

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

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

Telefon : 0723383720 – Buzau.

**PLAN URBANISTIC ZONAL,  
INTRAVILAN, SAT ISTRITA DE JOS, COMUNA SAHATENI,  
T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, JUDETUL BUZAU,**

**PENTRU INVESTITIA:**

**CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO PARTER, SELF SERVICE, ACCES PIETONAL SI  
CAROSABIL NOU DIN STRADA UNIRII, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, SPATIU  
PARCARE, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE, UTILITATI CONFORM CERTIFICAT  
URBANISM NR. 18 DIN 07.02.2024**

## **MEMORIUL DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1 Date de recunoastere a documentatiei**

- Denumirea lucrarilor de investitii :

**CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO PARTER, SELF SERVICE, ACCES  
PIETONAL**

**SI CAROSABIL NOU DIN STRADA UNIRII, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE,  
SPATIU PARCARE, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE, UTILITATI CONFORM  
CERTIFICAT URBANISM NR. 18 DIN 07.02.2024**

- Amplasamentul :

**INTRAVILAN, SAT ISTRITA DE JOS, COMUNA SAHATENI,  
T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, JUDETUL BUZAU,**

- Documentatia de urbanism :

**PLAN URBANISTIC ZONAL, INTRAVILAN, SAT ISTRITA DE JOS, T 8,  
P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, COMUNA SAHATENI, JUDETUL BUZAU,**

- Beneficiar:

- **S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L.**

Oras Mizil, Str Tudor Vladimirescu, Nr 37,  
Judetul Prahova.

- Proiectant:

- **S.C.PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT**

Str. Oltului, Nr. 34, Municipiul Buzau,  
Judetul Buzau.

- Data :

- 04. 2024

#### **1.2. OBIECTIVUL P.U.Z.**

#### **- Solicitari ale temei program:**

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L. proprietarul parcelei cu Nr.Cad. 21504, intravilan, sat Istrita de jos, comuna Sahateni, T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, Judetul Buzau, care detine in acesta zona un teren in suprafata de 1,500,00 mp, pe care doreste sa construiasca o spalatorie auto parter, self service, acces pietonal si carosabil nou din strada Unirii, alei carosabile si pietonale, spatiu parcare, imprejmuire si bransamente, utilitati. Acest teren este situat in intravilan, sat Istrita de jos, comuna Sahateni, T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, Judetul Buzau, zona in curs de definire din punct de vedere urbanistic.

Beneficiarul S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L. a obtinut in acest sens Certificatul de Urbanism Nr 18, din 07.02.2024, si Avizul de oportunitate in conformitate cu Legea 350/2001 (actualizata) privind amenajarea teritoriului si urbanismul. Conform Avizului de oportunitate teritoriul care urmeaza a fi reglementat prin PUZ este de 5.400 mp, situat conform P.U.G. aprobat pentru comuna Sahateni, in intravilan, sat Istrita de jos, T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, Judetul Buzau.

Suprafata de teren reglementata conform Avizului de oportunitate este de 5.400,00 mp si cuprinde inclusiv Nr.Cad.21504, apartinand beneficiarului S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L.

Zona studiata in acest Plan Urbanistic Zonal, in suprafata de 5.400,00 mp, este in curs de definire din punct de vedere urbanistic si are urmatoarele vecinatati:

- La sud - vest – Proprietati particulare locuinte.
- La nord - vest – Proprietate particulara locuinta – Nr Cad 24640.
- La sud - est – Drumul national 1B
- La nord - est – Proprietati particulare locuinte – Nr Cad 24640, Nr Cad 24641.

Accesul auto si pietonal in zona studiata se va face din Drumul national 1B. Aceasta zona este putin construita avand trasate si construite strazi pentru circulatii auto si pietonale.

Drumul national DN 1B este artera de circulatie cea mai importanta din zona studiata, drum care face legatura zonei studiate cu municipiului Buzau, judetul Buzau si judetul Ploesti.

#### **Obiectivul general**

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

Planul Urbanistic Zonal la nivelul teritoriului are urmatoarele obiective:

- Corelarea strategiilor și politicilor de dezvoltare a zonei studiate cu strategiile și politicile de dezvoltare durabila de la nivelul comunei Sahateni, prevazute in Planul Urbanistic General al Comunei aprobat.
- Cresterea nivelului de trai a populatiei din zona prin punerea la dispozitie a unor spatii de institutii si servicii – prestari servicii
- Cresterea numarului locurilor de munca prin infiintarea unor noi unitati de institutii si servicii – prestari servicii.

In conformitate cu tema program se propune:

Pentru zona studiata in PUZ, se propune:

- Reglementarea zonei situate in intravilanul comuna Sahateni, sat Istrita de jos, T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, Judetul Buzau, teren in suprafata studiata de 1.500 mp.
- Reabilitarea cailor de acces auto si pietonal pentru accesul in incinta.
- Dezvoltarea utilitatilor necesare in zona.
- Dezvoltarea zonei cu respectarea normelor de mediu și fara poluarea factorilor de mediu apa, aer, sol, vegetație.

#### Conținutul și obiectivele specifice ale P.U.Z.

In conformitate cu tema program și avand in vedere organizarea din punct de vedere funcțional, tehnic și edilitar a zonei analizate, proiectantul a studiat reglementarile prevazute in PUG – ul aprobat pentru comuna Sahateni, satul Istrita de jos, și propune pentru zona studiata urmatoarele obiective specifice:

- Construire Spalatorie auto parter, self service, acces pietonal si carosabil nou din strada Unirii , alei carosabile si pietonale, spatiu parcare, imprejmuire si bransamente, utilitati, Judetul Buzau;
- Stabilirea modului de utilizare a terenului in intravilan zona studiata;
- Necesitatea punerii in valoare a potențialului economic al zonei;
- Necesitatea dezvoltarii investițiilor in zona;
- Reabilitarea și modernizarea infrastructurii in zona;
- Realizarea unor accese catre noua investiție;
- Ridicarea nivelului de echipare tehnico – edilitara a zonei;
- Dezvoltarea economica durabila prin:
  - Valorificarea superioara a resurselor naturale, economice și umane;
  - Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi. Se va asigura întreținerea și extinderea suprafețelor de spații verzi existente;
  - Reabilitarea, protecția și conservarea mediului;
  - Se va asigura un management corespunzator al deșeurilor.

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

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

Luand in considerare necesitatea realizarii obiectivelor enumerate anterior si cresterea calitatii vietii populatiei prin asigurarea necesarului de spatii pentru institutii si servicii de interes general la nivel satului Istrita de jos, comuna Sahateni, consideram ca este oportuna realizarea acestei investitii, construire spalatorie auto parter, self service, acces pietonal si carosabil nou din strada Unirii, alei carosabile si pietonale, spatiu parcare, imprejmuire si bransamente, utilitati, in intravilan, sat Istrita de jos, comuna Sahateni, T 8, P 241, 242, 243, NR. Cad. 21504, Judetul Buzau. Odata avizat și aprobat PUZ-ul pentru zona studiata va putea constitui baza legala pentru autorizarea investițiilor in 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 suprafata de 5.400,00 mp, teren

intravilan din satul Istrita de jos, pe care se propune construirea unei spalatorii auto parter, self service, acces pietonal si carosabil nou din strada Unirii, alei carosabile si pietonale, spatiu parcare, imprejmuire si bransamente, utilitati.

Conform P.U.G.- lui aprobat pentru comuna Sahateni, si a Regulamentului aferent acestuia, pentru zona cuprinsa in acest PUZ, in suprafata de 5,400 mp, situat in intravilan, satul Istrita de jos, comuna Sahateni, T 8, P 241, 242, 243, NR. Cad. 21504, Judetul Buzau sunt prevazute urmatoarele functiuni:

**L1** - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -  
\* SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2,  
NIVELURI, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE A  
MONUMENTELOR  
ISTORICE / SITURILOR ARHEOLOGICE

**SP** - ZONA VERDE – SPATII VERZI DE ALINIAMENT.

**C** - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE.

### **Oportunitatea realizarii investitiei**

In zona studiata si in vecinatatea acesteia populatia din sat detine mai multe masini. In satul Istrita de jos nu exista spalatorie auto si pentru acest serviciu populatia trebuie sa se deplaseze in satele invecinate, Pentru rezolvarea acestei probleme consideram oportuna construirea unei spalatorii auto parter, self service, acces pietonal si carosabil nou din strada Unirii, alei carosabile si pietonale, spatiu parcare, imprejmuire si bransamente, utilitati in situat in intravilan, satul Istrita de jos, comuna Sahateni, T 8, P 241, 242, 243, NR. Cad. 21504, Judetul Buzau.

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE.**

- Legea 50/1991, - privind autorizarea executarii lucrarilor de construire cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Legea 18/1991 - privind fondul funciar, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Planul Urbanistic General aprobat prin H.C.L. 235/2009 pentru comuna Sahateni;
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru – conținut al Planului Urbanistic Zonal din anul 2000, indicativ : (GM 010-2000);
- Lista monumentelor istorice si de cultura din judetul Buzau;
- Planuri topografice 1/15000 ,1:500, vizate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara;
- Legea 69/1991 - privind administratia publica locala (republicata);
- Legea 10/1995 - privind calitatea in constructii;
- Legea 33/1994 - privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea 265/2006 - pentru aprobarea OUG 195/1995 - privind protectia mediului, aprobata cu modificarile si completarile ulterioare;
- OUG 243/2000 - privind protectia atmosferei;
- OUG 43/2007 - privind introducerea deliberata in mediu a organismelor modificate genetic;

- OUG 236/2000, - privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice;
- Legea 211/2011 – privind regimul 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:

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

In ceea ce privește 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. 4261 din 4/06 /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 HOTARAREA nr. 1.54 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 EVOLUTIA ZONEI**

-----  
Zona reglementată în acest P.U.Z, este situată în intravilan, sat Iștrita de jos, comuna Sahateni, T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, Județul Buzău.

Suprafața de teren reglementată în acest PUZ, conform Avizului de oportunitate este de 5.400,00 mp, teren situat în intravilan, sat Iștrita de jos, comuna Sahateni, T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, județul Buzău, pe care se propune construirea unei spalatorii auto parter, self service, acces pietonal și carosabil nou din strada Unirii, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, împrejmuire și bransamente, utilități.

Conform P.U.G.- lui și Regulamentului aferent aprobat pentru comuna Sahateni, în zona studiată prin această documentație, în intravilan, sat Iștrita de jos, comuna Sahateni, T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, Județul Buzău, sunt permise să se realizeze construcții cu funcțiunile:

**L1** - ZONA LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE -  
\* SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2,  
NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA ZONELOR DE PROTECȚIE A  
MONUMENTELOR  
ISTORICE / SITURILOR ARHEOLOGICE

**SP** - ZONA VERDE – SPAȚII VERZI DE ALINIAMENT.

**C** - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA ȘI AMENAJARI AFERENTE.

## BILANT TERITORIAL EXISTENT ZONA STUDIATA

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
		SUPRAFATA ha	PROCENT %
1	L 1 – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – * SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2, NIVELURI, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE / SITURILOR ARHEOLOGICE	3.755,00 ha	69,64 %
2	SP – ZONA VERDE – SPATII VERZI DE ALINIAMENT	320,00 ha	5,92%
3	C – ZONA CAI DE CIRCULARIEI RUTIERE SI PIETONALA – TROTUARE, RIGOLE	1.325,16 ha	24,54 %
	<b>TOTAL SUPRAFATA STUDIATA</b>	<b>5.400,00 ha</b>	<b>100,00 %</b>

Zona studiata in acest PUZ este in curs de definire din punct de vedere urbanistic. Conform Extrasului de carte funciara terenul apartinand beneficiarului S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L. este liber de constructii si are in prezent folosinta de teren livada si arabil.

Pentru realizarea unor noi investitii in zona a fost obtinut in acest sens Certificatul de urbanism Nr.18/07.02.2024.si Avizul de oportunitate in conformitate cu Legea 350/2001 (actualizata) privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Accesul auto si pietonal in zona studiata se va face din Drumul national 1B. Aceasta zona este construita avand trasate si construite strazi pentru circulatii auto si pietonale. Drumul national 1B este o artera de circulatie importanta care face legatura zonei studiate cu municipiului Buzau, judetul Buzau si judetul Ploesti.

### 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata in acest Plan Urbanistic Zonal, in suprafata de 5.400,00 mp, are urmatoarele vecinatati:

- La sud - vest – Proprietati particulare locuinte.
- La nord - vest – Proprietate particulara locuinta – Nr Cad 24640.
- La sud - est – Drumul national 1B
- La nord - est – Proprietati particulare locuinte – Nr Cad 24640, Nr Cad 24641.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru comuna Sahateni, in zona studiata prin aceasta documentatie, in intravilan, sat Istrita de jos, comuna Sahateni, T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, Judetul Buzau, sunt permise a se realiza constructii cu functiunile:

**L1** - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -  
\* SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2,  
NIVELURI, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE A  
MONUMENTELOR  
ISTORICE / SITURILOR ARHEOLOGICE

**SP** - ZONA VERDE – SPATII VERZI DE ALINIAMENT.

**C** - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

#### CONSIDERATII GENERALE

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

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

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

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

#### **Incarcari date de vant si zapada**

Conform CR 1-1-3 din 2012, „Valori caracteristice ale presiunii de referinta a vantului, mediata pe 10 minute, avand 50 ani interval mediu de recurenta (2% probabilitate anuala



de depasire)”, amplasamentul studiat se incadreaza intr-o zona unde presiunea dinamica de baza stabilizata, la inaltimea de 10 m deasupra terenului, este  $p_{din.v} = 0,50 \text{ kN/m}^2$  .

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

**Adancimea de inghet** - Conform STAS 6054-77 „Zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet”, amplasamentul studiat este strabatut de geoizoterma de  $0^\circ\text{C}$  la adancimea de **0,85-0,90 m**.

