

---

**CRESTEREA COMPETITIVITATII SOCIETATII GENERAL  
SURVEY CORPORATION SRL, PRIN CONSTRUIRE SI DOTARE  
CENTRU TEHNIC**

*intravilan Stalpu, comuna Stalpu, T2/P36,34, judetul Buzau, CF25154*

Beneficiar:

---

**S.C. GENERAL SURVEY CORPORATION S.R.L.**

## FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **Cresterea competitivitatii societatii General Survey Corporation SRL prin, construire si dotare centru tehnic**  
2. Adresa: intravilan Stalpu, comuna Stalpu, T2/P36,34, judetul Buzau, CF2515  
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. - Piatra-Neamt,**  
master urbanist TIMOTEI FECIORU  
4. Beneficiar : **S.C. GENERAL SURVEY CORPORATION S.R.L.**  
5. Data : 2025

### Sef de proiect

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

### Proiectat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

### Desenat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....



## CONTINUT

### PIESE SCRISE

#### MEMORIU GENERAL :

##### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

##### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

##### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General si RLU
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

##### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

#### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

I DISPOZITII GENERALE

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE SI A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

### ANEXE:

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 31 / 29.08.2025

### PIESE DESENALE:

- |      |                                                      |                      |
|------|------------------------------------------------------|----------------------|
| 1.0. | INCADRARE IN TERITORIU                               | SC. 1 : 20000/1:4000 |
| 1.1. | INCADRARE IN ZONA                                    | SC. 1 : 2000         |
| 2.   | ANALIZA SITUATIA EXISTENTA                           | SC 1: 500/1:200      |
| 3.   | REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE                | SC 1: 500            |
| 4.   | REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFI CATIVA | SC 1: 500            |
| 5.   | REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA                      | SC 1: 500            |
| 6.   | PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR                      | SC 1: 500            |

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- |                      |                                                                                                                      |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Denumire proiect: | <b>Cresterea competitivitatii societatii General Survey Corporation SRL prin, construire si dotare centru tehnic</b> |
| 2. Adresa:           | intravilan Stalpu, comuna Stalpu, T2/P36,34, judetul Buzau, CF2515                                                   |
| 3. Proiectant :      | <b>S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.</b> - Piatra-Neamt, master urbanist TIMOTEI FECIORU                               |
| 4. Beneficiar :      | <b>S.C. GENERAL SURVEY CORPORATION S.R.L.</b>                                                                        |
| 5. Data :            | 2025                                                                                                                 |

#### 1.2 Obiectul P.U.Z.

##### Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de schimbare de functiune a unei zone de locuire ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE apartinand comunei Stalpu, in ZONA DE SERVICII pe terenul studiat (1.005mp) pentru care este necesar PUZ, conform certificat de urbanism. Terenul este situat in intravilan Stalpu, comuna Stalpu, T2/P36,34, judetul Buzau, CF25154, proprietate privata a beneficiarului conform extraselor de carte funciara.

In Certificatul de Urbanism nr. 31 din 29.08.2025 eliberat de Primaria comunei Stalpu, judetul Buzau, s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent. Conform prevederilor Legii nr.350/2001 republicata, realizarea de schimbari de functiune se poate face doar in baza unei documentatii de urbanism PUZ si dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

Prin PUZ se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a edificabilului propus; se va stabili functiunea dominanta si functiunile complementare alocate activitatii propuse, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarele functiuni, indicatori urbanistici, inaltimea maxima admisa, retrageri edificabil fata de aliniament si limita posterioara si laterale ale parcelei.

Suprafata terenului care face obiectul PUZ este de 1.005mp si este formata dintr-o singura parcela: - NC25154 cu o o suprafata de 1.005 mp liber de constructii, intravilan, curti constructii.

Suprafata zonei de studiu este de 1.005 mp.

Odata cu aprobarea, PUZ capata valoare juridica constituindu-se in act de autoritate al administratiei publice locale.

Prevederile de dezvoltare a localitatii in zona studiata sunt de constituire a unei zone de servicii.

### 1.3 Surse documentare

- PUG COMUNA STALPU, JUD. BUZAU si RLU aferent, avizat si aprobat prin HCL 74 din 2015.
- Planurile de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate ;
  - Extras de carte funciara
  - Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;
  - Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;
  - Planul de situatie vizat OCPI;
  - Tema de proiectare;

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei

#### *Date privind evolutia zonei:*

În prezent, terenul care face obiectul PUZ se afla în intravilan, într-o zona de locuinte si functiuni complementare.

#### *Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii:*

Zona în care este amplasata parcela studiata prezinta interes pentru populatia care cauta sa isi dezvolte o afacere, datorita disponibilitatii terenurilor neconstruite. Avantajele locului sunt, pe langa o distanta de maxim 10 min fata de centrul comunei Stalpu si disponibilitatea retelelor edilitare (retea electricitate, apa si canalizare).

#### *Potential de dezvoltare:*

Zona prezinta potential în a-si configura un caracter de zona servicii, unde se pot dezvolta diverse activitati economice.

### 2.2. Incadrarea în localitate

#### Plansa nr.U.1.0 " Incadrare în teritoriu " -

Comuna se află la sud-vest de municipiul Buzău, reședința județului, într-o câmpie piemontană de la poalele Subcarpaților Curburii și este străbătută de drumul județean 203G, care o leagă spre sud de Costești (unde se termină în DN2) și spre nord de Merei și stațiunea Sărata Monteoru, (unde se intersectează cu DN1B), Tisău și Măgura (unde se termină în DN10). Comuna este străbătută de calea ferată Ploiești–Buzău, fiind deservită de halta Băile Sărata Monteoru, aflată pe teritoriul comunei, în apropierea satului de reședință.

