



# PLAN URBANISTIC ZONAL

---

## VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE

---

investiție :  
**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE BLOCURI DE  
LOCUINȚE SOCIALE, STR. MIHAI EMINESCU, T 100, LOT 2,  
ORAȘ PĂTÂRLAGELE, JUDEȚUL BUZĂU**

---

beneficiar :  
**UAT ORAȘ PĂTÂRLAGELE**

---

## FOAIE DE GARDĂ

investitie :  
**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE  
BLOCURI DE LOCUINȚE SOCIALE,  
STR. MIHAI EMINESCU, T 100, LOT 2,  
ORAȘ PĂTÂRLAGELE, JUDEȚUL BUZĂU**

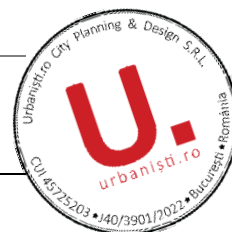
localizare:  
**JUDEȚUL BUZĂU, ORAȘ PĂTÂRLAGELE, NR. CAD. 23811, STR.  
MIHAI EMINESCU, T 100, LOT 2**

proiect nr :  
**01 / 2022**

beneficiar :  
**UAT ORAȘ PĂTÂRLAGELE**

proiectant general :  
**ARCADIA MASTER DESIGN SOLUTION S.R.L.**

consultant de specialitate urbanism :  
**URBANISTI.RO CITY PLANNING & DESIGN S.R.L.**



## TABEL RESPONSABILITĂȚI

sef proiect (urbanism) :  
**m. urb. Andrei Ștefan Săbău**

proiectant:  
**m. urb. Andra Elena Grecu (Paraschiv)**

**urb. Andreea Cristina Ioniță**

Proiectant de specialitate rețele edilitare

**ing. Radu Paul Pîrvan**



## **BORDEROU GENERAL**

---

### **PIESE SCRISE**

foaie de garda

tabel responsabilitati

borderou

volumul 1 – MEMORIU DE PREZENTARE

volumul 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### **PIESE DESENATE**

U0a : Incadrare in teritoriu

U0b : Incadrare in PUG

U1 : Situatie existenta

U2 : Reglementari urbanistice

U3 : Reglementari echipare edilitară

U4 : Proprietatea asupra terenurilor

# CUPRINS

---

---

## 1. INTRODUCERE

---

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

---

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

---

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare 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 PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanisti
- 3.6. Dezvoltare echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

---

## 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

---

---

## 5. ANEXE PUZ

---

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

<b>investiție :</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE SOCIALE, STR. MIHAI EMINESCU, T 100, LOT 2, ORAȘ PĂTÂRLAGELE, JUDEȚUL BUZĂU
<b>localizare :</b>	JUDEȚUL BUZĂU, ORAȘ PĂTÂRLAGELE, NR. CAD. 23811, STR. MIHAI EMINESCU, T 100, LOT 2
<b>proiect nr :</b>	01 / 2022
<b>faza :</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL ( P.U.Z. )
<b>beneficiar :</b>	UAT ORAȘ PĂTÂRLAGELE
<b>proiectant general :</b>	<b>ARCADIA MASTER DESIGN SOLUTION S.R.L.</b> CUI 40944245, Nr. Reg. Com J10/582/2019 Municipiul Râmnicu Sărat, Județul Buzău, Strada Alexandru Ioan Cuza Nr. 82
<b>consultant de specialitate urbanism :</b>	<b>URBANISTI.RO CITY PLANNING &amp; DESIGN S.R.L.</b> CUI 45725203, Nr. Reg. Com. J40/3901/2022 Municipiul București, Sector 3, Bulevardul Râmnicu Sărat Nr. 23, Bl. 11, Sc. 1, Ap. 20
<b>data :</b>	August 2022

### 1.2 OBIECTUL P.U.Z.

#### 1.2.1 Solicitari ale temei program

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica detaliata si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General ale unei zone delimitate din teritoriul localitatii conform prevederilor din Legea nr. 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta documentație are ca bază Certificatul de Urbanism nr. 29 din 07.06.2022 emis de Primăria Orașului Pătârlagele. Se intenționează realizarea obiectivului de investiție CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE SOCIALE pe terenul în suprafață de 3.643mp, situat în JUDEȚUL BUZĂU, ORAȘ PĂTÂRLAGELE, NR. CAD. 23811, STR. MIHAI EMINESCU, T 100, LOT 2. Prin P.U.Z. se vor stabili reglementări urbanistice care vor permite realizarea obiectivului de investiție propus (blocuri de locuințe sociale și amenajări aferente – loc de joacă, alei de acces, spații verzi), care va acoperi cererea de locuințe din partea persoanelor defavorizate cu o putere de cumpărare scăzută.