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

Perioada de control (colț)  $T_c$  a spectrului de raspuns reprezinta granița 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 colț are valoarea  **$T_c = 1.6 \text{ sec}$**

### **Hidrologic**

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

### **CERCETAREA TERENULUI**

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

### **Volumul si natura lucrarilor efectuate**

Cercetarea terenului de fundare a 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 .

Forajele au interceptat urmatoarea stratificatie:

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

### **CARACTERISTICI GEOTEHNICE**

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

- un strat superior alcatuit din sol vegetal cu grosimea de 0,40 m ;

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

#### CATEGORIA GEOTEHNICA

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

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

#### CONCLUZII

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

Terenul se prezinta stabil, orizontal si nu este construit.

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

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

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

#### RECOMANDARI STUDIU GEOTEHNIC

Avand in vedere caracteristicile terenului de fundare, caracterul macroporic al terenului, nivelul ridicat al apei subterane si caracterul ascensional al acestuia se recomanda intocmirea de studii geotehnice de detaliu pentru fiecare obiect ce se va

construi, pentru a stabili cele mai bune masuri de proiectare a fundatiilor in vederea mentinerii stabilitatii constructiei si a terenului.

## **2.4. CIRCULATIE.**

### **CIRCULATIE RUTIERA**

Principala artera de circulatie a zonei studiate in acest P.U.Z. este drumul national DN 1B, care face legatura zonei studiate cu satul Sahateni si orasului Buzau. Aceasta zona este putin construita avand trasate si construite strazi pentru circulatie auto si trotuare pentru pietoni. Din drumul national DN 1B pleaca spre nord-vest strada Unirii din care va accede si beneficiarul catre noua sa investitie.

Accesul auto si pietonal in incinta beneficiarului S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L.se face din strada Unirii prin amenajarea unui acces auto si pietonal. Aceasta zona este construita avand trasate si construite strazi pentru circulatii auto si pietonale. Drumul national DN 1B este o artera de circulatie importanta a tarii, facand legatura intre mai multe judete, in cazul nostru intre judetul Prahova si judetul Buzau din care face parte comuna Sahateni.

## **2.5. OCUPAREA TERENULUI.**

Suprafata de teren reglementata in acest PUZ, conform Avizului de oportunitate este de 5.400 mp, teren in intravilan, satul Istrita de jos, comuna Sahateni, T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, Judetul Buzau, pe care se propune construirea unei spalatorii auto parter, self service, acces pietonal si carosabil nou din strada Unirii, alei carosabile si pietonale, spatiu parcare, imprejmuire si bransamente, utilitati.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru comuna Sahateni, in zona studiata din aceasta documentatie, in intravilan, sat Istrita de jos, comuna Sahateni, T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, Judetul Buzau, sunt permise a se construi cladiri cu functiunile:

Zona studiata in acest PUZ este in curs de definire din punct de vedere urbanistic. Conform Extrasului de carte funciara terenul apartinand beneficiarului S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L. este teren liber de constructii si are in prezent folosinta de teren arabil si livada in intravilan.

### **• Statutul juridic al terenului**

- Initiatorul Planului Urbanistic Zonal, este S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L. proprietarul parcelei cu Nr. Cad. 21504, teren intravilan, satul Istrita de jos, comuna Sahateni, T 8, P 241, 242, 243, Judetul Buzau, pe care se propune construirea unei spalatorii auto parter, self service, acces pietonal si carosabil nou din strada Unirii, alei carosabile si pietonale, spatiu parcare, imprejmuire si bransamente, utilitati.

### **Disfunctionalitatile zonei**

#### **Circulatie**

- Este necesara amenajarea unui acces corespunzator, catre incinta beneficiarului S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L.

#### **Utilitati**

- Sunt necesare reabilitarea retelelor existente si realizarea unor noi retele.

#### **Mediu**

- Lipsa locurilor special amenajate pentru depozitarea selectiva a deseurilor menajere. (Amplasarea platformelor pentru depozitarea selectiva a deseurilor menajere si

protejate conform normelor de mediu si sanatate ) .

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARA.**

### **SITUATIA EXISTENTA**

#### **Alimentarea cu apa**

Zona studiata dispune in prezent de retea de apa potabila centralizata..

#### **Canalizare**

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

#### **Retele electrice**

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

#### **Retele de gaze**

In prezent retele de gaze nu sunt in zona studiata.

#### **Retele de telecomunicatii**

Comuna Sahateni dispune de retele de telecomunicatii si retele RCS-RDS. Zona dispune de retele de telecomunicatii si retele RCS-RDS.

#### **Caii de comunicatie rutiera**

### **CIRCULATIE RUTIERA**

Principala artera de circulatie a zonei studiate in acest P.U.Z. este drumul national DN 1B, care face legatura zonei studiate cu satul Sahateni si orasului Buzau. Aceasta zona este construita avand trasate si construite strazi pentru circulatie auto si trotuare pentru pietoni.

Din drumul national DN 1B pleaca spre nord-vest strada Unirii din care va accede si beneficiarul catre noua sa investitie.

Accesul auto si pietonal in incinta beneficiarului S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L. se va face din strada Unirii prin amenajarea unui acces auto si pietonal. Aceasta zona este putin construita, avand trasate si construite strazi pentru circulatii auto si pietonale. Drumul national DN 1B este o artera de circulatie importanta a tarii, facand legatura intre mai multe judete in cazul nostru intre judetul Prahova si judetul Buzau din care face parte comuna Sahateni.

Drumul national DN 1B este asfaltata si are un profil transversal corespunzator (circulatie auto, trotuare si spatii verzi) avand 26,00 m intre aliniamente. Partea carosabila are latimea de 7,50 m, doua sensuri de circulatie auto, 3,75 m pentru fiecare sens si trotuare pentru pietoni.

Strada Unirii are un profil transversal in latime de 8,50 m intre aliniamente si partea carosabila in latime de 5,50 m este asfaltata si necesita modernizare. Din strada Unirii beneficiarul S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L. va realiza un acces in latime de 6,00 m,

catre incinta pentru intrarea si iesirea autovehicolelor si un acces pietonal.

### **Cai de comunicatie feroviara.**

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

### **Fond construit si utilizarea terenului**

Zona reglementata in acest P.U.Z, este situata in partea de sud-est a satului Istrita de jos in intravilan, T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, comuna Sahateni, Judetul Buzau. Zona studiata in Planul Urbanistic Zonal este construita si in curs de definire din punct de vedere urbanistic. Regimul de inaltime al cladirilor existente este de parter.

Fondul construit existent in zona are starea medie si buna, prezenand siguranta in exploatare.

Conform Extrasului de carte funciara terenul apartinand beneficiarului S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L. este teren liber de constructii si are in prezent folosinta de teren arabil si livada in intravilan.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru comuna Sahateni, in zona studiata prin aceasta documentatie, in intravilan, sat Istrita de jos, comuna Sahateni, T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, Judetul Buzau, sunt permise a se realiza constructii cu functiunile:

**L1** - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -  
\* SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2,  
NIVELURI, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE A  
MONUMENTELOR  
ISTORICE / SITURILOR ARHEOLOGICE

**SP** - ZONA VERDE – SPATII VERZI DE ALINIAMENT.

**C** - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru comuna Sahateni, zona studiata si terenul detinut de beneficiarul S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L., nu sunt situate in zona de protectie a monumentelor istorice sau a siturilor arheologice. Tinand cont de acest lucru realizarea investitiilor in zona se vor face fara avizul Directiei de cultura Buzau.

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

### **Amenajari exterioare**

- In prezent zona studiata, are zone cu amenajari exterioare, sistematizari verticale si spatii verzi.

- Odata cu organizarea urbanistica la nivelul incintei beneficiarul S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L. va realiza o sistematizare verticala a incintei, unde vor fi amenajate corespunzator accese, parcuri, trotuare si spatii verzi.

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

## **Caracteristicile principale ale constructiilor**

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

Constructiile existente sunt cu regimul de inaltime parte, au acoperisul sarpanta.

Cladirile ce vor fi realizate in zona vor avea structurile de rezistenta de buna calitate realizate din metal sau zidarie portanta de caramida, stalpi si centuri din beton armat, cadre din beton armat, sau structuri mixte, cu fundatii din beton armat, plansele din beton armat, acoperis sarpanta din lemn sau terasa. Tamplaria va fi din PVC sau lemn stratificat.

In prima etapa se va realiza o spalatorie auto parter, self service realizata cu structura metalica si inchideri din panaouri PVC. Camera tehnica se va realiza cu inchideri din panouri termorezistente.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU.**

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

- Reglementarea zonei studiate in PUZ cu suprafata totala de 5.400,00 mp, situata in intravilan, satul Istrita de jos, comuna Sahateni, T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, judetul Buzau, in vederea construirii unei spalatorii auto parter, self service, acces pietonal si carosabil nou din strada Unirii, alei carosabile si pietonale, spatiu parcare, imprejmuire si bransamente, utilitati.

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

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru comuna Sahateni, zona studiata si terenul detinut de beneficiarul S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L., nu sunt situate in zona de protectie a monumentelor istorice sau a siturilor arheologice. Tinand cont de acest lucru realizarea investitiilor in zona se vor face fara avizul Directiei de cultura Buzau.

## **2.8. OPORTUNITATI ALE POPULATIEI**

-----  
Optiunile populatiei din aceasta zona se indreapta indeosebi catre:

- Construirea in zona a unei unitati de servicii de interes general, (spalatorie auto parter, self servic);
- Amenajare de acces catre incinte, trotuare;
- Amenajare de zone spatii verzi
- Reabilitarea utilitatilor existente, extinderea lor, construire noi utilitati.

## **3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA.**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Prin studiile de fundamentare elaborate anterior si in acelasi timp cu Planul Urbanistic Zonal, a rezultat ca este necesar a se dezvolta in zona studiata in intravilan, satul Istrita de jos, comuna Sahateni, T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, Judetul Buzau, functiunile de I.S. - institutii publice si servicii de interes general - spalatorie auto parter, self servic.

### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

---

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru comuna Sahateni, in zona studiata prin aceasta documentatie, in intravilan, satul Istrita de jos, comuna Sahateni, T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, Judetul Buzau, sunt permise a se realiza cladiri cu functiunile:

- L1** - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -  
\* SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2,  
NIVELURI, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE A  
MONUMENTELOR  
ISTORICE / SITURILOR ARHEOLOGICE
- SP** - ZONA VERDE – SPATII VERZI DE ALINIAMENT.
- C** - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE.

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

- L1** - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -  
\* SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM  
P+2,  
NIVELURI, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE A  
MONUMENTELOR ISTORICE / SITURILOR ARHEOLOGICE.
- IS** - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE, SITUATE IN AFARA ZONELOR  
DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE / SITURILOR  
ARHEOLOGICE
- SP** - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE – DE ALINIAMENT
- C** - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

Planului Urbanistic Zonal propune:

- Reglementarea zonei studiate in PUZ cu suprafata totala de 5.400 mp, situata in in intravilan, sat Istrita de jos, comuna Sahateni, T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, Judetul Buzau, in vederea construirii unei spalatorii auto parter, self service, acces pietonal si carosabil nou din strada Unirii, alei carosabile si pietonale, spatiu parcare, imprejmuire si BRANSAMENTE, utilitati.
- Dezvoltarea infrastructurii necesara in zona;
- Dezvoltarea zonei cu respectarea normelor de mediu și fara poluarea factorilor de mediu apa, aer, sol, vegetație.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru comuna Sahateni, zona studiata si terenul detinut de beneficiarul S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L., nu sunt situate in zona de protectie a monumentelor istorice sau a siturilor arheologice. Tinand cont de acest lucru realizarea investitiilor in zona se vor face fara avizul Directiei de cultura Buzau

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

-----

In P.U.Z. s-a avut in vedere valorificarea cadrului natural existent si amplificarea spatiilor verzi prin plantarea de noi spatii verzi. Proprietarul va realiza in incinta 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 viitoarele investitii.

Terenul pe care se va construi investitia propusa, este liber de constructii si are folosinta actuala conform cartii funciare, de teren agricol - arabil si livada.

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

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

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

-----

#### **Caii de comunicatie rutiera** CIRCULATIE RUTIERA

Principala artera de circulatie a zonei studiate in acest P.U.Z. este drumul national DN 1B, care face legatura zonei studiate cu satul Sahateni si orasului Buzau. Aceasta zona este construita avand trasate si construite strazi pentru circulatie auto si trotuare pentru pietoni. Din drumul national DN 1B pleaca spre nord-vest strada Unirii din care va accede si beneficiarul catre noua sa investitie.

Accesul auto si pietonal in incinta beneficiarului S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L. se face din strada Unirii prin amenajarea unui acces auto si pietonal. Aceasta zona este construita avand trasate si construite strazi pentru circulatii auto si pietonale. Drumul national DN 1B este o artera de circulatie importanta a tarii, facand legatura intre mai multe judete in cazul nostru intre judetul Prahova si judetul Buzau din care face parte comuna Sahateni.

Drumul national DN 1B este asfaltat si are un profil transversal corespunzator (circulatie auto, trotuare si spatii verzi) de 26,00 m intre aliniamente. Partea carosabila are latimea de 7,50 m, doua sensuri de circulatie auto, 3,75 m pentru fiecare sens si trotuare pentru pietoni.

Strada Unirii are un profil transversal in latime de 8,50 m intre aliniamente si partea carosabila in latime de 5,50 m este asfaltata si necesita modernizare. Din strada Unirii beneficiarul S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L. va realiza un acces in latime de 6,00 m, catre incinta pentru intrarea si iesirea autovehiculelor si un acces pietonal.

#### **Parcaje.**



- spalatoria auto parter, self service, va asigura parcare a autovehiculelor in incinta pe platforme betonate pentru a nu stanjeni circulatia stradala.
- Pe terenul cu Nr Cad. 21504, apatinand beneficiarului S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L., parcarera autovehiculelor se va face in limita numarului cadastral, asigurandu-se 5 locuri de parcare la nivelul solului pe platforma si la interior.