În preajma lui 1902, comuna avea 1720 de locuitori, făcea parte din plasa Sărăți a județului Buzău și era formată din satul Stâlpu și cătunul Balta Plopului, astăzi inclus în satul principal. În trecut, ea fusese proprietatea familiei Ghica (Alec Ghica) și apoi a familiei Filitis. În comună funcționau 2 biserici. În 1925, comuna este consemnată în Anuarul Socec în aceeași componență, în plasa Glodeanurile a aceluiași județ, cu o populație de 1966 de locuitori.

În 1950, a fost trecută în subordinea raionului Buzău din regiunea Buzău și apoi (după 1952) din regiunea Ploiești. În 1968, a revenit la județul Buzău, reînființat.

Terenul studiat este în intravilan - categorie de folosință pasune și curți construcții. Amplasamentul este deservit de drum local –categoria IV. Terenul este amplasat în vecinătatea unor locuințe și a unei zone industriale.

Ca repere urbane în vecinătate se regăsesc:

- Departamentul de servicii sociale – 300 m

Conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr. 74 din 2015, parcela este situată în zona de locuire și funcțiuni complementare. Din punct de vedere al rețelilor edilitare, amplasamentul beneficiază de acces la următoarele utilități urbane: electricitate, apă și canalizare.

Din punct de vedere al dotării zonei cu echipamente urbane, în vecinătate se afla magazine, restaurante.

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

**1.5. Adâncimea de îngheț** maximă în zona amplasamentului, conform STAS 6054/77, este de (-)100 cm de la cota terenului natural.

### 1.6. Seismic.

**1.** Conform *Cod de proiectare seismică – partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri indicativ P100-1/2013*<sup>1</sup> (în vigoare de la data de 1 ianuarie 2014), pentru amplasamentul studiat avem următoarele valori:

- valoarea de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului)  $a_g = 0,40g$ , cu intervalul mediu de recurență de referință al acțiunii seismice IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (Figura 3.1);
- perioada de control (colț) a spectrului de răspuns,  $T_c = 1.6s$  (Figura 3.2).

Prevederile codului P 100-1/2013 sunt armonizate cu prevederile standardului național SR EN 1998-1.

**2.** În schema de clasificare a tipurilor de teren din SR EN 1998-1-2004, formațiunile întâlnite sunt de tip **tip C**, având  $v_{s,30} = 180-360m/sec$ .

**3.** Conform SR 11100-11/1993 "Zonare seismică - Macrozonarea teritoriului României", zona studiată se încadrează în zona de intensitate seismică gradul **8** pe scara MSK (harta nu se utilizează pentru proiectarea antiseismică, dar poate fi comodă pentru aprecieri generale pe baza unui singur parametru - intensitatea)

Studiul geotehnic nu semnalează riscuri naturale deosebite în zona studiată, și este încadrat în categoria geotehnică 2 - risc geotehnic redus.

<sup>1</sup> Conform Ordin 2.465 din 8 august 2013/MO nr. 558 din 3 septembrie 2013.

## 2.4 Circulatia

Amplasamentul studiat beneficiaza de acces din drum local cu latime de 4.9m cu care se invecineaza pe latura de est, care ulterior debuseaza in DJ 203G.

Drumul local nu prezinta imbracaminte asfaltica (se incadreaza in categoria a IV-a, din punct de vedere al importantei) si nu este amenajat din punct de vedere al profilului transversal.

In plansa nr. 2" Situatia existenta" se poate studia relatia parcelei din punct de vedere al accesului cu circulatiile din vecinatate:

## 2.5 Ocuparea terenurilor, situatia existenta

### *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studata*

In plansa nr.U.2.0. " Situatia existenta " sc 1 : 500/1:200 este prezentat modul de utilizare a terenurilor pe parcela studata.

Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat in **intravilan** Stalpu, comuna Stalpu, T2/P36,34, judetul Buzau si este format dintr-o singura parcela. Parcela care a generat PUZ:

1. Parcela NC25154 cu **S= 1.005 mp** – teren liber de constructii, intravilan, ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, proprietar S.C. GENERAL SURVEY CORPORATION S.R.L. si urmasorii vecini:

- nord– NC 20148, NC 25148
- est – drum-NC 20157
- sud- est – NC 20156
- vest – NC 22202, NC 21919, proprietati particulare

In prezent, suprafata de teren care a generat PUZ este imprejmuita.  
Categorica de folosinta a terenurilor este: curti constructii - intravilan.

### *Relationari intre functiuni*

Funciunea propusa este compatibila cu celelalte functiuni existente in vecinatate si cu caracterul zonei: Zona de servicii.

### *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Aproximativ 90% din parcelele din vecinatatea amplasamentului studiat sunt construite - cu locuinte si anexe si hale. Celalalte parcele sunt libere de constructii si se afla in intravilan.

### *Aspecte calitate ale fondului construit*

In zona sunt construite preponderent locuinte individuale cu regim de inaltime cuprins intre P si P+1E si hale. Din punct de vedere al omogenitatii culorilor, materialelor si stilului arhitectural, nu se remarca o linie de stil omogena: invelitorile prezinta diverse nuante de rosu, maro si gri antracit, forma si unghiul pantelor acoperisului difera, impreuna cu solutia compozitional-volumetrica aleasa pentru fiecare cladire in parte.

### *Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate*

Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la: electricitate, apa si canalizare.

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in zona de afla magazine si restaurante.

### *Asigurarea cu spatii verzi*

In zona un exista parc sau un spatiu verde public amenajat.

### *Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate*

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata.

### *Principalele disfunctionalitati*

- dotarea cu echipamente edilitare corespunzatoare pentru functionarea in bune conditii a caldirilor existente si propuse in viitor - este necesara bransarea la electricitate, apa, canalizare si gaz, atunci cand fiecare dintre retele va fi disponibila in zona (in zona nu se afla reseaua de gaz)
- Se vor prelua elemente de reglementare din PUG si RGU, pentru a integra zonificarea propusa in zona.

## **2.6 Echiparea edilitara**

In vecinatatea amplasamentului studiat exista retea de electricitate disponibila, retea de apa si canalizare. Se va propune o platforma pubele pentru pre colectare deseuri menajere si racord la retelele edilitare.

