avizul autorității competente pentru protecția mediului.*

*- sunt interzise activitățile din perimetrele ariilor naturale protejate de interes comunitar care pot să genereze poluare sau deteriorarea habitatelor, precum și perturbări ale speciilor pentru care au fost desemnate ariile respective, atunci când aceste activități au un efect semnificativ, având în vedere un obiective protecție și conservare a speciilor și cavitatelor.*

*- la proiectarea lucrărilor care pot modifica cadrul natural al unei arii naturale protejate este obligatorie procedura de evaluare a impactului asupra acesteia, urmată de avansarea soluțiilor tehnice de mentinere a zonelor de habitat natural, de conservare a funcțiilor ecosistemelor și de protecție a speciilor salbatice de flora și fauna, inclusiv a celor migratoare, cu respectarea alternativei și a condițiilor impuse prin acordul de mediu, automonitorizarea, precum și monitorizarea de către structurile de administrare până la îndeplinirea acestora.*

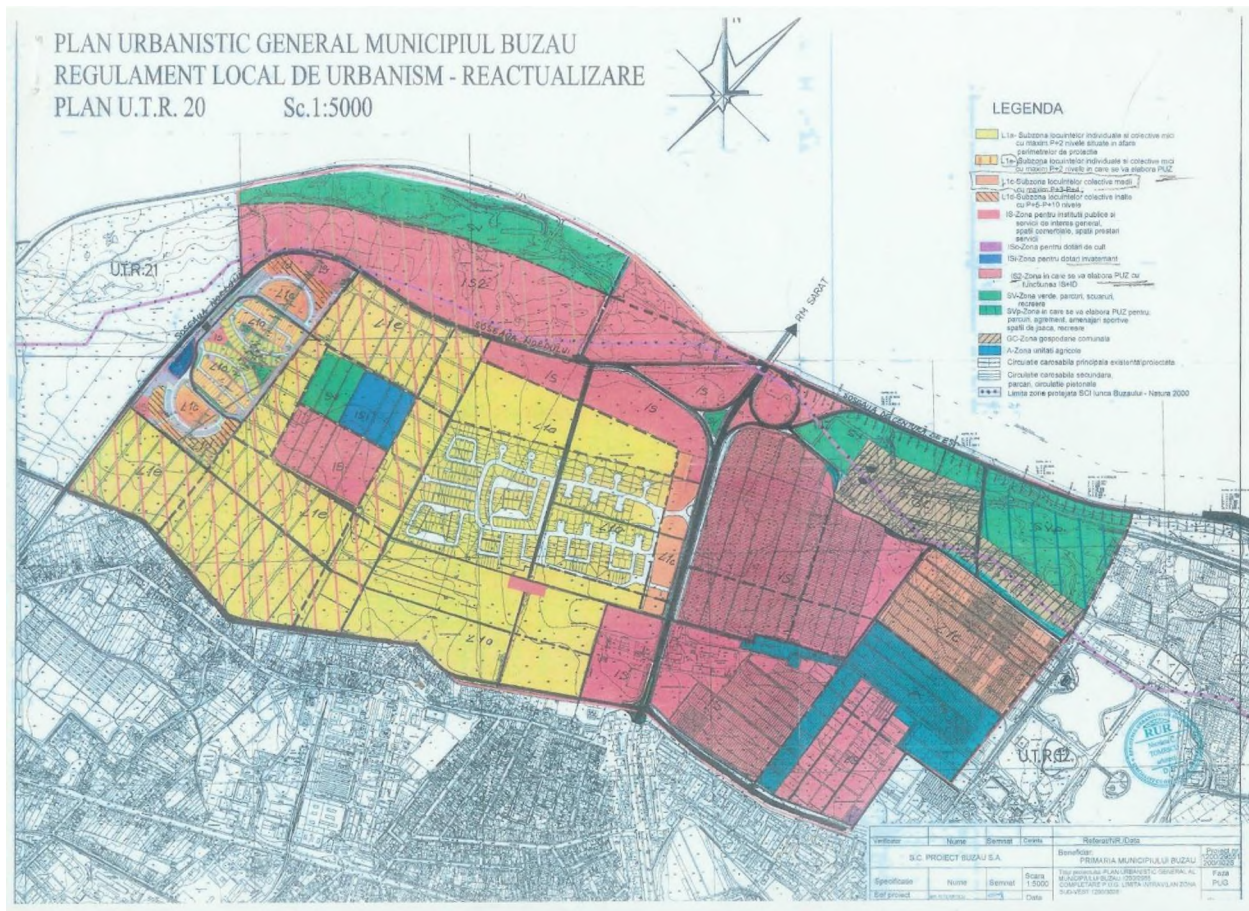
*- nu se permite micșorarea suprafețelor spațiilor verzi, luate în evidență de Administrația publică locală, în registrele locale ale spațiilor verzi cu respectarea reglementărilor Legii nr.24/2007, completată de Ordonanța de Urgență nr.114/2007 și nr.1549 din 4. dec.2008.*