### **Cai de comunicatie feroviara.**

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

### **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL INDICI URBANISTICI**

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru comuna Sahateni, in zona studiata prin aceasta documentatie, in intravilan, sat Istrita de jos, comuna Sahateni, T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, Judetul Buzau, sunt permise a se realiza realizati constructii cu functiunile:

**L1** - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -  
 \* SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2,  
 NIVELURI, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE / SITURILOR ARHEOLOGICE.

**SP** - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE – DE ALINIAMENT

**C** - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune:

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

**L1** - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -  
 \* SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2,  
 NIVELURI, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE / SITURILOR ARHEOLOGICE.

**IS** - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE / SITURILOR ARHEOLOGICE

**SP** - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE – DE ALINIAMENT

**C** - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

## BILANT TERITORIAL PROPUS ZONA STUDIATA

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	PROPUS	
		SUPRAFATA ha	PROCENT %
<b>1</b>	<b>L1 – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – * SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2, NIVELURI, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE / SITURILOR ARHEOLOGICE.</b>	<b>2.255,00 ha</b>	<b>41,76 %</b>
<b>2</b>	<b>IS - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE / SITURILOR ARHEOLOGICE</b>	<b>1.500,00 ha</b>	<b>27,78 %</b>
<b>3</b>	<b>SP – ZONA VERDE, SCUARURI, RECREERE.</b>	<b>320,00 ha</b>	<b>5,29 %</b>
<b>4</b>	<b>C – ZONA TEREN AFERENT CIRCULARIEI RUTIERE SI CIRCULATIE PIETONALA – TROTUARE, RIGOLE</b>	<b>1.325,16 ha</b>	<b>24,54 %</b>
	<b>TOTAL SUPRAFATA STUDIATA</b>	<b>5.400,00 ha</b>	<b>100,00 %</b>

## BILANT TERITORIAL INCINTA

Nr Crt	ZONE FUNCTIONALE	PROPUS	
		Suprafata Ha	
1	CONSTRUCTII	161,00 mp	10,73 %
2	SPATII VERZI	1.039,00 mp	69,27 %
3	CIRCULATII AUTO, PLATFORME BETONATE SI PARCARI	300,00 mp	20,00%
	<b>TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA</b>	<b>1.500,00 mp</b>	<b>100,00 %</b>

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru comuna Sahateni, zona studiata si terenul detinut de beneficiarul S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L., nu sunt situate in zona de protectie a monumentelor istorice sau a siturilor arheologice. Tinand cont de acest lucru autorizarea investitiilor in zona se vor face fara avizul Directiei de cultura Buzau.

Prin aceasta documentatie se propune trecerea terenului apartinand beneficiarului S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L., in suprafata de 1.500,00 mp situat in intravilan, satul Istrita de jos, comuna Sahateni, T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, Judetul Buzau  
**din functiunea:**

- L1 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -**  
\* SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2, NIVELURI, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE / SITURILOR ARHEOLOGICE.

**In functiunea:**

- IS - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE / SITURILOR ARHEOLOGICE**

Pentru zona **IS** - institutii publice si servicii de, situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice se prevede :

- Regimul de inaltime maxim admis **P+2**;
- Procenti spatiali maximali de folosire a terenului  
**P.O.T. maxim propus = 50 %      C.U.T. maxim propus = 1,50**
- Retrageri obligatorii minim la strada **5,00 m** fata de limita proprietatii spre strada Unirii si spre drumul national DN 1B.
- Deschideri minime la strada 12,00 m.

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

Distantele fata de locuintele alaturate si limitele zonei de realizare a investitiei sunt 17,00 m fata de cladirea cea mai apropiata la sud-vest si 32,00 m fata de locuinta din nord-est.

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

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

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

### **Structuri de rezistenta**

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

## **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

-----

### **SITUATIA PROPUSA**

#### **Alimentarea cu apa**

Zona studiata dispune in prezent de retea de apa potabila centralizata. Pentru investitia propusa se va realiza un racord la aceasta retea.

#### **Canalizare**

Zona studiata nu dispune in prezent de o retea de canalizare centralizata de evacuare a apelor uzate menajere. Primaria comunei Sahateni are in derulare un proiect pentru realizare retea cenralizata de canalizare. Investitia propusa a se realiza in zona va canaliza apele uzate catre un bazin vidanjabil pana la realizarea relelei propuse.

#### **Retele electrice**

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

#### **Retele de gaze**

In prezent retele de gaze nu sunt in zona studiata.

#### **Retele de telecomunicatii**

Comuna Sahateni dispune de retele de telecomunicatii si retele RCS-RDS. Zona dispune de retele de telecomunicatii si retele RCS-RDS.

## **Caii de comunicatie rutiera**

### **CIRCULATIE RUTIERA**

Principala artera de circulatie a zonei studiate in acest P.U.Z. este drumul national DN 1B, care face legatura zonei studiate cu satul Sahateni si orasului Buzau. Aceasta zona este construita avand trasate si construite strazi pentru circulatie auto si trotuare pentru pietoni. Din drumul national DN 1B pleaca spre nord-vest strada Unirii din care va accede si beneficiarul catre noua sa investitie.

Accesul auto si pietonal in incinta beneficiarului S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L.se va face din strada Unirii prin amenajarea unui acces auto si pietonal. Aceasta zona este putin construita avand trasate si construite strazi pentru circulatii auto si pietonale. Drumul national DN 1B este o artera de circulatie auto importanta a tarii, facand legatura intre mai multe judete in cazul nostru intre judetul Prahova si judetul Buzau din care face parte comuna Sahateni.

Drumul national DN 1B este asfaltata si are un profil transversal corespunzator (circulatie auto, trotuare si spatii verzi) cu 26,00 m intre aliniamente. Partea carosabila are latimea de 7,50 m, doua sensuri de circulatie auto, 3,75 m pentru fiecare sens si trotuare pentru pietoni.

Strada Unirii are un profil transversal in latime de 8,50 m intre aliniamente si partea carosabila in latime de 5,50 m este asfaltata si necesita modernizare. Din strada Unirii beneficiarul S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L. va realiza un acces in latime de 6,00 m, catre incinta, pentru intrarea si iesirea autovehiculelor si un acces pietonal.

### **Parcaje.**

- spalatoria auto parter, self service, va asigura parcare autovehiculelor in incinta pe platforme betonate pentru a nu stanjeni circulatia stradala.
- Pe terenul cu Nr Cad. 21504, apatinand beneficiarului S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L., parcarera autovehiculelor se va face in limita numarului cadastral, asigurandu-se 5 locuri de parcare la nivelul solului pe platforma si la interior.

### **Cai de comunicatie feroviara.**

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

### **PROBLEME DE MEDIU.**

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

- Reglementarea zonei studiate in PUZ cu suprafata totala de 5.400,00 mp, situata in intravilan, satul Istrita de jos, T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, comuna Sahateni, Judetul Buzau, in vederea construirii unei, spalatorii auto parter, self service, acces pietonal si carosabil nou din strada Unirii, alei carosabile si pietonale, spatiu parcare, imprejmuire si bransamente, utilitati.

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

### Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

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

- Fondul construit propus nu polueaza si nu influenteaza negativ calitatea factorilor de mediu sol, aer, apa, vegetatie. Relatia cadru natural – cadru construit in 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. Lipsa activitatilor industriale poluante, din zona contribuie la mentinerea unui mediu curat, fara influente negative asupra mediului.

- Suprafata de teren detinuta de beneficiar este teren intravilan agricol ( arabil + livada) in suprafata de 1.500,00 m, care va fi scos din circuitul agricol devenind teren curti - constructii in intravilan, pentru a permite construirea.

### 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 sau antropice.

### Descrierea constructiva, functionala si tehnologica

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

- L1 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -  
\* SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2,  
NIVELURI, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE / SITURILOR ARHEOLOGICE.
- IS - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE / SITURILOR ARHEOLOGICE
- SP - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE – DE ALINIAMENT
- C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII 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 terenurilor.

- amplasa in incinte a unor alei carosabile si pietonale delimitate prin borduri.
- reabilitarea spatiilor verzi existente si plantarea de noi spatii (scurarurile si fasiile plantate).

Realizarea spatiilor plantate se va face pe 69,27 % din suprafata incintei beneficiarului.

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

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

## UTILITATI

### Alimentarea cu apa

Zona studiata dispune in prezent de retea de apa potabila centralizata. Pentru investitia propusa se va realiza un racord la aceasta retea.

### Canalizare

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

### Retele electrice

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

### Retele de gaze

In prezent retele de gaze nu sunt in zona studiata.

### Retele de telecomunicatii

Comuna Sahateni dispune de retele de telecomunicatii si retele RCS-RDS. Zona dispune de retele de telecomunicatii si retele RCS-RDS.

### Caii de comunicatie rutiera

Principala artera de circulatie a zonei studiate in acest P.U.Z. este drumul national DN 1B, care face legatura zonei studiate cu satul Sahateni si orasului Buzau. Aceasta zona este construita avand trasate si construite strazi pentru circulatie auto si trotuare pentru pietoni.

Din drumul national DN 1B pleaca spre nord-vest strada Unirii din care va accede si beneficiarul catre noua sa investitie.

Accesul auto si pietonal in incinta beneficiarului S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L.se face din strada Unirii prin amenajarea unui acces auto si pietonal. Aceasta zona este construita avand trasate si construite strazi pentru circulatii auto si pietonale. Drumul national DN 1B este o artera de circulatie importanta a tarii, facand legatura intre mai multe judete in cazul nostru intre judetul Prahova si judetul Buzau din care face parte comuna Sahateni.

Drumul national DN 1B este asfaltata si are un profil transversal corespunzator (circulatie auto, trotuare si spatii verzi) de 26,00 m intre aliniamente. Partea carosabila are latimea de 7,50 m, doua sensuri de circulatie auto, 3,75 m pentru fiecare sens si trotuare pentru pietoni.

Strada Unirii are un profil transversal in latime de 8,50 m intre aliniamente si partea carosabila in latime de 5,50 m este asfaltata si necesita modernizare. Din strada Unirii beneficiarul S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L. va realiza un acces in latime de 6,00 m, catre incinta pentru intrarea si iesirea autovehicolelor si un acces pietonal.

### **Cai de comunicatie feroviara.**

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

#### **- Sursele de poluanti**

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

Nu sunt surse de poluare a apelor. Zona studiata dispune in prezent de retea de apa potabila centralizata. Investitia propusa a se realiza in zona, va avea in incinta retea de apa potabila, racordata la reseaua centralizata de apa a comunei.

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

Nu este cazul.

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

Nu sunt surse de poluare.

- surse de zgomot si de vibratii;

Din activitatea desfasurata nu vor fi poluate fonic vecinatatile, acestea sunt situate la o distanta mai mare de 17,00 m.

- amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva zgomotului si vibratiilor;

Nu este cazul

- surse de radiatii;

Nu este cazul.

- amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva radiatiilor;

Nu este cazul.

- sursele de poluanti pentru sol si subsol;

Apele uzate menajere vor fi dirijate prin conducte etanse catre bazinul vidanjabil din incinta dupa ce va trece prin separatorul de grasimi.

- lucrarile si dotarile pentru protectia solului si a subsolului ;

Nu este cazul.

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

Nu este cazul. – nu este zona naturala protejata

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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



Investitia propusa a se realiza va fi amplasata la 17,00 m fata de locuinta din invecinate cea mai apropiata, in zona si nu sunt monumente istorice si situri arheologice.

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

- tipurile si cantitatile de deseuri de orice natura rezultate;

#### Colectare

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

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

#### Depozitare

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

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

#### Faza de executie

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

Categoriile de activități generatoare de deșeuri sunt reprezentate de:

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

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

Deșeurile rezultate in perioada de execuție vor proveni in special din operațiile 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 execuție.

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

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

Echipamentul uzat și alte componente ce nu vor fi reutilizate in cadrul lucrarilor, se vor evacua și transporta in condiții de siguranța in bazele beneficiarei și/sau elimina in condițiile prevazute de legislația 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 construcție 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 construcție vor fi depozitate și transportate în vederea evacuării, reciclării sau reutilizării.

Pământul rezultat în urma săpăturilor se va reutiliza la lucrare, iar cel considerat necorespunzător reprezintă un deșeu și va trebui eliminat ca atare la un depozit de deșeuri inerte.

Pentru pământul considerat deșeu, se propun următoarele variante:

- transportarea în depozite de deșeuri existente,
- transportarea pe zone mlaștinoase unde se vor prevedea lucrări de fertilizare .
- sau va fi folosit la îmbunătățirea părții carosabile a drumurilor de pământ.

#### Deseuri rezultate din faza de exploatare a obiectivelor

Deseurile menajere rezultate din faza de exploatare a obiectivelor vor fi depozitate pe o platformă ecologică de gunoi din beton armat în puștele ecologice, până la transportul lor la groapa de gunoi ecologică de către firme specializate de salubritate . În timpul executării lucrărilor specifice proiectului, în conformitate cu tehnologia de lucru, nu este prevăzută folosirea de substanțe toxice sau periculoase propriu-zise (explozivi, substanțe toxice, alte substanțe).

#### - substanțele toxice și 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 refacere / restaurare a amplasamentului

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

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

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

#### prevederi pentru monitorizarea mediului.

Nu este cazul.

- Deseurile menajere rezultate în urma funcționării investițiilor propuse, vor fi depozitate selectiv în 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 incinta beneficiarului pe 69,27 % 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. În incintă se vor amenaja platforme și parcaje pentru autoturisme, realizate din dale prefabricate perforate pentru a permite creșterea

ierbii prin dale. Fondul nou construit va fi de buna calitate, folosind materiale moderne astfel incit acestea sa corespunda tuturor conditiilor arhitecturale si de mediu.

Prin realizarea investitiilor propuse in zona, depozitarea deseurilor va fi monitorizata de proprietari, care au interesul intretinerii curateniei in zona.