Principalele disfunctionalitati identificate sunt:

- Reteaua de electricitate este pozata aerian si afecteaza imaginea urbana a zonei.
- In zona nu exista retea de gaz.
- Profil transversal insuficient strada (<7m).

## 2.7 Probleme de mediu

### *Relatia cadrul natural - cadrul construit*

Din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu nu se ridica probleme deosebite, deoarece zona este echipata in sistem centralizat: retea apa si de canalizare indeplinindu-se conditiile impuse de Agentia pentru Protectia Mediului.

Un aspect care trebuie sa retina atentia beneficiarului este scurgerea apelor pluviale si rezolvarea corecta a sistematizarii verticale a terenului.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament: investitiile propuse nu vor genera deseuri cu un anumit regim.

Deseurile menajere se vor pre colecta pe platforma special amenajata ( containere etanse), iar beneficiarii vor incheia contract cu o firma specializata in ridicarea si transportul acestora la groapa ecologica cea mai apropiata.

Se vor lua masuri corespunzatoare pentru a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa.

### *Evidentierea riscurilor naturale si antropice*

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata, si este incadrat in categoria geotehnica 2 - risc geotehnic moderat.

*Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri pentru zona.*

Este necesara dimensionarea adecvata a utilitatilor pentru a face fata necesarului investitiilor.

### *Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie*

Nu este cazul.

### *Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz*

Nu este cazul.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului, in conditii normale de functionare.

*Conform regulamentului general de urbanism – H.G. 525 din 1996:*

**DIN TOTALUL SUPRAFETEI DE TEREN REGLEMENTAT DE 1.005 mp, sunt propuse urmatoarele zone verzi:**

|                                                                         |                 |                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------|
| Suprafata teren reglementat                                             | 1.005 mp        |                                                  |
| Suprafata minima spatii verzi constituite pe parcela – zona de servicii | 1.005 mp        | 10% din total suprafata teren reglementat        |
| <b>TOTAL suprafata minima spatii verzi</b>                              | <b>100.5 mp</b> | <b>10% din total suprafata teren reglementat</b> |

---

## 2.8 Optiuni ale populatiei

---

Comuna Stalpu are o populatie inregistrata in anul 2021 de 3.033 locuitori (in scadere fata de recensamantul anterior) Datorita preturilor terenurilor din zona si a accesibilitatii, beneficiarii doresc realizarea unui centru tehnic.

Documentatia de urbanism va parcurge procedura de informare si consultare a publicului conform prevederilor Ordinului 2701/2010 (panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spatiul public, anunturi in mass media, avizier, etc), iar la finalul etapei de informare vor fi inregistrate observatii/comentarii din partea locuitorilor riverani.

### **Punctul de vedere al administratiei publice locale, conform avizului de oportunitate emis de arhitectul sef este favorabil solutiei propuse.**

---

Proiectantul aprecieaza oportuna realizarea investitiei propuse deoarece va influenta favorabil dezvoltarea localitatii prin intregirea frontului stradal, dezvoltarea unei functiuni compatibile cu vecinatatile si imbunatarirea imaginii urbane a zonei.

**Concluziile raportului de informare si consultare a publicului sunt:**  
**Nu s-au semnalat opinii exprimate impotriva aprobarii acestui Plan urbanistic Zonal.**

---

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

---

### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

---

La baza intocmirii documentatiei PUZ au stat urmatoarele studii de fundamentare: studiu geotehnic, studiu topografic, studiu de oportunitate. Studiile de fundamentare releva faptul ca terenul este stabil si propice functiunii propuse, avand ca vecinatati apropiate functiuni compatibile. Distantele prevazute in RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat si distantele impuse de Codul Civil actualizat sunt respectate.

Analiza situatiei existente, disfunctionalitatile constatate la nivel teritorial si local au condus la urmatoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematicilor constatate:

- asanarea zonei ( taierea vegetatiei crescute haotic, spontan, fara valoare dendrologica);
- concomitent cu realizarea infrastructurii rutiere se impune sistematizarea corecta a terenului;
- amplasamentul care face obiectul PUZ va trebui structurat functional si configurativ – spatial astfel incat sa se obtina o compozitie unitara.
- Respectarea aliniamentelor si a retragerilor minime prevazute in codul civil;
- rezolvarea corecta a sistematizarii terenului pentru scurgerea corecta a apelor pluviale;
- dotarea cu echipamente edilitare corespunzatoare pentru functionarea in bune conditii a cladirii propuse;
- respectarea conditiilor (daca e cazul) impuse de avizatori si respectarea zonelor de protectie pe baza normelor sanitare.

Suprafata terenului, buna legatura rutiera cu vecinatatile, existenta in vecinatate a aceluiasi tip de functiune (functiuni complementare locuirii) permit si favorizeaza realizarea de investitii.

### 3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL nr.74 din 2015, parcela este situata in intravilan Stalpu, comuna Stalpu, T2/P36,34, judetul Buzau, zona de locuinte si functiuni complementare. Accesul la amplasament se realizeaza direct din drum local care ulterior debuseaza in DJ203G.

Pentru suprafata de teren studiata nu exista indicatori urbanistici prestabiliti: POT 30%, REGIM DE INALTIME MAXIM

Conform PUG si RLU aferent coroborat cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru realizarea de lucrari de construire cu schimbare de functiune este necesara elaborarea unei documentatii de urbanism PUZ, dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

### 3.4 Valorificarea sitului construit si amenajat

Terenul studiat in cadrul documentatiei de urbanism PUZ prezinta o usoara declivitate. Spatiul natural si antropic in care urmeaza a se integra obiectivul propus nu ofera in prezent conditii deosebite de cadru natural, terenul este liber de constructii, suprafata fiind acoperita cu vegetatie, fara a se remarca elemente valoroase ale vegetatiei care sa necesite protectie si conservare.