Terenul pe care se dorește realizarea investiției se află în intravilanul localității, este în domeniul public al UAT Oraș Pătârlagele, iar destinația stabilită prin Planul Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. Pătârlagele nr. 46/28.07.2011, este de zonă dotări de sănătate ISs (UTR 1) și L1a locuințe individuale și colective mici P+2 niveluri (UTR 5).

Conform Avizului de Oportunitate nr. 13 / 29.06.2022 emis de Consiliul Judetean Buzau, se vor respecta :

- **Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:**  
Zona de studiu P.U.Z. este în suprafață de 11.777mp și este amplasată în intravilanul orașului Pătârlagele, având următoarele vecinătăți: la nord – Strada Mihai Eminescu, teren proprietate publică (nr. cad. 22231, grădiniță), teren proprietate privată (nr. cad. 23166), la est – cale ferată, la sud – teren proprietate privată, la vest – Strada Alexandru Ioan Cuza.
- **Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti:**  
Zona de locuințe colective mici
- **Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime)**  
POT<sub>propus maxim</sub> = 40%, CUT<sub>propus maxim</sub> = 0,7  
Regim de inaltime max. P+2E
- **Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor**  
Accesul pe terenurile reglementate prin P.U.Z. se va realiza din Strada Mihai Eminescu. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor și utilităților cad în sarcina investitorului. Numărul de locuri de parcare din incintă se va stabili în conformitate cu H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și a normativelor privind calculul numărului de locuri de parcare.

### 1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Conform Strategiei de Dezvoltare Locală a Orașului Pătârlagele 2014-2020, se urmărește o viziune clară în vederea orientării tuturor eforturilor și resurselor proprii în vederea valorificării potențialului de absorbție a fondurilor. Se are în vedere creșterea eficienței energetice a gospodăriilor și locuințelor și creșterea spațiului de locuit, inclusiv prin dezvoltarea unor programe de realizare a unor locuințe sociale - Construirea de locuințe sociale pentru tineri și persoane defavorizate. Aceste investiții vor sprijini creșterea numărului de locuințe destinate persoanelor vulnerabile, stabilizarea populației tinere, creșterea nivelului de trai, creșterea gradului de civilizație urbană.

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

#### 1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

Anterior prezentei documentații s-a elaborat următoarea documentație „PLAN URBANISTIC GENERAL și REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Oraș Pătârlagele, Județul Buzău” aprobată prin HCL Pătârlagele nr. 46/28.07.2011.

#### 1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

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

- Plan topografic pentru zona de studiu PUZ;
- Studiu geotehnic, elaborat de SC PANGEOCOM PROIECTE SRL prin Ing. Geotehnician Grădinaru Marcela;
- Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată, în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător, elaborat de PFA Nenu Dan Auditor Energetic Cladiri;
- Studiu de preordonare rețele edilitare, întocmit de ing. Radu P. Pîrvan.

#### 1.3.3 Date statistice

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 EVOLUTIA ZONEI

#### 2.1.1 Date privind evoluția zonei

Zona de studiu P.U.Z. cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. (NC 23811), terenurile cu NC 22957 și NC 23810 (spital), terenul cu NC 23769 și o porțiune din calea de circulație rutieră Strada Mihai Eminescu.