### **3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

---

Pentru zona studiata in P.U.Z. se propune:

- Modernizarea strazilor din zona cu respectarea prevederilor Ordonantei Nr.43/1997 (actualizata) privind regimul drumurilor.
- Realizarea trotuarelor de circulatie pietonala la strazi si in incinte.
- Reabilitarea retelelor edilitare existente, si extinderea acestora.
- Realizarea iluminatului public la strazi.

### **PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR.**

---

#### **TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**

##### **Proprietate publica**

- terenuri proprietate publica de interes national (drum national DN 1B, trotuare, spatii verzi )
- terenuri proprietate publica de interes local ( strada Unirii, trotuare, spatii verzi )

##### **Proprietate privata**

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

### **4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE**

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a reglementat din punct de vedere urbanistic o suprafata de 5.400 mp, situata in intravilan, sat Istrita de jos, comuna Sahateni, T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, Judetul Buzau, in vederea construirii unei spalatorie auto parter, self service, acces pietonal si carosabil nou din strada Unirii, alei carosabile si pietonale, spatiu parcare, imprejmuire si bransamente, utilitati.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru comuna Sahateni, in zona studiata prin aceasta documentatie, in intravilan, satul Istrita de jos, T 8, P 241, 242, 243, Nr. CAD. 21504, comuna Sahateni, Judetul Buzau, sunt permise a se realiza constructii cu functiunile:

- L1** - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -  
\* SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2,  
NIVELURI, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE / SITURILOR ARHEOLOGICE.
- SP** - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE – DE ALINIAMENT
- C** - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

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

- L1** - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -  
\* SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2,  
NIVELURI, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE / SITURILOR ARHEOLOGICE.
- IS** - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE / SITURILOR ARHEOLOGICE
- SP** - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE – DE ALINIAMENT
- C** - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru comuna Sahateni, zona studiata si terenul detinut de beneficiarul S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L., nu sunt situate in zona de protectie a monumentelor istorice sau a siturilor arheologice. Tinand cont de acest lucru autorizarea investitiilor in zona se vor face fara avizul Directiei de cultura Buzau.

acest lucru realizarea investitiilor in zona se vor face cu avizul Directiei de cultura Buzau.

Pentru zona **IS** - Zona pentru institutii publice si servicii situate in afara zonelor de protectie,

se prevede:

- Procenti spatiali maximali de folosire a terenurilor  
**P.O.T. maxim propus = 50 %      C.U.T. maxim propus = 1,50**
- Retrageri minime obligatorii minim **5,00 m** fata de limita proprietatii spre Strada Unirii si drumul national DN 1B.
- Deschideri minime la strada 12,00m.

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

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

Intocmit,  
Urb. TOMOIU ANA

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

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

Telefon : 0723383720 , fax : 0338110139 – Buzau.

**PLAN URBANISTIC ZONAL,  
INTRAVILAN, SAT ISTRITA DE JOS, COMUNA SAHATENI,  
T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, JUDETUL BUZAU,**

**PENTRU INVESTITIA:**

**CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO PARTER, SELF SERVICE, ACCES PIETONAL SI  
CAROSABIL NOU DIN STRADA UNIRII, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, SPATIU  
PARCARE, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE, UTILITATI CONFORM CERTIFICAT  
URBANISM NR. 18 DIN 07.02.2024**

**REGULAMENT DE URBANISM**

**1. INTRODUCERE**

**1.1 Date de recunoastere a documentatiei**

**- Denumirea lucrarilor de investitii :**

**CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO PARTER, SELF SERVICE, ACCES  
PIETONAL**

**SI CAROSABIL NOU DIN STRADA UNIRII, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE,  
SPATIU PARCARE, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE, UTILITATI CONFORM  
CERTIFICAT URBANISM NR. 18 DIN 07.02.2024**

**- Amplasamentul :**

**INTRAVILAN, SAT ISTRITA DE JOS, COMUNA SAHATENI,  
T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, JUDETUL BUZAU,**

**- Documentatia de urbanism :**

**PLAN URBANISTIC ZONAL INTRAVILAN, SAT ISTRITA DE JOS,  
COMUNA SAHATENI, T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, JUDETUL  
BUZAU,**

**- Beneficiar:**

**- S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L.  
Oras Mizil, Str Tudor Vladimirescu, Nr 37,  
Judetul Prahova.**

**- Proiectant:**

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

**- Data :**

**- 04.2024**

**I. DISPOZITII GENERALE**

## **1. Rolul Regulamentului local de urbanism**

1.1 Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a unor zone functionale in zona studiata. Zona studiata in acest Plan Urbanistic Zonal, cuprinde teren 5.400,00 mp din intravilanul, satului Istrita de jos, comuna Sahateni, Judetul Buzau, din care face parte si terenul beneficiarului T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, in suprafata de 1.500,00 mp

1.2. Prevederile cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii

constructiilor pe zona teritoriului reglementat prin P.U.Z. Prezentul regulament local de urbanism explica si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice

locale si se va aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, conform prevederilor Legii 50/1991 republicata si completata ulterior, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a Legii 350/2001 republicata si completata ulterior, privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

## **2 Baza legala a elaborarii**

2.1. La baza elaborarii Planului Urbanistic Zonal a stat certificatul de urbanism nr. 18 din 07.02. 2024, eliberat de Consiliul judetean Buzau.

2.2 Conform avizului de oportunitate, initiatorii elaborarii acestei documentatii de urbanism este S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L. proprietara parcelelei cu Nr.Cad.

21504 situat in intravilan, sat Istrita de jos, comuna Sahateni, T 8, P 241, 242, 243, Judetul Buzau, din zona reglementata prin PUZ.

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

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

## **3. Domeniul de aplicare**

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

obligatorii pentru:

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

## II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

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

- Zona studiata dispune in prezent de retea de apa potabila centralizata. Investitia propusa a se realiza in zona, se va racordata la reseaua centralizata de apa a comunei Sahateni, din Str Unirii

- Zona studiata nu dispune in prezent de o retea de canalizare centralizata de evacuare a apelor uzate menajere. Investitia propusa a se realiza in zona va canaliza apele uzate catre un bazin vidanjabil amplasat in incinta pana la realizarea retelei de canalizare centralizata a comunei Sahateni.

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

- In prezent retele de gaze nu sunt in zona studiata.

- Comuna Sahateni dispune de retele de telecomunicatii si retele RCS-RDS. Zona dispune de retele de telecomunicatii si retele RCS-RDS.

- In incinta pana la 69,27 % din suprafata terenului, se vor amenaja spatii verzi joase. La intrarea in incinta se vor realiza amenajari peisagistice pentru cresterea valorii ambientale a zonei .

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru comuna Sahateni, in zona studiata si terenul detinut de beneficiarul S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L., nu sunt situate monumentelor istorice sau a siturilor arheologice. Tinand cont de acest lucru realizarea investitiilor in zona se vor face fara avizul Directiei de cultura Buzau.

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

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

### 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

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

#### Prevederi privind amplasarea si retrageri minime obligatorii:

- Pentru zona IS - Zona pentru institutii publice si servicii aflate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice se prevede :
  - Regimul de inaltime al constructiilor maxim **P+2**.
  - Procentii spatiale maximali de folosire a terenurilor  
**P.O.T. maxim propus = 50 %      C.U.T. maxim propus = 1,50**

- Retrageri minime obligatorii **5,00 m** fata de limita proprietatii spre strazi la S-V si S-E.
- Constructiile se vor amplasa la minim **2,00 m** fata de limitele proprietatii la N-V si N-E conform codului civil.

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

Accesul auto si pietonal in zona studiata se va face din Drumul national 1B. Aceasta zona este construita avand trasate si construite strazi pentru circulatii auto si pietonale. Drumul national 1B este o artera de circulatie importanta care face legatura zonei studiate cu municipiului Buzau judetul Buzau si judetul Ploesti.

Accesul auto si pietonal in incinta beneficiarului S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L.se face din strada Unirii prin amenajarea unui acces auto si pietonal. Aceasta zona este construita avand trasate si construite strazi pentru circulatii auto si pietonale. Drumul national DN 1B este o artera de circulatie importanta a tarii, facand legatura intre mai multe judete in cazul nostru intre judetul Prahova si judetul Buzau din care face parte comuna Sahateni.

Drumul national DN 1B este asfaltat si are un profil transversal corespunzator (circulatie auto, trotuare si spatii verzi) de 26,00 m intre aliniamente. Partea carosabila are latimea de 7,50 m, doua sensuri de circulatie auto, 3,75 m pentru fiecare sens si trotuare pentru pietoni.

Strada Unirii are un profil transversal in latime de 8,50 m intre aliniamente si partea carosabila in latime de 5,50 m este asfaltata si necesita modernizare. Din strada Unirii beneficiarul S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L. va realiza un acces in latime de 6,00 m, catre incinta pentru intrarea si iesirea autovehicolelor si un acces pietonal.

### **Parcaje.**

- o spalatoria auto parter, self service, va asigura parcare autovehicolelor in incinta pe platforme betonate pentru a nu stanjeni circulatia stradala.
- o Pe terenul cu Nr Cad. 21504, apatinand beneficiarului S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L., parcarera autovehicolelor se va face in limita numarului cadastral, asigurandu-se 5 locuri de parcare la nivelul solului pe platforma si la interior.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.**

### Conditii de echipare edilitara:

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare.

### Alimentarea cu apa

Zona studiata dispune in prezent de retea de apa potabila centralizata. Pentru investitia propusa se va realiza un racord la aceasta retea.

### Canalizare

Zona studiata nu dispune in prezent de o retea de canalizare centralizata de evacuare a apelor uzate menajere. Investitia propusa a se realiza in zona va canaliza apele uzate catre un bazin vidanjabil pana la realizarea retelei de canalizare centralizata a comunei.



### Retele electrice

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

### Retele de gaze

In prezent retele de gaze nu sunt in zona studiata.

### Retele de telecomunicatii

Comuna Sahateni dispune de retele de telecomunicatii si retele RCS-RDS. Zona dispune de retele de telecomunicatii si retele RCS-RDS.

- Solutiile de racordare vor fi stabilite de proiectanti in domeniu in functie de situatia din teren si se vor respecta urmatoarele reglementari:
  - o Toate retelele vor fi ingropate cu exceptia retelelor care au cerinte tehnice ce nu permit acest lucru.
  - o Racordarea la echipamentul public edilitar se va face pe cat posibil fara a afecta perceptia spatului public.
  - o Este interzisa deversarea apelor meteorice, pe domeniul public sau proprietatile invecinate.
  - o Se interzice dispunerea antenelor satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor RCS-RDS.
  - o se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;

## **6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.**

Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **4,00** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

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

### 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 al constructiilor, materialele si paleta de culori folosita.
- o Tratarea 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 IS, va fi de 3,00 m – 4,50 m.
- o Mansarda se considera nivel.
- o Finisaje exterioare ale cladirilor vor avea culori deschise mergand pana la alb si vor fi de buna calitate.
- o Cladirile vor avea regimul de inaltime maxim P+2 niveluri.
- o Invelitoarea va fi terasa sau sarpanta.
- o Panta acoperisurilor va fi in functie de panta invelitorii normate dar nu mai mult de 45 %.

- Aparatele de aer conditionat, de ventilatie si antenele de televiziuni precum si antenele parabolice aplicate pe fatade sunt interzise.

## **10 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri**

### Spatii libere și spatii plantate

- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanți existenți. Terenul care nu va fi ocupat de construcții, platforme betonate sau alei carosabile si pietonale de circulație va fi acoperit cu gazon sau plantat cu arbori si arbusti. Spatiile plantate vor fi delimitate cu borduri.

### Imprejmuiri.

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

- imprejmuirile la strada vor fi transparente, decorative sau din gard viu necesare delimitarii parcelei aferente cladirilor. Inaltimea acestor imprejmuiri va fi de maxim 2,00 m, din care soclu de beton armat de 0,50 m.
- imprejmuirile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,20 metri;

## **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA - UTILIZARI FUNCTIONALE**

### **1.1. Unitati si subunitati functionale.**

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

- L1 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -  
\* SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2,  
NIVELURI, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE / SITURILOR ARHEOLOGICE.
- IS - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE / SITURILOR ARHEOLOGICE
- SP - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE – DE ALINIAMENT
- C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN**

- L1 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -  
\* SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2,  
NIVELURI, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE / SITURILOR ARHEOLOGICE

Zona de locuinte se compune din diferite tipuri de tesut urban, diferite din urmatoarele puncte de vedere functional:

- caracterul locuintelor: individuale si colective mici;
- caracterul tesutului rural: predominant rezidential cu echipamente publice aferente.

S-a identificat o singura subzona functionala "predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural, specificul ei fiind locuirea pe loturi preponderent individuale si partial colective.

Funciunile complementare admise ale zonei: mici puncte comerciale, prestri servicii (coafor, frizerie, cizmarie, mici ateliere artizanale), sedii de firme, asociatii profesionale, cabinete medicale, farmacii.

Funciunile complementare nu vor depasi suprafata de 250 mp ADC si nu vor genera trafic important de persoane si marfuri, nu vor avea program prelungit dupa orele 22.00, nu produc poluare.

Activitati productive nepoluante, ce nu vor depasi suprafata de 250 mp ADC nu prezinta risc tehnologic si care nu incomodeaza prin traficul generat (fara vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), ce nu utilizeaza incinta pentru depozitare si productie, ce nu produc deseuri si nu au program de activitate prelungit dupa orele 22.00.

## **L1 - UTILIZARI ADMISE – PERMISIUNI**

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) sau continuu (insiruit);
- pe terenuri libere sau prin restructurarea constructiilor existente;
- lucrari de reabilitare si refunctionalizare a constructiilor existente;
- se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural al locuintelor;
- se pot autoriza extinderi, supraetajari a constructiilor existente pentru imbunatatirea calitatii spatiului locuibil;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- reabilitare sau dezvoltare echipare edilitara.