Parcela care fac obiectul PUZ nu se afla in zona de protectie a unui monument istoric sau sit arheologic inscris in Lista DMI din 2010 si nu prezinta riscuri naturale semnalate prin studiul geotehnic – studiu de fundamentare ce a stat la baza elaborarii PUZ.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei (in regim public) face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului inconjurator.

Prin modul de ocupare si utilizare a terenului se poate imbunatati imaginea urbana a zonei.

Conform studiului geotehnic, terenul este constructibil. Conditile de fundare impun o adancime minima de fundare de 1.10m fata de nivelul terenului natural.

### 3.4 Modernizarea circulatiei

In plansa nr. U.3.0. “ Reglementari urbanistice - Zonificare” si plansa nr.U.4.0. “ Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa” este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela privata a beneficiarului.

- **Accesul carosabil si pietonal pe parcela** se asigura din drumul local - categoria IV, care ulterior debuseaza in DJ203G.

Poarta (portile) de acces pe amplasament vor fi de tip glisant sau se vor deschide spre interiorul parcelei.

- **Parcarea autovehiculelor** se va asigura in totalitate pe parcela.

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcarea/stationarea autovehiculelor in asteptare pe drumul public.

### 3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul care face obiectul PUZ-ului, proprietate privata a beneficiarului, in suprafata de **1.005 mp**, se structureaza conform plansei nr. U.3.0. - «REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE» si conform plansei nr. U.4.0. « REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA», astfel:

- **Se propune schimbarea functiunii terenului din zona de locuinte si functiuni complementare in zona de servicii.**
- Se defineste **edificabilul maxim al cladirilor propuse**; constructiile care se vor realiza sunt in totalitate noi, cu regim de inaltime maxim P+1E
- Se propune **POT 30% si CUT 0.6**
- Amplasarea edificabilului propus fata de limitele proprietatii :
  - Retrageri de minima 2.0 m fata de limitele laterale ale proprietatii;
  - Retrageri de minima 2.0 m fata de limita posterioara a proprietatii;
  - *retrageri de 5.00 m fata de frontul stradal - conform plansei de reglementari urbanistice.*
- Cladirile propuse - vor avea fatadele de nord si est tratate ca fatada principala.
- Circulatia carosabila impreuna cu zonele de parcare/ stationare sunt organizate, astfel incat fluxurile sa nu fie stanjenite ( vezi plansa nr. U.3.0. - Reglementari urbanistice – Zonificare si plansa nr. U.4.0. - Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa).
- Toata incinta, cu exceptia echipamentelor edilitare, a aleilor, constructiilor propuse si a edificabilului propus, se amenajeaza cu spatii verzi plantate
- Se amenajeaza platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere

### ▪ **BILANT TERITORIAL PROPUS**

| BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELELE CE AU GENERAT PUZ | EXISTENT |        | PROPOS |        |
|------------------------------------------------------|----------|--------|--------|--------|
|                                                      | mp       | %      | mp     | %      |
| SUPRAFATA TEREN                                      | 1005     | 100    | 1005   | 100    |
| ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE          | 1005     | 100.00 | 0      | 0.00   |
| ZONA DE SERVICII                                     | 0        | 0.00   | 1005   | 100.00 |

| NC25154                                 |          |     |        |     |
|-----------------------------------------|----------|-----|--------|-----|
| INDICATORI URBANISTICI                  | EXISTENT |     | PROPOS |     |
|                                         | mp       | %   | mp     | %   |
| SUPRAFATA TEREN                         | 1005     | 100 | 1005   | 100 |
| SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA             | -        | -   | 301.50 | 30  |
| SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA | -        | -   | 180.9  | -   |

Cresterea competitivitatii societatii General Survey Corporation SRL, prin construire si dotare centru tehnic  
- PROIECT NR. 55yd DIN 2025

|                               |                                                   |   |                  |    |
|-------------------------------|---------------------------------------------------|---|------------------|----|
| SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI | -                                                 | - | 100.5            | 10 |
| REGIM DE INALTIME             | -                                                 |   | P+1E             |    |
| INALTIMEA MAXIMA ADMISA       | -                                                 |   | -                |    |
| POT                           | -                                                 |   | 30%              |    |
| CUT                           | -                                                 |   | 0.6              |    |
| CIRCULATIA TERENURILOR        | -                                                 |   | -                |    |
| FUNCTIUNE                     | ZONA DE LOCUINTE SI<br>FUNCTIUNI<br>COMPLEMENTARE |   | ZONA DE SERVICII |    |

In plansa nr. U.3.0. – “ Reglementari urbanistice – Zonificare” si plansa nr. U.4.0. - "Reglementari – Mobilare exemplificativa" sunt prezentate reglementarile stabilite pentru parcela care face obiectul PUZ.

Prin amplasarea constructiilor si amenajarilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se vor genera servituti pe parcelele invecinate indiferent de tipul de proprietate.

Se recomanda plantarea de arbori cu rol de protectie si ambiental.

### **3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare ( plansa nr. 5)**

In plansa nr. U.5.0. " Reglementari echipare edilitara “ este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitatile necesare. Amplasarea obiectivului propus nu are caracter de " pionierat", in sensul ca pe amplasament exista alte constructii ce isi asigura utilitatile in sistem public si privat.

#### **Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va asigura printr-un cablu subteran de joasa tensiune ingropat si racordat la reseaua electrica existenta.

#### **Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa a obiectivului propus se va asigura in din reseaua publica.

#### **Canalizarea menajera**

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in reseaua de canalizare stradala.

#### **Alimentarea cu gaze**

Nu este disponibila in zona.

#### **Alimentarea cu caldura**

Incalzirea cladirilor propuse se va realiza cu pompe de caldura.

### **Telecomunicatii, transfer de date si supraveghere**

Acest tip de utilitati vor fi montate pe stalpii electrici de folosinta comuna din domeniul public existenti.