Istoricul de Carte Funciară relevă faptul că terenul ce a generat PUZ (NC 23811) este rezultat din dezmembrarea succesivă a terenului inițial cu NC 21377, cu suprafață de 10.000mp, care reprezenta incinta actualului spital al orașului. Din dezmembrările succesive au rezultat imobilele actuale cu NC 23811, NC 23810 și NC 22957, așa cum se detaliază în tabelul de mai jos:

IMOBILE REZULTATE DIN DEZMEMBRAREA IMOBILULUI INIȚIAL CU NC 21377 - SITUAȚIA ACTUALĂ					
Număr cadastral imobil	Suprafață teren	Folosință teren	Construcții	Suprafață construcții	
				Sc	Sd
23811 (*)	3643 mp	Curți construcții Arabil	C1 - construcție industrială și edilitară	105 mp	105 mp
			C2 - anexă	34 mp	34 mp
23810	5685 mp	Curți construcții Arabil	C1 - construcție administrativă și socio-culturală	873 mp	998 mp
			C2 - construcție administrativă și socio-culturală	319 mp	319 mp
			C3 - construcție administrativă și socio-culturală	247 mp	247 mp
			C4 - construcție administrativă și socio-culturală	146 mp	146 mp
			C5 - construcție administrativă și socio-culturală	210 mp	210 mp
			C6 - construcție industrială și edilitară	82 mp	82 mp
			C7 - construcție anexă	144 mp	144 mp
			C8 - construcție administrativă și socio-culturală	324 mp	972 mp
			C9 - construcție administrativă și socio-culturală	9 mp	9 mp
			C10 - construcție industrială și edilitară	29 mp	29 mp
22957	672 mp	Curți construcții	C1 - construcție administrativă și socio-culturală	268 mp	268 mp
TOTAL TEREN INIȚIAL	10000 mp	-	-	2790 mp	3563 mp
			POT existent teren inițial	27,90%	-
			CUT existent teren inițial	-	0,36

(\*) NOTA: Imobilul cu NC 23811 - Teren care a generat PUZ

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

- Locuințe individuale;
- Educație;
- Căi de comunicație rutieră și feroviară.

### 2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 23811 eliberată cu nr. cerere 51358 din 04.04.2022, terenul ce a generat P.U.Z. este încadrat în categoria de folosință „curți construcții - arabil”.

Prin Planul Urbanistic General al UAT Oraș Pătărlagele, aprobat prin HCL Nr. 46/28.07.2011, terenul care a generat PUZ (imobilul cu NC 23811) este încadrat în parte în UTR 1 - ISs: Zona pentru dotări de sănătate, și în parte în UTR 5 - L1a: Subzona pentru locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri (P+1+M), situație determinată, cel mai probabil, de lipsa fondului cadastral de actualitate la momentul elaborării reglementărilor urbanistice aferente PUG.

Conform datelor furnizate de ANCPI, din imaginile anilor 2005 vs. 2022, se observă o îndesire moderată a fondului construit cu clădiri punctuale cu amprentă mică la sol.



Sursă : <https://renns.ancpi.ro/renns-public/>

### 2.1.3 Potențial de dezvoltare

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

Indicatori urbanistici – situația existentă

- $RH_{max} = D+P / P+1+M$
- POT existent = 27,9%
- CUT existent = 0,36 ADC/mp teren

NOTA: În baza istoricului de carte funciară, indicatorii urbanistici POT și CUT se calculează, cf. Anexa Nr. 2 din Legea 350/2001, la suprafața terenului inițial de 10,000mp aferentă imobilului cu NC 21377, din care au fost dezmembrate imobilele actuale cu NC 23811, NC 23810 și NC 22957.

Prin PUZ se va defini un regulament de urbanism specific pentru o zonă aferentă locuirii colective mici. Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, vor fi definite reglementări de urbanism care vor stabili edificabilul general, cu precizarea retragerilor minime față de limitele de proprietate, modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă, reglementarea accesurilor auto și pietonale din Str. Mihai Eminescu, funcțiunile permise, precum și cele permise cu condiționări, normarea locurilor de parcare și a necesarului de spații verzi, precum și definirea indicatorilor urbanistici.

Din punct de vedere economic, realizarea investiției propusă prin Planul Urbanistic Zonal va contribui la introducerea în circuitul economic local și județean a unei suprafețe de teren de 3.643mp, neutilizată și care nu produce în prezent venituri și beneficii economice pentru comunitatea locală și administrația publică.