### Se admit lucrari de reabilitare a constructiilor existente:

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

### Sunt admise urmatoarele utilizari - inclusiv functiuni complementare:

- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- spatii de alimentatie publica de importanta locala, etc.;

## L1 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

Funcțiunile complementare nu vor depăși suprafața de 250 mp ADC și nu vor genera trafic important de persoane și marfuri, nu vor avea program prelungit după orele 22.00, nu produc poluare.

Activități meșteșugărești productive nepoluante, ce nu vor depăși suprafața de 250 mp ADC nu prezintă risc tehnologic și care nu incomodează prin traficul generat (fără vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), ce nu utilizează încălțăminte pentru depozitare și producție, ce nu produc deseuri și nu au program de activitate prelungit după orele 22.00;

În zonele cu valoare ambientală construcțiile vor avea o tratare deosebită pentru încadrarea optimă în sit.

Clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific,

În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii zonei de locuit în proporție de minim 30 % din ADC.

Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș, suprafața nivelului mansardei va fi de minim 60% din aria unui nivel curent;

În zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUZ, PUD (după caz).

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție a drumului.

## L1 - FORMA ȘI DIMENSIUNILE PARCELEI PENTRU CONSTRUCȚII

### Parcela

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții

Schema funcțională	Dimensiunea minimă a terenului	
	Suprafața ( mp )	Front la stradă ( m )
Cuplat	400 mp	12,00 mp
Izolată	600 mp	14,00 mp

Se vor păstra toate caracteristicile parcelei: suprafața, dimensiunile laturilor (deschidere, adâncime), procentul de ocupare al terenului, modul de ocupare al parcelei și de folosire. Suprafața minimă recomandată pentru o parcelă este de minimum 400 m - 600 mp.

Parcelatele sunt considerate construibile daca indeplinesc urmatoarele conditii

CONDITII MINIME DE CONSTRUIRE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVATII
Parcelari noi L, P+2 niveluri			P.O.T. maxim in zone rezidentiale situate in afara zonelor de protectie 30 %
Front la strada minim	cuplat	12,00 m	
	izolat	14,00 m	
Suprafata minima	cuplat	400 mp	
	izolat	600 mp	
Raport intre inaltime si adancime	1/1 sau 1/3		

### Parcelarea

**a) Parcelarea** reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.

In cazurile parcelarilor se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire.

### Amplasarea cladirilor pe parcela

Se vor conserva: a). modul traditional de amplasare pe parcela a locuintei si anexelor;  
b). configuratia gospodariei;  
c). utilizarea specifica.

**a). modul de ocupare a parcelei** – conform evolutiei tramei stradale si a parcelarului:

- constructiile (cladirea principala si anexele) sunt grupate in zona dinspre strada a parcelei;
- **cladirea principala** - locuinta este retrasa intre 3m si 5m de la strada. Tipul de amplasare cel mai frecvent este:
  - \* locuinta este amplasata „izolat”, cu fatada principala catre strada.
  - \* locuinta este amplasata pe una dintre limitele laterale ale parcelei, cu fatada principala catre curte.
- **cladirile anexa** - sunt cladiri separate sau combinate - grajd pentru vite, staul pentru oi, locuinta de vara, patul, sopron, magazie pentru lemn si alte materiale, adapost pentru caruta, fantana, s.a. Amplasarea acestora este subordonata locuintei, grupandu-se in jurul bataturii (curtii). Se recomanda amplasarea constructiilor anexa separat de zona de reprezentare a locuintei, mai precis, in spatele locuintei.

**b). configuratia gospodariei** - tipurile principale de organizare a gospodariei sunt determinate de tipul de amplasare a locuintei pe parcela:

- amplasarea cladirii principale izolat, cu fatada principala paralela cu strada, a determinat asezarea anexei principale pe una din laturile laterale, iar restul anexelor, destinate cresterii animalelor, in zona din spate a locuintei.

- amplasarea locuintei pe una din laturile laterale a determinat asezarea anexelor principale (bucataria de vara, magazia de unelte s.a.) alipite locuintei. Restul anexelor destinate cresterii animalelor sunt amplasate in a doua jumătate a parcelei.

c). Se recomanda pastrarea gradinii de flori si a gradinii de legume.

### **Materiale de constructie**

- Se impune pastrarea/intretinerea si utilizarea materialelor originare traditionale;
- Se impune pastrarea/intretinerea decoratiei acoperisului si a prispelor: stalpi, parapet din lemn (parmaclac), traforuri si pastrarea lemnului cu aspectul sau natural sau vopsit in culori specifice (albastru deschis, verde, gri, grena).

- Finisajele exterioare vor fi de culoare alba, crem, bej in proportie de min. 80%.
- Pentru acoperire se vor inlocui materialele nepotrivite (azbest, carton bituminat, s.a.) cu materialele specifice zonei: tigla, tabla.
- Acoperisurile se vor construi cu patru ape, avand coama pe directia lunga a casei.
- Se recomanda folosirea urmatoarelor tehnici si materiale caracteristice zonei:
  - ziduri:
    - zidarie de caramida.
    - piatra la zidarie nu este specifica zonei si se va folosi doar pentru fundatie/talpa prispei
    - finisaje - tencuieli din var alb
    - decoratia si tamplaria ferestrelor va fi din lemn.
    - anexele si constructiile/ amenajarile cu caracter sezonier vor fi realizate din materiale naturale.
- Se interzice placarea cu finisaje care imita piatra si cu materiale ceramice a peretilor exteriori, inclusiv a soclului;
- Se interzic materialele care contin azbest, precum si materialele din poliesteri.
- Se interzic culorile tari, puternic contrastante (roz, orange, albastru intens, verde neon s.a.), cu exceptia celor caracteristice zonei: alb, gri, albastru deschis, albastru inchis, verde.
- Se interzice azbocimentul (iar acolo unde exista se recomanda inlocuirea acestuia cu materialele traditionale), tigla metalica emailata in culori puternice (albastru, negru) si membranele bituminoase.

### **Culori**

- Se impune folosirea culorilor naturale ale materialelor, sau acoperite cu alb la pereti, iar la tamplarii si elemente decorative se pot folosi culori specifice zonei: verde, albastru deschis, albastru inchis, gri.
- Pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precadere lacurile colorate care patrund in textura lemnului si lasa vizibil desenul natural al acestuia.
- Caramida si lemnul pot fi varuite/vopsite.
- Acoperisurile vor pastra culorile naturale ale materialelor folosite - tigla, tabla mata sau vopsita in culori neutre.
- Tamplaria exterioara se poate vopsi in nuante de alb, albastru deschis, gri.

### **Imprejmuiri**

- Imprejmuirea catre domeniul public va fi cu inaltimea maxima de 2,00 m si transparenta.
- Pentru gard se va pastra formula consacrata in arhitectura traditionala locala:

- gard cu/fara stalpi ciopliti si scanduri din lemn - nevopsit sau vopsit in verde, gri, crem.
- se recomanda adoptarea unor imprejurimi corelate intre ele, astfel incat imaginea stradala sa fie unitara. Se vor evita imprejurimi realizate din culori stridente, agresive si se recomanda adoptarea unei palete cromatice naturale, similare cu culoarea lemnului

## **Reparcelare**

Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial.

Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.

Autorizarea executarii parcelarilor, a dezmembrarilor de orice fel si a reparcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare parcela in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minimum 12,00 m, 14,00 m
- suprafata parcelei de minimum 400,00 mp, 600,00 mp
- adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei; 1/1, si 1/3
- sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedita de bransare la reseaua de distributie a apei, la reseaua de canalizare, la reseaua de distributie a energiei electrice. Autoritatea publica este in drept ca in cazul in care pentru bransare este prevazuta o extindere a retelei publice de distributie sa solicite, anterior autorizarii constructiei, realizarea efectiva a extinderii.
- Operatiunile de reparcelare in 4 loturi sau mai mult, se vor face numai pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, respectand prevederile Planului Urbanistic General si ale prezentului regulament.
- In cadrul operatiunilor de parcelare si de reparcelare, detinatorii terenurilor care facobiectul operatiunii vor ceda in beneficiul public terenul necesar realizarii obiectivelor de utilitate publica, conform Planului Urbanistic General, a prezentului regulament si a Planurilor Urbanistice Zonale de parcelare.
- Transferurile de proprietati se vor face fara plata unor despagubiri, in contul plusului de valoare dobandit de proprietatile supuse parcelarii/reparcelarii prin procesul de viabilizare.
- Suprafetele de teren cedate vor trece din domeniul sau proprietatea privata a detinatorilor in domeniul public al Primariei comunei Beceni.
- Autorizarea parcelarilor sau dezmembrarilor se face cu conditia ca, pe parcelele rezultate sa fie respectati indicii de utilizare a terenului (P.O.T. si C.U.T.) maxim admisi prin prezentul regulament, pentru zonele in care se afla parcelele.

## **L1 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE.**

1) Zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie rutiere tin seama de prevederile Legii nr. 71/1996, O.R.G. nr. 43/1997. Ordinele ministrului Transporturilor nr.571/1997, 47/1998 si 49/1998, precum si de conditiile de amplasare fata de drumurile publice prevazute in Art. 18 din R.G.U. si Ord. nr.7/29 ian. 2010.

2) Avizul pentru autorizarea constructiilor in zona drumurilor publice se emite in temeiul ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrari in zona drumurilor publice si in zonele de protectie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtina avizul organelor publice locale de specialitate si de la administratorul drumului.

4) Zonele de protectie ale drumurilor, in intravilan sunt:

- minim 13,00 m din axul drumului national DN 1B, de o parte si alta a acestuia.

5) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces de minim 3.80 m, la drumurile publice direct sau prin servitute legal obtinuta, care sa permita accesul autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor, salubritate, salvare, etc.

6) La strazi in intravilan amplasarea constructiilor in incinta se va face la 5,00 m retras fata de aliniament.

## **L1 - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE**

Igiena si confortul urban se realizeaza si prin respectarea normelor de insorit si iluminat natural:

(a) La amplasarea constructiilor in teren se va tine cont, pe cat posibil, de orientarea lor fata de punctele cardinale, in functie de specificul fiecarei constructii in parte, astfel incat acestea sa nu sa umbreasca reciproc.

(b) In mod special constructiile de locuinte trebuie amplasate astfel incat pentru toate incaperile de locuit orientate spre sud (cea mai favorabila) sa se asigure durata minima de insorire de 1 ora si jumătate la solstitiul de iarna.

(c) in cazul realizarii unor PUZ –uri in care sunt trasate strazi, treama stradala va fi astfel configurata incat prin amplasarea constructiilor la strazi sa se poata respecta insorirea optima a incaperilor afetente constructiilor.

(d) Se vor respecta normele sanitare si tehnice in vederea indeplinirii cerintelor de insorire, iluminare naturala si asigurarea perceptiei vizuale a mediului ambiental din interiorul constructiilor.

La proiectarea si realizarea cladirilor de locuit se va tine seama de anumiti parametri sanitari:

- Camerele de locuit trebuie sa aiba o suprafata si un volum de aer corespunzator:
  - suprafata minima a unei camere  $S = 12,00 \text{ mp}$
  - suprafata minima a bucatariei  $S = 5,00 \text{ mp}$
  - inaltimea minima a unei camere la interior  $S = 2,55 \text{ mp}$
- Ventilatia incaperilor trebuie sa se realizeze cu prize de aer din exterior.
- Iluminatul natural a incaperilor principale pe timpul zilei trebuie sa permita desfasurarea activitatilor fara a recurge la iluminatul artificial.
- Sistemele de incalzit trebuie sa asigure temperaturile minime in camere la locuinte: dormitor  $20^\circ$ , camera de zi  $22^\circ$ , baie  $22^\circ$ .
- Compartimentarile interioare a spatiului se va face cu respectarea normelor astfel incat circulatia sa se desfasoare usor, 1,20 m minim latime holuri si iluminate pe cat posibil din exterior.
- Spatiile care produc zgomot, lifturile, ghebele de gunoi vor fi izolate acustic fata de zonele de locuit.
- Materialele si finisajele folosite nu trebuie sa produca riscuri de accidente si sa nu polueze spatiile interioare.



## L1 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniament – este linia de demarcatie intre terenurile ce apartin domeniului public si cele ce apartin domeniului privat.
  - Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:
    - 1) in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
    - 2) retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.
    - 2) in ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
    - 3) fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
    - 4) in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.
  - Retragerea constructiilor fata de drumurile nationale, DN 1B se va face conform actelor normative privind zonele de protectie ale drumurilor.
  - Amplasarea constructiilor fata de aliniament, se face in afara zonelor de protectie:
    - o minim 13,00 m din axul drumului national DN 1B de o parte si alta a acestuia.
    - o De regula la 5.00 m retras fata de aliniament la strazi;
- Exceptii de retragere fata de aliniament se vor face tinand cont de:
- inscrierea in regimul de aliniere existent;
  - necesitatea largirii drumului;
  - necesitatea obtinerii unor spatii verzi de protectie 1,2 ÷ 6,0m;
  - crearea unor pietoni, degajamente, alveole in zona unor constructii cu circulatie pietonala intense;
  - obtinerea latimii minime a frontului la strada in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata;
  - o asigurarea vizibilitatii la intersectii – retragere min. obligatorie 3,0 ÷ 4,0 m.
- Pentru fiecare situatie in parte se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie desituatia vecinatilor si a caracterului general al strazii.
  - In zonele cu tesut urban constituit completarea acestora se va face cu respectarea regimului de aliniere al constructiilor existente
  - Regimul de aliniere propus prin prezenta documentatie este in functie de categoria strazii si respectiva latime a zonei de protectie a acestora.
  - In cazul zonelor protejate si de protectie prin Certificatul de urbanism se va solicita explicitarea modului de inscriere a constructiei propuse in frontul construit existent, prin prezentarea unei desfasurari care sa cuprinda cel putin o constructie stanga-dreapta celei propuse.
  - Regulele de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterane ale cladirilor, inclusiv demisolurile si partile subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.