### **Gospodaria comunală**

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere.

Proprietarii vor incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

### **3.7 Protectia mediului**

#### **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)**

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere in reseaua de canalizare; deseurile menajere vor fi precolectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe parcela; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Se vor amenaja spatiile verzi ca prim element de protectie a mediului.

Se interzice deversarea apelor uzate menajere la teren.

Se vor lua masuri pentru echiparea corecta cu echipamente tehnico edilitare.

Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

In cadrul activitatii propuse vor rezulta emisii in atmosfera si praf de la autovehiculele utilizate in constructie. Conform estimarilor, debitele masive ale poluantilor emisi in atmosfera de la utilajele folosite la realizarea investitiei propuse (tractor, buldo-excavator, remorca) si cele utilizate la punerea in functiune a obiectivului propus sunt total nesemnificative.

La utilajele folosite in vederea realizarii obiectivului propus se va evita repararea si alimentarea acestora cu carburanti si lubrifianti pe parcelele proprietate privata care au generat PUZ. Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate in recipiente metalici si predate spre valorificare la unitati de profil. Se vor lua masuri pentru indepartarea petelor de ulei cu ajutorul unor material absorbante. Materialele absorbante imbibate cu ulei vor fi colectate intr-un butoi metalic si eliminate prin incinerare.

Activitatea propusa nu va produce modificari ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor acvatice, intrucat nu este cazul. Terenul din zona studiata este bun pentru constructii. Emisiile de poluanti care pot afecta vegetatia si fauna din zona, sunt gazele de combustie rezultate de la utilajele si autovehiculele care lucreaza pe santier, precum si praful (pulberi in suspensii) rezultate in urma transportului cu mijloace de transport.

Nu sunt necesare lucrari speciale pentru protectia asezarilor umane si a obiectivelor de interes public.

**Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Se vor respecta indicatiile din studiul geotehnic. Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

**Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in reseaua de canalizare stradala.

**Depozitarea controlata a deseurilor**

Se interzice depozitarea deseurilor in locuri necontrolate de administratia publica locala.

Se interzice depozitarea/imprastierea deseurilor in spatiul public al drumurilor publice.

Deseurile menajere vor fi pre colectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe parcela; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

**Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc**

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladiri, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 10% din suprafata parcelei reglementate.

Nu sunt necesare interventii pentru recuperarea terenurilor degradate.

Nu sunt necesare consolidari de maluri.

**Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Procentul de spatiu verde propus prin PUZ asigura caracterul suburban al zonei.

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladiri, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 10% din suprafata parcelei.

**Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

In zona nu se afla bunuri de patrimoniu.

Cu toate acestea, se va avea in vedere realizarea unor constructii care sa respecte anumite restrictii cromatice si de regim de inaltime.

Zona reglementata prin PUZ are suprafata de 1.005 mp.

**Refacere peisagistica si reabilitare urbana**

In urma curatarii terenului de plante crescute spontan se vor planta specii de arbori, arbusti si flori pe terenul ramas liber de constructii. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitate al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foioase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mestecanul,

iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc. Investitia propusa nu va afecta imaginea urbana a zonei prin volumetrie, materiale si culori utilizate.

**Valorificarea potentialului turistic si balnear- dupa caz**

Nu este cazul.

**Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore**

Nu este cazul.

**Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se integreaza printr-un tesut nou, ordonat si functional.**

**3.8 Obiective de utilitate publica**

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu sunt afectate proprietatile riverane (proprietati private) amplasamentului.

**Nu se propun schimbari ale regimului juridic** asupra terenurilor, in sensul trecerii unei suprafete de teren (strazi propuse prin PUZ) din teren proprietate privata a beneficiarului in teren domeniu public de interes local.

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarele operatiuni:

- Listarea obiectivelor de utilitate publica:
  - Circulatiile publice carosabile
  - Retele edilitare
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona, conform Legii 213/1998 (prin culoare):
  - Terenuri proprietate publica (de interes national, judetean si local)  
*Circulatiile carosabile sunt proprietate publica de interes local, drum local*
  - Terenuri proprietate privata ( de interes national, judetean si local)  
*Nu este cazul.*
  - Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice  
*Terenul care face obiectul PUZ este proprietatea privata a persoanelor fizice. Terenurile invecinate sunt de asemenea proprietatea privata persoanelor fizice sau juridice.*
- Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse (prin hasuri):

- Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea publica a unitatilor administrativ teritoriale  
*Nu este cazul.*
- Terenuri aflate in proprietatea privata, destinate concesiarii  
*Nu este cazul.*
- Terenuri aflate in proprietate privata, destinate schimbului  
*Nu este cazul.*

---

#### 4. CONCLUZII

---

#### **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG**

Conform prevederilor PUG, terenul care face obiectul PUZ este situat in intravilan, ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE. Pentru a pastra caracterul zonei s-a preluat din modul de ocupare a terenurilor invecinate, pentru a avea aceeasi unitate morfologica si de ocupare a terenului.

#### **Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

- interventii asupra retelelor edilitare – Terenul este deservit de retea publica de telecomunicatii si electricitate, retea de apa, retea de canalizare.
- interventii asupra regimului juridic al terenurilor - nu este cazul
- interventii de lucrari de constructii: nu este cazul
- interventii de lucrari de amenajare peisagistica: nu este cazul

#### **Sunt necesare urmatoarele tipuri de interventii:**

- brasament retea electricitate, apa, canalizare .
- realizare cai de acces
- construirea cladirii propuse
- plantarea si amenajarea spatiilor verzi

#### **Prioritati de interventie**

1. brasament retea electricitate, apa, canalizare.
2. construirea cladirii propuse
3. plantarea si amenajarea spatiilor verzi

#### **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii**

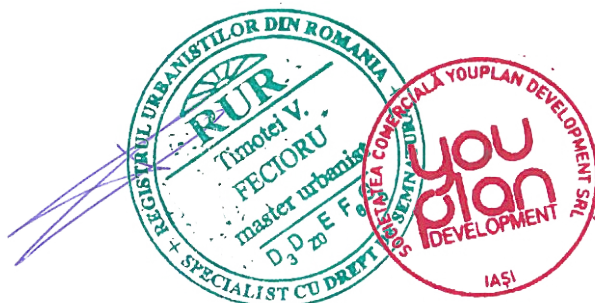
- Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o investitie compatibila cu functiunile existente in vecinatate.
- Prezentul PUZ propune schimbarea functiunii terenului din **ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** in **ZONA DE SERVICII**.