## 2.2 INCADRARE IN LOCALITATE

### 2.2.1 Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Imobilul ce a generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal (NC 23811), este amplasat în Județul Buzău, Orașul Pătârlagele, Str. Mihai Eminescu, T 100, Lot 2, în zona centrală a localității. Terenul este de formă cvasiregulată și are acces direct din drumul public din Strada Mihai Eminescu, care se continuă cu ieșire în Strada Alexandru Ioan Cuza.

Terenul ce face obiectul P.U.Z. se află în intravilanul localității, la est de calea de circulație DN10 care leagă Municipiile Buzău și Brașov, la vest de Strada Ioan Slavici și la sud de Strada Mihai Eminescu.

Zona de studiu propusă are o suprafață de 11.777mp, include terenul ce a generat prezentul PUZ (imobilul cu NC 23811), terenurile cu NC 22957, NC 23810, NC 23769, împreună cu suprafața determinată de calea de circulație Strada Mihai Eminescu, până la limitele imobilelor proprietate privată ce determină aliniamentele opuse.

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

Imobilul ce face obiectul PUZ este amplasat în Județul Buzău, Orașul Pătârlagele, în zona centrală a localității, în proximitatea DN10 Buzău-Brașov și adiacent Străzii Mihai Eminescu. Terenul este de formă cvasi-regulată, pe limita nordică are o deschidere de cca. 6,88m la Strada Mihai Eminescu.

Zona de studiu propusă pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal este delimitată urmărind, pe cât posibil, repere fixe prezente în teritoriu (artere de circulație și limite imobile cadastrale), fiind delimitată după cum urmează:

- Limita nordică este reprezentată de segmentul străzii Mihai Eminescu, de imobilul cu NC 22231 (teren aflat în domeniul public al UAT Oraș Pătârlagele, cu destinația de grădiniță) și de imobilul cu NC 23166 (teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice Istrate Marcel, Cabrera Carrasco Camelia-Ana și Istrate Ioana-Daniela);
- Limita estică este reprezentată de imobilul înregistrat în sistemul național de cadastru și carte funciară cu NC 22791, prop. Statul Român prin administrator Ministerul Transporturilor, Concesionat către CNCF "CFR" SA, aferent magistralei de cale ferată nr. 504 (Buzău – Nehoiașu), în zona indicatorului km 58+400;
- Limita sudică este reprezentată de aliniamentul determinat de imobilul proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (proprietar Oprescu Felicia);
- Limita vestică este reprezentată de aliniamentul determinat de Str. Alexandru Ioan Cuza.

Vecinătățile directe ce prezintă hotar comun cu imobilul cu NC 23811 sunt următoarele:

- pe latura de Sud - teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (prop. Oprescu Felicia);
- pe latura de Vest - imobil NC 23810, imobil aflat în domeniul public al UAT Oraș Pătârlagele, cu destinația de spital;
- pe latura de Nord :
  - Str. Mihai Eminescu, domeniul public al UAT Oraș Pătârlagele;
  - Imobil NC 22231, teren aflat în domeniul public al UAT Oraș Pătârlagele, cu destinația de grădiniță;
  - imobil NC 23166, teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (prop. Istrate Marcel, Cabrera Carrasco Camelia-Ana și Istrate Ioana-Daniela);
- pe latura de Est - imobil NC 23769, teren aflat în domeniul privat al UAT Oraș Pătârlagele.

Zona studiată se afla la est de calea de circulație DN10 care leagă Municipiile Buzău și Brașov, la vest de Strada Ioan Slavici și la sud de Strada Mihai Eminescu.

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

Portiunea de cale de circulație Strada Mihai Eminescu cuprinsă în zona de studiu P.U.Z. prezintă echipare edilitară cu rețea de apă, canalizare și energie electrică.

### 2.2.3 Relaționarea terenului ce a generat PUZ cu locuințele din vecinătate

Conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății Nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, terenul ce a generat PUZ (cu NC 23811) reprezintă perimetrul unității de la care se măsoară distanța față de locuințele învecinate (conf. OM Nr. 119/2004 – “perimetrul unității” reprezintă limitele terenului pe care este amplasat un obiectiv și pe care se desfășoară activitățile specifice). Astfel, conform planșei U2.1 - DISTANȚE PERIMETRU UNITATE ȘI LOCUINȚELE ÎNVECINATE, distanțele dintre perimetrul unității și fațadele celor mai apropiate locuințe sunt următoarele:

- Distanțele față de fațadele locuinței nr. 1 sunt cuprinse între 23,80 – 37,70m;
- Distanțele față de fațadele locuinței nr. 2 sunt cuprinse între 43,70 – 44,40m;
- Distanțele față de fațadele locuinței nr. 3 sunt cuprinse între 48,7 – 64,00m;

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### 2.3.1 Relieful

Amplasamentul studiat se afla în partea vestică a Județului Buzău. Teritoriul studiat prin P.U.Z. este situat în Depresiunea Pătărlagele din Subcarpații de Curbură, la o altitudine de circa 400 de metri, relieful dominant fiind cel de dealuri.

### 2.3.2 Reteaua hidrografică

Zona de studiu PUZ se află în proximitatea imediată a râului Buzău. Principala arteră hidrografică a județului Buzău, este râul Buzău, a cărui pantă scade foarte mult în zona de câmpie, unde râul meandreează puternic, a cărui bazin este de 4083 km<sup>2</sup>. Are mulți afluenți, dintre cei mai importanți sunt: Bâsca, Bălăneasa, Sărățel, Slânic și Călnau, Siriu, Basca Chiojdului și Niscovul. La rețeaua hidrografică a județului se mai adaugă părțile superioare ale râurilor Sarata, Ramnicul Sarat și Calmatui. De asemenea, zona se caracterizează prin prezența apei subterane la adâncimi variabile, mai adânc de 5m.

### 2.3.3 Clima

Amplasamentul aparține zonei de climat continental căreia îi sunt caracteristice verile foarte calde și uscate (cu precipitații cel mai adesea sub forma de averse) și iernile reci, marcate din când în când de viscole puternice. *Valoarea caracteristică a încălzirii cu zăpadă pe sol,  $sk=2,0kN/m^2$ , conform CR-1-1-3/2012. Valoarea presiunii dinamice a vântului,  $qb=0,6kPa$ , conform CR-1-1-4/2012. Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului în special și în cadrul arealului Pătărlagele în general, este de 0,90m adâncime, ce rezultă din lucrări de specialitate - conform STAS 6054/77.*

### 2.3.4 Condiții geotehnice

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

- ±0.0 m ÷ -1.30 m : umpluturi eterogene din pietris și sol vegetal
- -1.30 m ÷ -3.10 m : argilă nisipoasă, cafenie, stare plastic vârtoasă, cu plasticitate mare
- -3.10 m ÷ -5.00 m: nisip prăfos și nisip fin, cenușii- gălbui, medii îndesate
- Apa nu a fost întâlnită până la adâncimea de 5.00 m, unde forajele au fost oprite.

### 2.3.5 Riscuri naturale

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

**Inundații:** risc inundații la cursuri de apă – Elementele hidrologice și geomorfologice identificate pe amplasament nu descriu, pentru suprafața de teren investigată, un risc de inundare a zonei ca urmare a revărsării unui curs de apă și/ sau a scurgerilor masive de pe torenți.

**Alunecări de teren:** Zona investigată, se încadrează din punct de vedere al riscului la alunecări de teren, în zonă cu Risc Ridicat.

**Risc geotehnic :** categoria geotehnică 2 - risc geotehnic moderat.

## 2.4 CIRCULAȚIA

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

Accesul auto și pietonal pe terenul ce a generat PUZ se realizează din Strada Mihai Eminescu.

#### Tipologia cailor de circulație :

- Zona de studiu prezintă o cale de circulație carosabilă, Strada Mihai Eminescu;
- Zona studiată se situează adiacent căii de circulație feroviara Buzău–Nehoiășu, în zona de siguranță CFR;
- Zona studiată nu prezintă accesibilitate la cai de circulație navale sau aeriene.

### **Categoria tehnica a cailor de circulatie :**

- Zona de studiu prezinta o cale de circulatie – Strada Mihai Eminescu, drum de interes local, de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus – cf. Ordonanta 43/1997, Sectiunea a II-a, Clasificarea si incadrarea drumurilor.

### **Starea fizica a cailor de circulatie :**

- Strada Mihai Eminescu se prezinta in stare fizica buna;
- În zona de acces pe terenul ce a generat PUZ (NC 23811), Strada Mihai Eminescu se află într-o stare fizică rea și nu prezintă îmbrăcăminte rigidă, fiind compusă din macadam.