## L1 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR

- Amplasarea constructiei se va face in functie de destinatia, importanta si situarea acestora in contextual urban existent, cu respectarea legislatiilor in vigoare.
- Distanța minima obligatorie fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei conform Codului Civil.
- Daca cladirile se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele parcelelor va fi de minim jumătate din înălțimea la cornise, dar nu mai puțin de 1,90 metri când clădirea are ferestre spre acea limită de proprietate și 0,60 m când clădirea nu are ferestre;
- Cladirile se pot alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor;
- Cladirile se vor amplasa in incinta tinand cont de orientarea fata de punctele cardinale, pentru insorire;
- Amplasarea anexelor gospodaresti, fantanilor, a bazinelor vidanjabile, sau a altor constructii care pot constitui surse de poluare sau incendiu se va face la distanta care sa respecte Normele de igiena aprobate cu Ordinul M.S. nr. 536/1997 si cele PSI;
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:
  - o distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului civil, in cadrul unui compartiment de incendiu;
  - o distantele de siguranta intre compartimentele de incendiu;
  - o distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.
- Amplasarea constructiilor in zona liniilor electrice se va face numai cu avizul administratorului liniei, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan pe terenuri proprietate privata.
- Respectarea conditiilor generale de securitate la incendiu, prin asigurarea accesului usor al autospecialelor de interventie ale serviciilor comunitare profesioniste sau voluntare pentru situatii de urgenta:
  - In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului autospecialelor de interventie se va face prin ganguri cu o latime minima de 3,80 m si o inaltime de minim 3,50 m; accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.
    - o Pe o parcela se pot amplasa mai multe cladiri astfel:
  - Cladirile se vor amplasa izolat in functie de pozitia lor fata de drumurile publice;
  - Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor se va prevedea o distanta minima egala cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,80 m, pentru intretinere si accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
  - Amplasarea locuintelor in incinta parcelei se va face tinand cont de insorirea spatiilor interioare a cladirilor. La eliberarea autorizatiilor de construire se va solicita daca este necesar intocmirea unui studiu de insorire, care sa confirme respectarea normelor privind insorirea.

## **L1 - CIRCULATII SI ACCESE.**

### **– Accese carosabile**

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, de minim 3,80 m direct sau prin drept de servitute, legal obtinut prin una dintre proprietatile invecinate.

Caracteristicile acceselor carosabile trebuie sa permita satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protectie civila si salvare.

- In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor mentionate anterior, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- In cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la o suite de parcele se poate prelua printr-un drum local. Numarul de accese si amplasarea acestora se va face cu avizul si autorizatia speciala emisa de administratorul drumului.
- Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform acatelor normative care stabilesc acest lucru.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### **Accese pietonale**

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa, numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- Accesesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Se va rezolva in toate situatiile accesul pe verticala a persoanelor cu handicap locomotor, prin diferite sisteme ( platforme, lifturi, scari rulante)
- In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii.

### **Accese pentru colectarea deseurilor menajere**

- In cazul constructiilor colective este obligatorie existenta unor accese pentru colectarea deseurilor menajere si accesul masinilor de interventie: masina gunoi, masina pompieri, salvare. In functie de lungimea strazilor, in cazul unor fundaturi latimea acceselor vor fi:
  - o In cazul unor alei cu o lungime de pana la 30,00 m acestea vor avea obligatoriu o latime de 3.50 m, o singura banda de circulatie cu loc de intoarcere la capat.
  - o In cazul unor alei cu o lungime mai mare de 30,00 m acestea vor avea obligatoriu o latime de 7.00 m, doua benzi de circulatie, cate una pentru fiecare sens de circulatie.

### **1.9. - L1 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate sunt conform functiunii si capacitatii constructiei cu respectarea H.G. Nr. 525 Republicata/27.06.1996.
- autorizarea executarii constructiilor se emite numai daca se asigura realizarea parcarii in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.
- in cazul imposibilitatii tehnice a asigurarii, in interiorul parcelei, a spatiilor de parcare, prevazute prin prezentul regulament, sau in cazul existentei unor restrictii privind realizarea de spatii de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor in urmatoarele conditii:
  - solicitantul va face dovada asigurarii spatiilor de parcare pe o alta parcela aflata la o distanta mai mica decat 250,00 metri, fata de parcela pentru care se solicita autorizatia de construire, cu conditia pastrarii necesarului minim de spatii de parcare pe a doua parcela.

- solicitantul va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare, aflat la o distanta mai mica decat 250,00 metri fata de parcela pentru care se solicita autorizatia de construire;

1. - Pentru constructiile de locuinte, in functie de indicele de motorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare, pentru respectarea H.G. Nr. 525 Republicata / 27.06.1996 dupa cum urmeaza:

- cate un loc de parcare la 1 - 5 locuinte unifamiliale cu lot propriu;
- cate un loc de parcare la 1 - 3 pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot in comun;
- cate un loc de parcare la 2 - 10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun;
- din totalul locurilor de parcare pentru locuintele individuale vor fi prevazute garaje in procent de 60 - 100%.

## **L1 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.**

### **L1 - REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS - P + 2 E**

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, respectiv a inaltimei maxime admise, stabilite in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament. In situatiile in care se prevad atat un regim maxim de inaltime, cat si o inaltime maxim admisa, aceste conditii trebuie indeplinite cumulativ.
- In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.
- Este permisa realizarea de demisoluri, cu exceptia cazurilor in care studiile geotehnice o interzic ( adancimea apei freatice mica ).
- In cadrul reglementarilor prezentului regulament, inaltimea constructiilor se masoara de la cota terenului amenajat.
- Pentru cladirile existente la momentul aprobarii prezentului regulament care depasesc regimul de inaltime si/sau inaltimea maxima admisa prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrari care duc la cresterea regimului de inaltime sau a inaltimei.
  - Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei este cea stabilita de subzona functionala.
  - Mansarda se considera nivel.
  - Inaltimea maxima a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuinte si 4-4,5 m pentru functiuni complementare.
  - Panta acoperisului va fi functie de panta invelitorii din normative, pentru fiecare tip de invelitoare in parte.

## **L1 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale

care sa tina seama de rolul social al strazilor de particularitatile sitului, de caracterul general

al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde

exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

- Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare;

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine cu aspectul general al zonei.

- 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 al constructiilor, materialele si paleta de culori folosita.

- Tratarea unitara a fatadelor aceleiasi cladiri.

- Se interzice autorizarea executarii constructiilor care prin configuratii volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile de ordin general urbanistic si arhitectural.

- Finisajele exterioare ale cladirilor vor avea de preferat culori deschise mergand pana la alb si vor fi de buna calitate.

- Sunt permise si culori stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor ( rosu, mov, portocaliu, albastru, verde) dar acolo unde vor corespunde functiunii.

- Panta acoperisurilor va fi in functie de panta invelitorii normate dar nu mai mult de 45 %. Acoperisul va fi de regula sarpanta ce va avea invelitoarea de culoarea maron – roscat.

#### **L1 - - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.**

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

- Se poate deroga de la prevederile mai sus mentionate numai cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

- Toate constructiile trebuie sa fie racordate la retelele de apa si canalizare centralizate, realizate la nivelul localitatilor. In zonele in care nu exista posibilitatea racordarii in prezent la aceste retele se pot folosi solutii alternative pana la rezolvarea racordarii lor la utilitatile centralizate a comunei.

In acest caz se admite alimentarea cu apa din fantani cu conditia respectarii unor norme sanitare:

- o Fantana trebuie sa fie amplasata si construita astfel incat sa fie ferita de orice sursa de poluare: la mai mult de 10,00 m fata de latrine, platforme de gunoi de grajd, cotete depozite deseuri.
- o Apa din fantana trebuie sa fie la o adancime mai mare de 8,00 m, iar fantana trebuie sa fie construita din materiale care sa nu permita patrunderea apelor pluviale la interior.

- Ghizdurile trebuie sa aiba o inaltime de 0,90 – 1,00 m si fantana trebuie sa aiba capac.
- In jurul fantanei se va realiza o zona de protectie de 1,5 - 2,00 m.
- Pentru apele uzate in lipsa unui sistem centralizat de canalizare se pot folosi bazinele vidanjabile care vor respecta de asemeni normele sanitare specifice.
  - Conductele folosite trebuie sa fie etanse;
  - Bazinele vidanjabile pentru ape uzate trebuie sa fie ingropate, etanse si sa respecte toate normelele sanitare.
- Se interzice deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe terenurile aflate in vecinatate.
  - In cazul alimentarii cu apa sau evacuare ape uzate in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
  - Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
  - Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala (unde este cazul), este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

#### Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.
- Autorizarea executarii constructiilor va fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
  - Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisa.
  - In zonele propuse pentru extindere unde nu exista infrastructura edilitara, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si realizarii de bazine vidanjabile individuale sau de grup cu prevederea posibilitatilor de racordare la viitoarea retea publica de canalizare.
  - Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate sunt neconstruibile.
  - La elaborarea documentatiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. se va tine seama de conditiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, marirea capacitatii sau inlocuirea retelelor de apa-canal.
  - La elaborarea documentatiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. se vor respecta cu strictete traseele si dimensiunile amprizelor strazilor propuse prin P.U.G., pentru crearea posibilitatilor de amplasare a utilitatilor.
  - Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.
  - Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local si cu respectarea parametrilor tehnici stabiliti prin Planul Urbanistic General.

- Costurile lucrarilor de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar, vor fi pe cat posibil amplasate subteran, sau aerian daca datele tehnice impun acest lucru.
- Retelele existente de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi pe cat posibil amplasate subteran.
- Extinderile de retele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile retele construite, indiferent de natura ori regimul retelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes.
- Pentru interventie in caz de incendiu, pe instalatiile noi de alimentare cu apa se vor monta hidranti stradali, de preferinta hidranti de suprafata – standard.
- Pana la definitivarea instalatiilor de alimentare cu apa, pe sursele naturale ale localitatii se vor amenaja rampe pentru alimentarea autospecialelor de interventie. Caile de acces la rampele de alimentare a autospecialelor de interventie vor fi marcate la loc vizibil din intersectiile drumurilor principale si secundare.

## **L1 - CONSTRUIREA IN ZONE NATURALE PROTEJATE - MONUMENTE CU VALOARE PEISAGISTICA**

Pe teritoriul zonei studiate nu sunt prezente zone naturale protejate.

## **L1 - CONSTRUIREA IN ZONE - MONUMENTE ISTORICE / SITURI ARHEOLOGICE**

In urma evaluarii patrimoniului construit pe teritoriu apartinand - PUZ, satului Istrita de sos, nu sunt prezente monumente de arhitectura sau situri arheologice.

## **L1 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Necesarul minim de spatii verzi se stabileste in functie de folosinta comuna a terenurilor conform H.G. Nr. 525 Republicata/27.06.1996 astfel:

- Constructii de locuinte

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp / locuitor.

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti. Terenul care nu va fi acoperit de constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu arbori.

## **L1 - IMPREJMUIRI.**

- Se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente de maxim 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac si 1,40 m poate sa fie transparent.
- Gardurile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2,20 metri;
- Gardurile de la strada vor avea pe cat poibil caracter unitar, folosind aceleasi materiale si culori.

## **L1 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**L1 - P.O.T. maxim admis 30 %.**

## **L1 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**L1 - C.U.T. maxim admis 0,90 %.**

## **L1 - UTILIZARI INTERZISE.**

### **Se interzic urmatoarele actiuni si utilizari:**

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
  - realizarea unor false mansarde;
  - anexe pentru cresterea animalelor pentru productie cu capacitati mari conform legislatiilor in vigoare;
  - depozitare en-gros;
  - depozitari de materiale re folosibile;
- orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare, impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.
  - este interzisa amplasarea de reclame si panouri publicitare fara acordul administratorului de drum.
  - este interzisa autorizarea constructiilor in zona de siguranta a retelelor, indiferent de tipul constructiilor.

## **IS - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE, A MONUMENTELOR/SITURILOR ISTORICE**

( in acest PUZ spatii prestari servicii – spalatorie auto self servicii )

### **IS - UTILIZARI PERMISE**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- se poate autoriza construirea de noi institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin inlocuirea fondului construit necorespunzator:
  - o institutii, servicii si echipamente publice de nivel comunal –, sedii de partide politice, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii non guvernamentale, asociatii, agentii, foruri, etc.;
  - o interventii pentru conservarea, consolidarea, restaurarea si punere in valoare a monumentelor istorice cu respectarea avizelor organismelor competente potrivit Legii 50/1991 cu modificarile ulterioare si Legii 422/2001 cu completarile si modificarile ulterioare.



- constructii financiar – bancare si asigurari; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
  - sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
  - constructii de sanatate;
  - constructii de invatamant – prescolar, scolar sau liceal;
  - constructii de cultura;
  - constructii de cult ;
  - servicii sociale;
  - servicii turistice ( hoteluri, pensiuni, moteluri etc.) ;
  - restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
  - constructii sportive;
  - comert cu amanuntul;
  - alei carosabile, platforme betonate, garaje, parcaje;
  - spatii plantate – scuaruri.
- se pot autoriza lucrari de intretinere, reparatii curente si imbunatatire a confortului edilitar pentru constructiile existente;
  - se pot autoriza lucrari de indepartare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) in scopul extinderii constructiilor mentinute sau curtilor aferente;
  - se admit functiuni compatibile cu functiunea dominanta.
  - se mentine in general situatia existenta;

## **IS - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

### **Sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:**

- pentru constructiile noi – POT maxim 50 - regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale, la strada retras 5,00 m fata de aliniament si celelalte laturi 2,00 m.
- nu se vor autoriza constructii care au activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- la stabilirea P.O.T. si C.U.T. pentru fiecare subzona in parte, se va respecta prevederile legii nr.50/1991 si HG525/1996 pentru unitatile de invatamant si cele de sanatate a populatiei:

Se interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni incompatibile cu zonificarea propusa prin P.U.Z. Se interzice realizarea de constructii noi in zonele destinate pentru modernizarea cailor rutiere de comunicatie.