Sunt evidentiata urmatoarele restrictii pentru ZONA DE SERVICII

- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 30 % ; CUT = 0.6; regim maxim de inaltime P+1E**
- Parcela se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in proportie de cel putin 10%.

| BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELELE CE AU GENERAT PUZ | EXISTENT |        | PROPOS |        |
|------------------------------------------------------|----------|--------|--------|--------|
|                                                      | mp       | %      | mp     | %      |
| SUPRAFATA TEREN                                      | 1005     | 100    | 1005   | 100    |
| ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE          | 1005     | 100.00 | 0      | 0.00   |
| ZONA DE SERVICII                                     | 0        | 0.00   | 1005   | 100.00 |

| NC25154                                 |                                                   |     |                  |     |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|-----|------------------|-----|
| INDICATORI URBANISTICI                  | EXISTENT                                          |     | PROPOS           |     |
|                                         | mp                                                | %   | mp               | %   |
| SUPRAFATA TEREN                         | 1005                                              | 100 | 1005             | 100 |
| SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA             | -                                                 | -   | 301.50           | 30  |
| SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA | -                                                 | -   | 180.9            | -   |
| SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI           | -                                                 | -   | 100.5            | 10  |
| REGIM DE INALTIME                       | -                                                 |     | P+1E             |     |
| INALTIMEA MAXIMA ADMISA                 | -                                                 |     | -                |     |
| POT                                     | -                                                 |     | 30%              |     |
| CUT                                     | -                                                 |     | 0.6              |     |
| CIRCULATIA TERENURILOR                  | -                                                 |     | -                |     |
| FUNCTIUNE                               | ZONA DE LOCUINTE SI<br>FUNCTIUNI<br>COMPLEMENTARE |     | ZONA DE SERVICII |     |

Intocmit,  
Mst. Urb. Timotei Fecioru

# REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

## I. DISPOZITII GENERALE

### **1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "Cresterea competitivitatii societatii General Survey Corporation SRL, prin construire si dotare centru tehnic"**

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ "Cresterea competitivitatii societatii General Survey Corporation SRL, prin construire si dotare centru tehnic in zona de servicii in intravilan Stalpu, comuna Stalpu, T2/P36,34, judetul Buzau - zona reglementata de 1.005 mp), **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CL ( Consiliul Local al comunei Stalpu).

1.4. **Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.**

## 2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000)aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **Legea 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001;**
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil actualizat;
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru **COMUNA STALPU, JUD. BUZAU** aprobat prin HCL.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

**3.1.** Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

**3.1.1.** o suprafata de **1.005 mp** conform extraselor de carte funciara, destinata schimbarii de functiune, cu indicatori urbanistici POT si CUT:

**ZONA DE SERVICII**

POT propus = 30%, CUT propus=0.6 si regimul de inaltime maxim P+1E

**3.1.2.** Categoria de folosinta actuala a parcelei care face obiectul PUZ, proprietate privata este "CURTI CONSTRUCTII " si este situata in intravilan Stalpu, comuna Stalpu, T2/P36,34, judetul Buzau.

**3.2.** Functiunea propusa pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este « ZONA DE SERVICII ».

**3.3.** Spatiul in care este situat amplasamentul care a generat PUZ are o functiune compatibila cu cea propusa prin documentatia PUZ.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

**4.1.** Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei.

**4.1.1.** Intravilanul aprobat in PUG se poate dezvolta (extinde) ulterior numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ) si RLU aferent, avizate si aprobate conform legii, integrandu-se ulterior in PUG.

**4.2.** Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4.** din RGU si prevederilor plansei nr. U.3.0. "Reglementari urbanistice - Zonificare", a plansei nr.U.4.0. "Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa", si altor prevederi legale ce vor aparea ulterior elaborarii documentatiei.

**4.3.** Amplasamentul studiat in PUZ este situat in vecinatatea imediata si vis-s-vis de alte spatii cu destinatie zona locuinte si zone industriale. In consecinta, din acest punct de vedere nu exista incompatibilitati de ordin functional.

**4.4.** In vederea protectiei corecte a mediului, incinta obiectivului va fi prevazuta cu gospodarie de apa (retea apa si canalizare), platforma precollectare deseuri menajere si retele edilitare.

## **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

**5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri antropice - se interzice.**

### **Utilizari permise cu conditii**

**a.** Toate tipurile de constructii propuse prin PUZ cu conditia respectarii zonelor de protectie conform conditiilor impuse prin avizele de specialitate pentru utilitati, a zonelor de protectie a echipamentelor tehnico – edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgometului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

**5.2. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar** corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU si cu avizele gestionarilor de utilitati.

## **6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### **Orientarea fata de punctele cardinale**

**6.1** Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform prevederilor din RGU.

### **Amplasarea fata de drumuri publice**

**6.2** In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- a)** constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b)** parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c)** conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

**6.3** In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fâsiile de siguranta si fâsiile de protectie.

**6.4** Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

**6.5** In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi: camine pentru batrâni, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.

### **Amplasarea fata de aliniament**

**6.6** 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.

**6.7** 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.

**6.8** Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

**6.9** In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

### **Amplasarea in interiorul parcelei**

**6.10** Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **Accese carosabile**

**7.1** Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

**7.2** In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

#### *4.12. Toate categoriile de constructii.*

*Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.*

*In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o inaltime de 3,5 m.*

*Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.*

### **Accese pietonale**

**7.3** Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

**7.4** In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete 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 sau obiceiului.