### **Dimensionarea cailor de circulatie :**

- Strada Mihai Eminescu prezinta un profil specific traficului motorizat si nemotorizat in sens unic de circulatie – profilul stradal are 6,64m, din care 3,55m circulație carosabilă cu sens unic și 1,65m respectiv 1,44m trotuare de o parte și de alta;
- Strada Mihai Eminescu prezinta în partea de sud profil specific traficului motorizat si nemotorizat in sens unic de circulatie – profilul stradal are 16,95m, din care 3,55m circulație carosabilă cu sens unic, 1,60m respectiv 1,87m trotuare de o parte și de alta și 993m teren neamenajat (balast).

### **Semnalizare rutiera :**

- Artera de circulatie Strada Mihai Eminescu cuprinsa in zona de studiu P.U.Z. prezinta semnalizare rutiera.

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

**Greutate in fluenta circulatiei:** Strada Mihai Eminescu are profil îngust, ce nu permite dublu sens de circulație;

**Incomodari între tipurile de circulatie:** Nu este cazul;

**Incomodari între tipurile de circulatie si alte functiuni ale zonei:** Nu este cazul;

**Necesitati de modernizare a traseelor existente:** Pe toata suprafata zonei de studiu se remarca necesitatea amenajării spatiului destinat circulatiilor pietonale, cât și amenajarea zonei de balast aferentă Străzii Mihai Eminescu;

**Necesitati de realizare a unor artere noi:** Nu este cazul;

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

**Intersectii cu probleme:** Nu este cazul;

### **Prioritati:**

- Modernizare Strada Mihai Eminescu în zona de acces pe terenul ce a generat PUZ (NC 23811);
- Amenajare pentru organizarea accesului carosabil și pietonal pe parcelă;
- Reprofilare Strada Mihai Eminescu în zona de acces pe terenul ce a generat PUZ (NC 23811) cu amenajarea conform normelor în vigoare a spațiilor de circulație carosabilă și pietonală, conform Ordinului nr. 1296/30.08.2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, emis de Ministerul Transporturilor.

## **2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

### **2.5.1 Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

#### **Terenuri agricole :**

- Terenul ce a generat PUZ este încadrat în categoria de folosință “curți construcții - arabil” și prezintă o formă cvasi-regulată.

#### **Cai de circulatie rutiera si amenajari aferente :**

- Strada Mihai Eminescu delimitează terenul ce a generat P.U.Z. pe limita de nord a acestuia și prezinta profil corespunzator traficului motorizat si nemotorizat in sens unic de circulatie.

### 2.5.2 Relationari intre functiuni

Terenurile prezente in zona de studiu P.U.Z. sunt localizate în intravilan. În imediata vecinătate a acestora se regasesc locuinte individuale, spații de educație și terenuri cu destinație de căi de comunicație rutieră și feroviară.

Terenul pe care se dorește realizarea investiției se află în intravilanul localității, este în domeniul public al UAT Pătârlagele, iar destinația stabilită prin Planul Urbanistic General, aprobat prin HCL Pătârlagele nr. 46/28.07.2011, este de zonă dotări de sănătate ISs (UTR 1) și L1a locuințe individuale și colective mici P+2 niveluri (UTR 5).

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

Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 23811 din 11.06.2022, emis de OCPI Buzău, imobilul cu numărul cadastral 23811, este compus din teren cu suprafață de 3.643mp și două construcții cu suprafața construită la sol de C1 atelier - 105mp și C2 beci carburanți – 34mp. Imobilul se află în domeniul public al UAT Pătârlagele, Județul Buzău, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, în teritoriu intravilan și este încadrat în categoria de folosință "curți-construcții, arabil". Imobilul este rezultat din dezmembrarea imobilului cu NC 22956 (în data de 04.04.2022), care a rezultat la rândul său din dezmembrarea imobilului inițial cu număr cadastral 21377 (în data de 18.03.2019).

### 2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile C1 și C2 existente pe terenul ce a generat PUZ sunt la ora actuală în curs de desființare, astfel că la momentul realizării investiției terenul va fi liber de construcții.