*- Administrația locală are obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de min. 20 mp / locuitor până la 31 dec. 2010 și de min. 26 mp / locuitor până la 31 dec.2013. În acest scop se vor executa PUZ-uri pentru extinderea zonei verzi spre raul Buzău (zona hasurată în partea grafică).*

*- nu se permite traversarea cu circulații carosabile curente;*

*S-a materializat în partea grafică limita S.C.I. – NATURA 2000 zona protecție Lunca Buzăului, conform legislației în vigoare*

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



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

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

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

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

### 3.4 Modernizarea circulației

Prin actuala documentație, elaboratorul propune optimizarea circulațiilor în zona de studiu, conform planșei de circulații: plan de circulații plan director tarla 32/34.









### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- **Rețeaua de apă potabilă**

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

- **Rețeaua de canalizare**

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

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

- **Alimentarea cu energie electrică**

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

Parcelele studiate sunt afectate în prezent de LEA 110KV

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Se va solicita Aviz la faza următoare de proiectare.

- **Direcția de Sănătate Publică**

Propunerile de construire, se vor face cu respectarea art. 2-10,11-14,16 din OMS 119/2014.



- **Aviz CNAIR, DRDP Buzău**

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

Se va solicita Aviz IPJ Buzău.

- **Aviz Oportunitate Buzău**

Face obiectul prezentei documentații.

### 3.7 Protecția mediului

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

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

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

Se va solicita acordul Agenției pentru Protecția Mediului Buzău.

Conform Ordonanței de urgență nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului Art. II (1) Autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de minimum 26 m<sup>2</sup>/locuitor, până la data de 31.12. 2013.

#### Gestionarea deșeurilor

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

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

#### Poluarea aerului

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

#### Poluarea solului

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

Întrucât formarea solului este un proces extrem de îndelungat, acesta poate fi considerat o resursă care nu poate fi reînnoită. Solul ne furnizează hrană, biomasa și materiile prime. Solul constituie o platformă pentru activitățile umane, peisaj, o arhivă istorică. Înmagazinează, filtrează și transformă multe substanțe, printre care apă, nitriții și carbonul. De fapt este cel mai mare depozit de carbon din lume (1500 giga tone). Aceste funcții trebuie protejate datorită importanței lor atât din punct de vedere socio-economic cât și din punct de vedere al mediului. Aceste sunt motivele care au determinat elaborarea de către Comisia Comunităților Europene a Tematicii Strategice pentru Protecția Solului și a Studiului de Impact pentru Protecția Solului comunicate către Consiliul, Parlamentul European, Comitetul European Economic și Social și

Comitetul Regiunilor la 22.06.2006, Bruxelles. Degradarea solului are un impact direct asupra calității aerului, apei, biodiversității și schimbării climatice. Poate, de asemenea, afecta sănătatea oamenilor și periclita siguranța alimentară.

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

Consumul de energie

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

Spatii verzi

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

Norme privind însorirea clădirii

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

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire. Însorirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific, care determină, pe baza calculelor astronomice, părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcției noi asupra imobilelor învecinate.

3.8 Obiective de utilitate publică

Conform planșei de reglementări urbanistice.

4. Concluzii, măsuri în continuare – propunere mobilare urbană

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























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




MAI 2023

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




MAI 2023









Proiectant general

URBIA ARCHITECTS ENGINEERS S.R.L.

Expo Business Park Bucharest - str. Aviator Popișteanu 54A, et 2, Sector 1, 012095, București

C.U.I. RO45513090 J40/1064/2022

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

[www.urbiadesign.com](http://www.urbiadesign.com)