Pentru toate categoriile de constructii și amenajari se vor asigura accese cu latimea de minim 3.80 m, pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

## **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.**

### **IS - REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS - P + 2 E**

- a) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime

respectiv a inaltimii maxime admise  $P + 2E$ , stabilite in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament. In situatiile in care se prevad atat un regim maxim de inaltime, cat si o inaltime maxim admisa, aceste conditii trebuie indeplinite cumulativ.

#### **IS - REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS $P+2E$**

b) In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

c) Este permisa realizarea de demisoluri, cu exceptia cazurilor in care studiile geotehnice o interzic ( adancimea apei freatiche mica ).

d) In cadrul reglementarilor prezentului regulament, inaltimea constructiilor se masoara de la cota terenului amenajat.

e) Pentru cladirile existente la momentul aprobarii prezentului regulament care depasesc regimul de inaltime si/sau inaltimea maxima admisa prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrari care duc la cresterea regimului de inaltime sau a inaltimii.

- Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei este cea stabilita de functiune.
- Mansarda se considera nivel.
- Inaltimea maxima a unui nivel este de 4 - 4,5 m pentru spatii comerciale.
- Panta acoperisului va fi functie de panta invelitorii din normative.

#### **IS - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**IS - P.O.T. maxim admis - 50 %**

REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS -  $P + 2 E$

#### **IS - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**IS - C.U.T. maxim admis - 1,50**

La eliberarea Certificatelor de urbanism si intocmirea documentatiilor in vederea construirii se va tine seama obligatoriu si de modul de:

- Parcelare;
- Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice;

#### **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR IS - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR ( SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI ).**

**IS -** Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) Parcelele sunt considerate construibile daca indeplinesc urmatoarele conditii

Schema functionala	Dimensiunea minima a terenului	
	Suprafata ( mp )	Front la strada ( m )
Cuplat	400 mp	12,00 mp
Izolot	600 mp	20,00 mp

In zonele cu parcelari existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni mai mici decat cele prevazute in prezentul regulament, autorizarea executarii constructiilor noi

se va putea face pe parcele cu minim 200 m, daca se pot respecta normele de igiena si de protectie impotriva incendiilor. Astfel, suprafata parcelelor va fi de minim 200 mp, iar frontul la strada va fi de minim 12 m in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral) si de minim 15 m in cazul constructiilor izolate.

(2) - adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

### **IS - ORIENTAREA CLADIRILOR FATA DE PUNCATELE CARDINALE**

- La amplasarea constructiilor in teren se va tine cont, pe cat posibil, de orientarea lor fata de punctele cardinale, in functie de specificul fiecarei constructii in parte, astfel incat acestea sa nu se umbreasca reciproc.

- In mod special constructiile trebuie sa fie amplasate astfel incat pentru toate incaperile de locuit ( locuinte de serviciu ) orientate spre sud (cea mai favorabila) sa se asigure durata minima de insorire de 1 ora, - conform prevederilor H.G. 525/27.05.1996;

- Amplasarea constructiilor se va face astfel incat sa se evite, pe cat posibil, umbrirea reciproca a cladirilor, in scopul respectarii normelor de igiena prin rezolvarea problemelor legate de insorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilatie.

- Igiena si confortul urban se realizeaza si prin respectarea normelor de insorit si iluminat natural:

### **IS - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Amplasare cladirilor 5,00 m retras fata de aliniament, la strazi si 2,00 m spre celelalte laturi

- Autorizarea executarii parcelarilor, a dezmembrarilor de orice fel si a reparcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare parcela in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- o front la strada de minimum 12,00 m, 20,00 m
- o suprafata parcelei de minimum 400,00 mp, 600,00 mp;

- Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedita de bransare la reseaua de distributie a apei, la reseaua de canalizare, la reseaua de distributie a energiei electrice. Autoritatea publica este in drept ca in cazul in care pentru bransare este prevazuta o extindere a retelei publice de distributie sa solicite, anterior autorizarii constructiei, realizarea efectiva a extinderii;

- Aliniament – este linia de demarcatie intre terenurile ce apartin domeniului public si cele ce apartin domeniului privat;

- Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- a) in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- b) retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.
- c) in ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- d) fac exceptie de la prevederile alin. (a) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

- e) in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.
- Retragerea constructiilor fata de drumurile publice ( DN 1B si Str. Unirii ) se va face conform actelor normative privind zonele de protectie ale acestora.
  - Amplasarea constructiilor fata de aliniament se face in functie de caracterul strazii dupa cum urmeaza:
    - o minim 13,00 m din axul drumului national DN 1B, de o parte si alta a acestora.
    - o De regula la 5.00 m retras fata de aliniament la Str. Unirii;
- Exceptii de retragere fata de aliniament se pot face in cazurile:
- inscrierea in regimul de aliniere existent;
  - necesitatea largirii drumului;
  - necesitatea obtinerii unor spatii verzi de protectie 1,2 ÷ 6,0 m;
  - crearea unor pietre, degajamente, alveole in zona unor constructii cu circulatie pietonala intense;
  - obtinerea latimii minime a frontului la strada in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata;
  - o asigurarea vizibilitatii la intersectii – retragere min. obligatorie 3,0 ÷ 4,0 m.
- Pentru fiecare situatie in parte se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatilor si a caracterului general al strazii.
  - In zonele cu tesut urban constituit completarea acestora se va face cu respectarea regimului de aliniere al constructiilor existente
  - Regimul de aliniere propus prin prezenta documentatie este in functie de categoria strazii si respectiva latime a zonei de protectie a acestora.
  - Regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterane ale cladirilor, inclusive demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.

## **IS - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

- Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara se va face in functie de destinatia, importanta si situarea acestora in contextual urban existent, cu respectarea legislatiilor in vigoare;
- Distanța minima obligatorie fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei conform Codului Civil.
- Distanța dintre cladiri trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.
- Dacă clădirile se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele parcelelor vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 2,00 metri.
- Clădirile se pot alina de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor;
- Clădirile se vor amplasa in incinta tinand cont de orientarea fata de punctele cardinale, pentru insorire;
- Amplasarea anexelor gospodaresti, fantanilor, a bazinelor vidanjabile, sau a altor constructii care pot constitui surse de poluare sau incendiu se va face la distanta care sa respecte Normele de igiena aprobate cu Ordinul M.S. nr. 536/1997 si cele PSI;

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:
    - o distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului civil, in cadrul unui compartiment de incendiu;
    - o distantele de siguranta intre compartimentele de incendiu;
    - o distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.
  - Amplasarea constructiilor in zona liniilor electrice se va face numai cu avizul administratorului liniei, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan pe terenuri proprietate privata.
  - Respectarea conditiilor generale de securitate la incendiu, prin asigurarea accesului usor al autospecialelor de interventie ale serviciilor comunitare profesioniste sau voluntare pentru situatii de urgenta:
    - In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului autospecialelor de interventie se va face prin ganguri cu o latime minima de 3,80 m si o inaltime de minim 3,50 m, accesese si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.
      - o Pe o parcela se pot amplasa mai multe cladiri astfel:
    - Cladirile se vor amplasa izolat in functie de pozitia lor fata de drumurile publice;
    - Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor se va prevedea o distanta minima egala cu  $\frac{1}{2}$  din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3,80 m, pentru intretinere si accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
    - Analiza conditiilor de amplasare a constructiilor in cadrul terenului va tine seama si de alte prevederi ale Codului Civil cum ar fi, servitutea privind picatura stresinilor (obligatia proprietarului de a impiedica scurgerea apei de ploaie de pe acoperisul sau pe terenul vecinului, poate conduce la retragerea constructiei fata de limita proprietatii in cazul unor anumite conformari ale acoperisului.
- Autorizarea constructiilor se va face in urma examinarii tuturor acestor probleme.

#### **IS - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA / PE PARCELE INVECINATE.**

- Pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii principale si constructii anexe; cladirile se vor amplasa de regula in regim izolat;
- Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela se va prevedea o distanta minima egala cu  $\frac{1}{2}$  din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,80 m, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare;
- Unitatile care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplaseaza in cladiri separate, la distanta de minimum 15 m de ferestrele locuintelor. Distanta se masoara intre fatada locuintei si perimetrul unitatii, reprezentand limita suprafetei unitatii respective.

#### **IS - CIRCULATII SI ACCESE - Accese carosabile**

- Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.80 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

- Caracteristicile acceselor carosabile trebuie sa permita satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protectie civila si salvare.
- In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor mentionate anterior, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- Nu sunt admise solutii de circulatie de tip fundatura daca fundatura nu are prevazuta un spatiu de intoarcere conform normativelor in vigoare sau daca fundatura este mai mare de 100 m.
- In cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la o suita de parcele se poate prelua printr-un drum local. Numarul de accese si amplasarea acestora se va face cu avizul si autorizatia speciala emisa de administratorul drumului.
- Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform acatelor normative care stabilesc acest lucru.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### **Accese pietonale**

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa, numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Se va rezolva in toate situatiile accesul pe verticala a persoanelor cu handicap locomotor, prin diferite sisteme ( platforme, lifturi, scari rulante).
- In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii.

### **Accese pentru colectarea deseurilor menajere**

- In functie de lungimea strazilor, in cazul unor fundaturi latime acceselor vor fi:
  - o In cazul unor alei cu o lungime de pana la 30,00 m acestea vor avea obligatoriu o latime de 3.50 m, o singura banda de circulatie cu loc de intoarcere la capat.
  - o In cazul unor alei cu o lungime mai mare de 30,00 m acestea vor avea obligatoriu o latime de 7.00 m, doua benzi de circulatie, cate una pentru fiecare sens de circulatie.

### **IS - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- a) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.
- b) In cazul imposibilitatii tehnice a asigurarii, in interiorul parcelei, a spatiilor de parcare prevazute prin prezentul regulament, sau in cazul existentei unor restrictii privind realizarea de spatii de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor in urmatoarele conditii:
  - solicitantul va face dovada asigurarii spatiilor de parcare pe o alta parcela aflata la o distanta mai mica decat 250,00 metri, fata de parcela pentru care se solicita autorizatia de construire, cu conditia asigurarii necesarului minim de spatii de parcare pe a doua parcela.

- solicitantul va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare, aflate la o distanta mai mica decat 250,00 metri fata de parcela pentru care se solicita autorizatia de construire;

c) Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate sunt conform functiunii si capacitatii constructiei cu respectarea H.G. Nr. 525 Republicata/27.06.1996. anexa 5 astfel:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile.

Pentru spalatorie se vor rezerva 5 locuri de parcare pe platforma betonata din incinta.

## **IS - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

IS - inaltimea maxima admisa la cornisa = 12,00 m

- inaltimea nivelului va avea maxim = 3,50 m.

- inaltimea maxima admisa = 15,00 m

## **IS - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine cu aspectul general al zonei;

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea functiunii și va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene;

- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare;

- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin dispunerea neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor:

- Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific al zonei in care sunt amplasate;

- Constructiile trebuie sa contribuie la armonia mediului lor, prin proportii corelate ale volumului si elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate si prin alegerea culorilor folosite pentru infrumusetarea lor;

- Nu sunt admise interventii de orice natura pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament, cu exceptia constructiilor si instalatiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv si a lucrarilor tehnice necesare functionarii serviciilor publice sau de interes colectiv;

- Se va realiza un caracter unitar al zonei in ceea ce priveste volumetria si forma in plan al constructiilor, materialele si paleta de culori folosita;

- Tratarea unitara a fatadelor aceleiasi cladiri;

- Se interzice autorizarea executarii constructiilor care prin configuratii volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile de ordin general urbanistic si arhitectural;

- Finisaje exterioare ale cladirilor vor avea de preferat culori deschise mergand pana la alb si vor fi de buna calitate. Sunt permise si culori intense de rosu, albastru, etc., la constructiile comerciale.

- Nu sunt admise goluri in fatade care nu respecta tipologia prezenta in vecinatate;

- Acoperisurile vor fi realizate obligatoriu in panta si se va utiliza acoperirea cu invelitoare ceramica ( tigla, olane, ardezie etc.), tabla zincata, sau tigla metalica de culoare maro, grenă sau brun-roscata;

- Panta acoperisurilor va fi in functie de panta invelitorii normate dar nu mai mult de 45 %. Acoperisul va fi de regula sarpanta ce va avea invelitoarea de culoarea maron – roscat;
- Acoperisurile pot fi realizate in sistem mixt, in panta cu 2 sau cu 4 ape, cu conditia de a se utiliza tipurile de invelitori precizate;
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor (rosu, mov, portocaliu, galben citrion, verde, verde china, turcoaz, violet, negru;
  - Utilizarea vopselelor lavabile se va face in tonuri si nuante de culori calde, pastelate, nestridente ( alb, crem etc.);

## **IS - ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE.**

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.
- Unitatile pentru institutii si servicii de interes general, vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate;
- In lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitatile sunt obligate sa isi prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata astfel incat sa nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.
- Tinand cont de H.G. 101-1997 si Ord. M.S. 536-1997 autoritatile administratiei locale impreuna cu administratorul utilitatilor vor delimita zona de protectie a acestora.
- Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au scop limitarea efecadelor acestora, este interzisa.
- Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie (retele electrice de transport ), cu exceptia acelor care au drept scop prevenirea riscurilor sau limitarea efecadelor acestora este interzisa.
  - Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.
  - Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism.
  - Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile in care s-a instituit servitute de utilitate publica (protectie sanitara a surselor, retelelor, statia de epurare, statii de pompare etc.), se face cu respectarea prevederilor legale.
- Este obligatorie asigurarea echiparii edilitare pentru buna functionare a tuturor investitiilor.
- Pana la realizarea / extinderea retele de apa potabila in sistem centralizat, se admite alimentarea cu apa din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare:
  - Fantana trebuie amplasata si construita astfel incat sa fie protejata de orice sursa de poluare si sa asigure accesibilitatea consumatorilor;
  - Amplasarea fantanii trebuie sa se faca la cel putin 10 m de orice sursa posibila de poluare: latrina, grajd, cotete, depozit de deseuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc;
  - Peretii fantanii trebuie astfel amenajati incat sa previna orice contaminare exterioara. Ei vor fi construiti din material rezistent si impermeabil: ciment, caramida sau piatra, tuburi din beton. Peretii fantanii trebuie prevazuti cu ghizduri;



- Ghizdurile vor avea o înălțime de 70 -100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu peretii fântanii trebuie făcută în mod etans.
  - Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântâna trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: galeata proprie sau pompa. În jurul fântanii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor) ;
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

### Securitatea la incendii:

- Clădirile vor fi amplasate comasate sau grupate la distanțe nenormate între ele, în limitele unor compartimente de incendiu specifice, în funcție de destinație, gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu și numărul de niveluri cel mai mare;
- Construcțiile independente și grupările sau comasarile de construcții constituite conform aliniatului precedent, se amplasează astfel încât să nu se permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele conform normelor:
- Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la construcții neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor sanitare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință;
- Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia;
- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere. Deșeurile nu se vor colecta direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului;
- Data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

### **IS - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.**

Acestea sunt reprezentate de:

- spatiile verzi cuprinse la strada intre aliniament si linia de aliniere a cladirilor, unde vor fi amenajate peisager sub forma unor gradini;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori.

Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

In vecinatatea monumentelor istorice (daca vor fi clasificate cele propuse), precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate;

Intreaga suprafata de teren din parcela obiectivului de cult, neocupata cu alte amenajari, va fi utilizata pentru spatii verzi, ambientale ;

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor si nici sa acopere elementele importante de plastica arhitecturala

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, in vederea imbunatatirii microclimatului asezarii umane si vor fi respectate normele minimale ale H.G. Nr 525 Republicata / 27.06.1996 care prevade.

In incinta spalatoriei spatiul verde va fi pe 68,27 mp.

### **CONSTRUIREA IN ZONELE NATURALE PROTEJATE, CU VALOARE PEISAGISTICA , MONUMENTE ISTORICE;**

- Pe teritoriu PUZ nu sunt prezente zone naturale protejate.
- Pe teritoriu PUZ nu sunt prezente monumente de arhitectura sau situri arheologice.

### **IS - - IMPREJMUIRI.**

Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmatorii factori urbanistici:

- pozitia pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare);
- caracteristicile cadrului natural;
- functiunea constructiei care este amplasata pe parcela;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor;
- modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii și tendinte de realizare a acestora.

Elementele care caracterizeaza imprejmuirile sunt:

- elemente functionale ( porti de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.);
- elemente formale (inaltime, latime, materiale de constructii sau tipul de plantatii, mod de realizare - transparenta opac, elemente decorative, culoare).

Se recomanda ca imprejmuirile spre aliniament sa fie de preferinta transparente cu soclu de beton 0,60 m, iar cele pe limitele laterale si posterioare sa fie opace, inaltimea de 2,00 m.

Se recomanda adoptarea unor imprejmuiri corelate intre ele, astfel incat imaginea stradala sa fie unitara. Se vor evita imprejmuiri realizate din culori stridente, agresive si se recomanda adoptarea unei palete cromatice naturale, similare cu culoarea lemnului.

- Imprejmuirile cu caracter temporar (la santiere de constructii) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale.

- Marcarea limitei proprietatii in cazul parterelor cu functiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere.

Imprejmuirile in zona monumentelor istorice/ situri arheologice:

- Nu este cazul.

## **IS - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

### **- IS - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**IS - POT maxim admis - 50 %**

**REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS - P + 2 E**

### **- IS - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**IS - C.U.T. maxim admis - 1,50**

La eliberarea Certificatelor de urbanism si intocmirea documentatiilor in vederea construirii se va tine seama obligatoriu si de modul de:

- Parcelare;
- Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice;

## **IS - UTILIZARI INTERZISE**

### **Sunt interzise urmatoarele utilizari:**

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- realizarea de unitati agricole sau industriale;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- depozitri de materiale re folosibile.
- localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de institutiile educationale;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta care intra sub incidenta normativelor de protectie sanitara si sanatatea populatiei;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, care uratesc arhitectura si deterioreaza finisajul acestora;
- lucrari de terasament de natura sa afecateze amenajarile din spatiile publice.

## **IS - INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE**

- In toate zonele in care au fost semnalate terenuri cu risc de alunecare sau inundabilitate pana la intocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat, intocmit conform normativelor in vigoare, pentru fiecare obiectiv in parte, si inlaturarea riscurilor existente;

- In zonele cu restrictii pentru protectie sanitara, pana la obtinerea avizului emis de autoritatea de sanatate publica ;
- Constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a infrastructurii tehnico-edilitare si rutiere, se vor autoriza numai dupa obtinerea avizelor eliberate de administratorul acestora.

## **IS - INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE**

Se impun interdictii de construire:

- In zonele de protectie sanitara a sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, stabilite de administratorii retelelor.
- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecari de teren active, zone inundabile);
- Este interzisa orice constructie sau amenajare provizorie: chioscuri, buticuri, rulote care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului aferent domeniului public.

## **SP - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE – DE ALINIAMENT**

**SP** – In cazul PUZ studiat spatiile verzi sunt reprezentate de aliniament si culoare de protectie LEA.

### **5.2. - SP - UTILIZARI ADMISE**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- spatii plantate;
- 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, mobilier urban.
- amenajari pentru odihna;
- circulatii pietonale pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- parcaje complementare functiunilor specifice zonei;
- anexe complementare functiunii dominante;
- spatii plantate - culoare de protectie aferente echiparii tehnico – edilitare;

### **SP - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- se admit amenajarea de scene provizorii si temporare pentru diferite activitati culturale cu conditia ca dupa incheierea activitatii spatiu verde sa fie refacut integral;
- se admit construirea de aleii, drumuri si parcare in procent de min. 30% din parcela;
- sunt admise constructii, amenajari si culoare de infrastructura tehnico-edilitara cu conditia sa nu fie generate disfunctii sau incompatibilitati cu rolul tehnic detinut de zona.

### **SP - ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- se interzic schimbarea functiunii spatiilor verzi publice si private;

- se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice, petrolului si gazelor;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate;
- conform ordinului 119/2014, in zonele de odihna si recreere se interzice amplasarea de constructii, cu alte functiuni decat cele care sunt admise la punctele 5.1 si 5.2.

#### **SP - INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE**

- se interzice amplasarea de orice constructie sau amenajare cu caracter definitiv care nu este compatibila cu functiunea dominanta;
- in toate zonele cu risc de alunecare, inundabilitate sau risc seismic pana la intocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat, intocmit conform normativelor in vigoare;
- constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a infrastructurii tehnico-edilitare, sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

#### **SP - - INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE**

- nu se vor autoriza constructii definitive in zonele expuse la riscuri naturale, alunecari de teren active, zone inundabile;
- amplasarea de panouri publicitare de mari dimensiuni;
- depozitarea de deseuri;
- in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura existente;
- este interzisa orice constructie sau amenajare provizorie comerciala: chioscuri, buticuri, rulote, care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei si poluare vizibila.

#### **SP - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- Spatiile libere si plantate se vor amplasa conform proiectelor de amenajare aprobate de primaria comunei Sahatani si intocmite si aprobate conform normelor specifice;
- Plantatiile inalte si joase se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;
- Constructiile si amenajarile destinate odihnei si recreerii, conform ordinului 119/2014, trebuie sa li se asigure racord la utilitati: alimentare cu apa canalizare, energie electrica si platforme pentru depozitarea selectiva a deseurilor menajere;
- Se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor.

#### **C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI CONSTRUCTII AFERENTE**

Drumurile publice prezente pe teritoriul apartinand zonei studiate sunt:

- Drumul national DN 1B
- Strada Unirii

### **6.1. - C - Utilizari permise**

- se mentin traseele existente;
- se pot autoriza lucrari noi de drumuri si amenajari aferente;
- se pot autoriza lucrari de intretinere a strazilor existente;
- se pot autoriza lucrari de modernizare a carosabilului drumului national DN 1B

si a

strazii Unirii;

- se pot autoriza lucrari si amenajari de echipare tehnico-edilitare aferente drumurilor ;
- se pot autoriza lucrari de amenajare a spatiilor verzi aferente drumurilor ;
- modernizare, reabilitare prin asfaltarea a drumului national DN 1B si a strazii Unirii;

Amplasarea retelelor in zona drumurilor se face cu avizul administratorului de drum.

Orice constructie sau amenajare adiacenta drumurilor publice, se va face cu avizul organelor specializate ale Administratiei Publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

### **C - Utilizari permise cu conditii**

Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice, se fac, cu avizul administratorului de drum, pentru lucrarile din zonele de protectie.

- **procentul de ocupare maxim admis P.O.T. = 85 %**

In viitor pentru dezvoltarea unei circulatii moderne și siguranta circulatiei, atat a pietonilor, cat și a autovehiculelor se propune:

- modernizare, reabilitare a drumului national DN 1B si a strazii Unirii;
- conform Legii nr. 82 din aprilie 1998 (respectiv Ordonanta nr. 43 din august 1997 privind regimul juridic al drumurilor) zonele de protectie ale drumurilor in intravilan sunt stabilite in functie de categorii astfel:

\* La drumurile nationale zona de protectie este la 13,00 m din axul drumului, de o parte si cealalta a drumului.

Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, conform aceleiasi legislatii mentionate mai sus, distanta dintre axul drumului si garduri sau constructiile definitive situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- La drumurile nationale 13,00 m din axul drumului pe ambele parti.
- La strada Unirii 5,00 m retras fata de aliniament.

Amplasarea retelelor in zona drumurilor se face cu avizul administratorului de drum. Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice, se vor face cu avizul organelor specializate ale Administratiei Publice pentru lucrarile din zonele de protectie

### **CONDITII DE AMPLASARE IN ZONA DRUMULUI A DIFERITELOR CONSTRUCTII - INSTALATII SAU PANOURI PUBLICITARE**

a) Limita constructiilor situate de o parte si de alta a drumurilor nationale se stabileste la minimum 13 m in intravilan, masurata din axul drumului, pe ambele parti, in conformitate cu articolul 19, alin 4 din OG nr. 43/1997, republicata, cu completarile si modificarile ulterioare.

- b) Se va rezerva spatiul, pentru dezvoltarea retelei de comunicatii rutiere, viitoarele drumuri colectoare, paralele cu drumul judetean, precum si pentru amplasarea retelelor edilitare in afara zonei de siguranta a drumului conform art. 48 alin.1 din OG 43/1997.
- c) Vor fi prevazute locuri de parcare in incinte pentru evitarea stationarii pe ampriza drumului national DN 1B si strada Unirii, a perturbarii traficului rutier si evitarea producerii unor accidente conform Anexei 5 la HG 525/1996.
- d) Accesele la drumuri se vor amenaja conform normativele in vigoare si se vor realiza in corelare cu proiectele de modernizare a drumurilor. Obligatia si raspunderea privind constructia, intretinerea si repararea cailor de acces in/din drumul public a parcarilor, a refugiilor si a platformelor carosabile revenind beneficiarului inscris in acordul prealabil si autorizatia de amplasare si/sau de acces in zona drumului public.
- e) Orice lucrare ulterioara prezentului proiect va incepe numai dupa obtinerea de la administratorul de drum a autorizatiei pentru amplasare si acces in zona drumului public. Documentatiile se vor elabora in conformitate cu cele de mai sus, vor fi intocmite de specialisti, conform legii si vor fi vizate de un verficator proiectate drumuri, atestat de M.D.R.T.

### **C - Utilizari interzise**

- Orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare, impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.
- Interventiile nu sunt permise decat pe baza unor documentatii de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajarile de intersectii si amplasamentele pentru noi locuri de parcare necesare.

### **DISPOZIȚII GENERALE**

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a reglementat din punct de vedere urbanistic o suprafata de 5.400 mp, situata in intravilanul satului Istrita de jos, comuna Sahateni, T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, Judetul Buzau, in vederea construirii unei spalatorii auto parter, self service, acces pietonal si carosabil nou din strada Unirii, alei carosabile si pietonale, spatiu parcare, imprejmuire si bransamente, utilitati.

Prin aceasta documentatie se propune trecerea terenului apartinand beneficiarului S.C. ENDOTACS SIG MOB S.R.L., in suprafata de 1.500,00 mp situat in intravilan, satul Istrita de jos, comuna Sahateni, T 8, P 241, 242, 243, NR. CAD. 21504, Judetul Buzau

#### **din functiunea:**

- L1 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -**
  - \* SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2,
- NIVELURI, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE / SITURILOR ARHEOLOGICE.

#### **In functiunea:**

- IS - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE / SITURILOR ARHEOLOGICE**

### **Prevederi privind amplasarea si retrageri minime obligatorii:**

- Pentru zona **IS - Zona pentru institutii publice si servicii aflate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice se prevede:**
  - Regimul de inaltime al constructiilor maxim **P+2**.
  - Procentii spatiale maximale de folosire a terenurilor  
**P.O.T.** maxim propus = **50 %**      **C.U.T.** maxim propus = **1,50**
  - Retrageri minime obligatorii **5,00 m** fata de limita proprietatii spre strazi la S-V si S-E.
  - Constructiile se vor amplasa la minim **2,00 m** fata de limitele proprietatii la N-V si N-E conform codului civil.

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

Dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal prevederile acestuia vor fi cuprinse in prevederile Planului Urbanistic General al comunei Sahateni.

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor și operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcționala și spațiala a zonei ducand la o dezvoltare durabila.

Intocmit,  
Arh. TOMOIU ANA