### 2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

In zona de studiu P.U.Z. se regasesc institutii de interes general - spital. In imediata vecinătate a acestora se regasesc locuinte individuale și spații dedicate educației. Terenul studiat se situeaza în proximitatea unor dotari importante la nivel local, precum spitalul orașului, grădiniță, transport CF.

### 2.5.6 Asigurarea cu spatii verzi

Zona studiată in cadrul P.U.Z nu prezinta terenuri încadrate cu destinația de spatiu verde.

### 2.5.7 Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine

Terenurile din arealul de studiu P.U.Z. prezinta, conform Studiului geotehnic, risc geotehnic moderat.

### 2.5.8 Principalele disfuncționalități

- În zona de acces pe terenul ce a generat PUZ (NC 23811), Strada Mihai Eminescu se află într-o stare fizică rea și nu prezintă îmbrăcăminte rigidă, fiind compusă din macadam.
- În zona de acces pe terenul ce a generat PUZ (NC 23811), Strada Mihai Eminescu nu este amenajată pentru circulația în condiții de siguranță a autovehiculelor și a pietonilor.
- Terenul ce a generat PUZ (NC 23811) nu este utilizat conform destinației reglementate prin Planul Urbanistic General, fiind ocupat de platforme abandonate (ruine), construcții anexă neutilizate și vegetație spontană dezvoltată în timp.
- În zona de studiu PUZ, terenul cu NC 23769 se suprapune în proporție de 77% cu zona de siguranță a liniei ferate aferentă magistralei secundare 504, ce delimitează zona de studiu PUZ pe limita vestică.
- Conform PUG, zona de studiu cuprinde două zone funcționale principale (ISs și L1a), care nu sunt delimitate în acord cu structura cadastrală actuală a imobilelor.
- Terenul ce a generat PUZ (NC 23811) este un teren abandonat, în vecinătatea directă a două funcțiuni de interes public general: grădinița și spitalul orașului.
- Magistrala CF 504 (magistrală secundară) delimitează zona de studiu PUZ pe latura vestică.
- Construcțiile C1 și C2 existente pe terenul ce a generat PUZ (NC23811) se află într-o stare fizică rea, împreună cu platformele fostelor construcții anexă ce au funcționat pe teren;
- Terenul ce a generat PUZ (NC23811) este ocupat de construcții într-o stare fizică rea, platforme abandonate și vegetație spontană dezvoltată în timp;
- În zona de studiu PUZ, terenul cu NC 23769 este ocupat majoritar cu vegetație spontană dezvoltată în timp;
- Domeniul public (Str. Mihai Eminescu) este ocupat de construcții anexă neintabulate.

## 2.6 ECHIPARE EDILITARA

### 2.6.1 Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz)

In conformitate cu informatiile extrase din avizele de amplasament ale detinatorilor de retele edilitare solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 29/07.06.2022 emis de Primăria Oraşului Pătârlagele, terenul ce a generat PUZ dispune de :

- alimentare cu energie electrică – conform avizului nr. 3030220708929/15.07.2022 emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Buzău, Strada Mihai Eminescu prezintă echipare cu rețea de rețea electrică LEA 0,4kV;
- alimentare cu apă și canalizare - conform avizului nr. 407/12.07.2022 emis de Compania de Apă Buzău, Strada Mihai Eminescu prezintă echipare cu rețea de apă și canalizare menajeră;
- telecomunicații - Strada Mihai Eminescu prezintă echipare cu rețea de telecomunicații.

### 2.6.2 Principalele disfuncționalități

Zona de studiu P.U.Z. nu prezintă echipare edilitară cu rețea de gaze.

## 2.7 PROBLEME DE MEDIU

### 2.7.1 Relatia cadru natural – cadru construit

Terenul cuprins in zona de studiu P.U.Z. este situat în intravilanul Oraşului Pătârlagele și este construit cu construcțiile C1 și C2, aflate în prezent în curs de desființare. Zona de studiu PUZ nu este situată în proximitatea unor elemente de cadru natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (ex: relief, rețea hidrografică, climă, riscuri naturale etc.). Terenul și construcția aferentă nu se află în proximitatea unor zone de interes natural, sau a unor zone de cadru natural ce impun măsuri specifice de protejare. De asemenea, apa freatică nu influențează amplasamentul.