**7.5** Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **Parcaje**

**7.6** Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

**7.7** Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

**7.8** Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei:

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

### **Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente**

**8.1** 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.

**8.2** De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

**a)** realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

**b)** beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci când aceasta se va realiza.

### **Realizarea de retele edilitare**

**8.3** Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

**8.4** Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

### **Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

**8.5** Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

**8.6** Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

**8.7** Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

**9.1** Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

**a)** front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri cuplate, respectiv 14m pentru cladiri izolate;

**b)** suprafata minima a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 250 m<sup>2</sup> pentru cladiri amplasate cuplat si de 350 m<sup>2</sup> pentru cladiri izolate;

**c)** adâncime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

**9.2** Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile articolului.

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

### **Spatii verzi si plantate**

**10.1** Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

### **Imprejmuiri**

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

- a)** imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b)** imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

**10.3** Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

**11.** Teritoriul studiat in PUZ este incadrat in urmatoarea functiune **ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**.

**11.1** Teritoriului studiat in **PUZ i se propune schimbarea de functiune**. Pentru parcela studiata se modifica indicatorii POT, CUT si regim inaltime. Functiunea propusa se incadreaza in **ZONA DE SERVICII**

**11.2** In plansa nr. U.3.0. **REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE** si plansa nr. U.4.0. **REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA**, este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcela care face obiectul PUZ.

### **REGLEMENTARI URBANISTICE**

**CLADIRI PROPUSE:** regim de inaltime maxim P+1E

**CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA:** publica (in afara parcelei) si pe parcela: circulatii, parcaje, platforma betonata, trotuare de garda.

**SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL SI DE PROTECTIE**

**ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA:** retele edilitare electricitate, retea de canalizare, retea apa, platforma precolectare deseuri menajere (cu pubele)

## ZONA DE SERVICII

### CAP. 1 GENERALITATI

**12. Subzonele functionale** pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

**12.1.** Subzona aferenta ansamblului de constructii;

**12.2.** Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental ;

**12.3.** Subzona aferenta circulatiei rutiere si pietonale, parcare si stationare autoturisme

**13. Functiunea dominanta** a zonei care face obiectul PUZ :

ZONA DE SERVICII

#### 14. Functiuni specifice:

Sunt admise:

- centru de date, centru tehnic de reparatii, mentenanta si depozitare pentru echipamente (drone, gps-uri, scanere, statii totale etc.).
- sedii ale unor companii și firme, organizatii
- servicii sociale, colective și personale;
- parcaje la sol
- anexe, imprejurimi

### CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

**15. UTILIZARI ADMISE** ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiune " ZONA DE SERVICII"

- toate utilizarile stabilite in PUZ , conform art. 12

#### 16. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- servicii conexe activitatilor prestate
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

**16.1.** In cazul in care se schimba functiunea dominanta a zonei stabilita in PUZ se intocmeste alta documentatie PUZ pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

#### 17. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor

**17.1.** Se interzice localizarea de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- realizarea unor false mansarde;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

**17.2.** Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

**17.3.** Se interzice mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului propus.

**17.4.** Se interzice orice lucrare de terasament care poate provoca scurgerea necontrolata a apelor pluviale si afectarea terenurilor invecinate.

### **CAP.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **18. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (ALINIERE)**

**18.1.** Se impune o retragere fata de aliniament de 5.0m, conform planselor. Cladirile propuse se vor construi in limitele edificabilului propus, respectand retragerile fata de limitele parcelei conform legislatiei in vigoare.

#### **19. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI**

**19.1.** Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita laterale ale proprietatii la o distanta minima 2.0m, respectand si reglementarile codului civil. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita posterioara la o distanta de 2.0m, respectand si reglementarile codului civil.

Retragerile minime impuse se regasesc in planșa nr. U.3.0. "Reglementari urbanistice zonificare".

#### **20. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**20.1** Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

**20.2** In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

**20.3** Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

**20.4.** Inaltimea maxima admisa va fi **P+1E (parter + 1 etaj)**

**20.5.** Inaltimea maxima se masoara pe perpendiculara, de la cota cea mai inalta a terenului natural (CTN) in aria construibila.

#### **21. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**21.1** Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

**21.2** Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

**21.3.** Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

**21.4.** Fatadele laterale si fatada posterioara vor fi tratate arhitectural la celasi nivel cu fatada principala.

**21.5.** Se interzic culorile stridente in dezacord cu peisajul natural si materiale precare. **Se admit urmatoarele culori: nuante de alb, gri, maro, rosu cu accente de culoare locale.**

**21.6.** Se permite deopotriva realizarea unui acoperis de tip terasa sau tip sarpana.

## **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **22. CIRCULATII SI ACCESE**

**22.1.** Toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese carosabile si pietonale.

**22.2.** Caile rutiere si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza (ansamblu).

**22.3.** Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind stingerea in caz de incendiu si de protectie civila.

**22.4.** Accesul carosabil si pietonal pe parcela se asigura din drumurile publice existente - prin intermediul unor racorduri private, realizate pe cheltuiala investitorilor. Accesul de pe strada se face direct.

**22.5.** Spatiile destinate circulatiilor (alei interioare si accese auto) trebuie sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (**minim 4,0 metri**) si a mijloacelor de transport grele.

Se propune ca incinta (in afara edificabilului propus, a spatiilor verzi si amenajarilor aferente, echipamente edilitare) sa fie betonata/pavata pentru asigurarea fluxurilor de circulatie corecte.

**22.6.** Circulatia rutiera in incinta se va dezvolta in jurul constructiilor propuse, in functie de destinatia acestora.

### **23. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**23.1.** Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii investitiei propuse se va face in afara spatiului public, obiectivul propus avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare, descarcare, intoarcere si parcare/stationare.

**23.2.** Calculul necesarului minim de locuri de parcare a fost dimensionat conform prevederilor Anexei 5 – Parcaje din RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat.

**23.3.** Au fost propuse locuri de parcare pentru automobile pe parcela (5 locuri de parcare).

## **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

### **25. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**25.1.** Investitia propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare realizate in sistem centralizat ale zonei, conform avizelor obtinute de la gestionarii de utilitati.

**25.2.** Este obligatorie asigurarea investitiei propuse cu utilitati, dupa disponibilitatea existenta in zona: apa, canalizare, energie electrica si telecomunicatii.

**25.3.** Directia de scurgere a apelor pluviale va fi spre drenul colector care va dirija apele spre o zona permeabila cu capacitate de absorbtie a apei pluviale (zone verzi).

## **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

### **26. CARACTERISTICI ALE PARCELEI ( SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI )**

**26.1.** Activitatea de ZONA DE SERVICII - nu va propune divizarea parcelei.

**26.2.** Pentru a fi construibila o parcela trebuie sa satisfaca concomitant exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce priveste atributurile de fapt (natura si caracteristicile terenului) cat si de drept (servitutile pe care le genereaza). Din acest punct de vedere parcela respecta conditiile de construibilitate: accesibilitate la drumuri publice, posibilitatea echiparii cu retele tehnico edilitare, forma si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.

**26.3.** Orientarea spatiului propus va tine seama de prevederile OMS nr.119/2014 privind sanatatea populatiei: asigurarea unui necesar de lumina adecvat:

- amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ora si 30 de minute la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladirea propusa si din locuintele invecinate.

- alimentare cu apa si canalizare

- respectarea normelor sanitare privind colectarea si indepartarea deseurilor solide.

## **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

### **27. SPATII LIBERE SI PLANTATE**

**27.1.** Spatiile verzi si pantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei : plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

**27.2.** Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

**27.3.** Terenul liber ramas in afara cladirilor, circulatiilor, parcajelor si a altor amenajari va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta si medie vor fi plantati pe toata suprafata parcelei.

**27.4.** Arborii se vor planta astfel incat distanta minima de la axul trunchiului pana la gard sa fie de minim 2,0 m si de 1,5 m la arbusti. Arborii se vor planta izolati ( solitari ) sau in grupe de 3 exemplare plantate la o distanta maxima egala cu de 3 ori diametrul coroanei.

**27.5.** Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mestecanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

**27.6.** Suprafata minima de spatii verzi este de 10% din suprafata terenului pentru ZONA DE SERVICII.

### **28. IMPREJMUIRI**

**28.1.** Imprejmuirile reprezinta amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale proprietatii cu scopul de a delimita domeniul public de cel privat sau domeniul privat de un alt domeniu privat.

**28.2.** Imprejmuirile la aliniament (spre drumurile publice) intereseaza atat domeniul public cat si cel privat. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii

de participare la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcela o delimiteaza.

**28.3.** Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioara ale proprietatii sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei impotriva intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

**28.4.** Elementele ce caracterizeza imprejmuirile sunt **elemente functionale**: porti de acces carosabile si pietonale, ziduri sau panouri despartitoare si **elemente formale** : inaltime, forma, latime, material de constructii, elemente decorative, culoare.

**28.5.** Imprejmuirea catre domeniul public (strazile de distributie) va fi prevazuta cu porti glisante sau care se vor deschide spre interiorul proprietatii. Imprejmuirea va fi amplasata in interiorul parcelei, pe limita de proprietate propusa dupa cedarea terenului. Imprejmuirea va fi obligatoriu prevazuta cu soclu opac de minim 30cm.

**28.6.** Imprejmuirea pe latura posterioara, laterala si frontala, modificate dupa cedarea terenului pentru largirea drumurilor, va fi transparenta sau optional opaca si va avea Hmax = 2,0 m.

## **29. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

### **29.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( POT ) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( CUT )**

Conform plansei nr. U.3.0. " Reglementari urbanistice – Zonificare ", si plansei nr. U.4.0. " Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa", rezulta urmatoorii indicatori urbanistici :

| BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELELE CE AU GENERAT PUZ | EXISTENT |        | PROPOS |        |
|------------------------------------------------------|----------|--------|--------|--------|
|                                                      | mp       | %      | mp     | %      |
| SUPRAFATA TEREN                                      | 1005     | 100    | 1005   | 100    |
| ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE          | 1005     | 100.00 | 0      | 0.00   |
| ZONA DE SERVICII                                     | 0        | 0.00   | 1005   | 100.00 |

| NC25154                                 |          |     |        |     |
|-----------------------------------------|----------|-----|--------|-----|
| INDICATORI URBANISTICI                  | EXISTENT |     | PROPOS |     |
|                                         | mp       | %   | mp     | %   |
| SUPRAFATA TEREN                         | 1005     | 100 | 1005   | 100 |
| SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA             | -        | -   | 301.50 | 30  |
| SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA | -        | -   | 180.9  | -   |
| SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI           | -        | -   | 100.5  | 10  |
| REGIM DE INALTIME                       | -        |     | P+1E   |     |
| INALTIMEA MAXIMA ADMISA                 | -        |     | -      |     |
| POT                                     | -        |     | 30%    |     |
| CUT                                     | -        |     | 0.6    |     |

Cresterea competitivitatii societatii General Survey Corporation SRL, prin construire si dotare centru tehnic  
- PROIECT NR. 55yd DIN 2025

|                        |                                                   |                  |
|------------------------|---------------------------------------------------|------------------|
| CIRCULATIA TERENURILOR | -                                                 | -                |
| FUNCTIUNE              | ZONA DE LOCUINTE SI<br>FUNCTIUNI<br>COMPLEMENTARE | ZONA DE SERVICII |

**ZONA DE SERVICII****POT propus = 30%, CUT propus=0.6 si regimul de inaltime maxim P+1E****Suprafata minima de spatii verzi este de 10%**

Intocmit,  
Master urbanist **Timotei Fecioru**