### 2.7.2 Evidențierea riscurilor naturale si antropice

Zona studiată prin PUZ nu se află în zonă inundabilă. Terenurile din arealul de studiu P.U.Z. prezintă, conform Studiului geotehnic, risc geotehnic moderat.

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

**Cai de comunicare:** nu este cazul

**Echipare edilitara:** Zona de studiu P.U.Z. nu prezintă echipare edilitară cu rețea de gaze.

### 2.7.4 Evidențierea zonelor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

### 2.7.5 Evidențierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Nu este cazul.

## 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

Conform P.U.G. Oraşul Pătârlagele pentru dezvoltarea urbanistica si cresterea calitatii vietii populatiei din Oraşul Pătârlagele se desprind urmatoarele cerinte principale :

- Pentru constructii de unitati de sanatate publica, amplasamentul se va organiza in trei zone, dimensionate in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza: zona ocupata de constructii, zona accese, alei, parcaje, zona verde cu rol decorativ si de protectie;
- Pentru zona de căi de comunicație se pot autoriza lucrari de largire a carosabilului, amenajari ale intersectiilor si construirea de noi parcaje și se pot autoriza modernizari si reabilitari a traseelor existente printr-un proiect de specialitate;
- Pentru zona de locuinte individuale și colective mici, în zona in care se solicita elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicație si infrastructura tehnic edilitara;
- Prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale SN CFR, situata de o parte si de alta a caili ferate. In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa constructii cu avizul Ministerului Transporturilor;
- pentru zona de siguranta a infrastructurii feroviare : exclusiv constructii, retele edilitare, cale de comunicatie sau instalatii apartinand infrastructurii feroviare

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

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

Propunerea de dezvoltare a construcțiilor în zonă respectă tendința generală de dezvoltare a funcțiunii de rezidență pentru persoanele cu venituri limitate sau fără venit. Pentru a răspunde solicitărilor beneficiarului, obiectivele documentației P.U.Z. sunt :

- Modificarea funcțiunii și a indicatorilor;
- Stabilirea unor reguli de construire caracteristice zonei;
- Extinderea și completarea echipamentelor tehnico – edilitare.

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

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

#### **Concluziile ridicării topografice:**

- Zona de studiu P.U.Z. prezintă cote de nivel cuprinse în intervalul 284.48 – 286.10, fiind astfel o zonă plată, fără accidente evidente și o înclinare orientată aproximativ dinspre vest înspre est.

#### **Concluziile studiului geotehnic:**

- Terenul nu prezintă la suprafață niciunul din semnele specifice fenomenelor fizicogeologice active precum alunecări de teren, eroziuni, prăbusiri etc., care să pună în pericol stabilitatea investiției.
- Zona studiată, fiind o zonă veche construită, este posibil să fie prezente accidente de teren subterane cabluri abandonate, conducte, canalizări, beciuri ce nu au fost depistate la investigația geotehnică.
- Apa subterană nu a fost interceptată în forajele executate.
- Obiectivul de investiție se află în zona cu adâncimi de îngheț de -0,90-1,00 m – de la cota terenului natural sau amenajat conform STAS 6054/77.
- Se recomandă fundarea directă, fără intervenții suplimentare asupra terenului, pe aceleași formațiuni, pentru eliminarea tasărilor diferențiate, respectiv pe stratele de argile nisipoase, cafenii, cu plasticitate mare, plastic vâtoase, compresibilitate medie, obligatoriu sub adâncimea de îngheț ( -0,90 m, conform STAS 6054/77) prin depășirea acesteia cu 10÷20 cm .
- Conform anexei C din NP 112/2014 ( Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață ) , adâncimea minimă de fundare este  $H_i + 10 \text{ cm} = 1,00 \text{ m}$ .
- Dacă se consideră necesară fundarea la adâncimi diferite se vor respecta prevederile din normativul NP 112/2014;
- Toate zonele în care după realizarea săpăturilor se constată prezența de umpluturi, vor fi chiuretate până la teren bun de fundare și apoi plombate cu material argilinos compactat și aduse la un modul de deformabilitate similar terenului natural.
- Terenul din amplasament fiind un teren coeziv în suprafață, săpăturile pot fi executate cu pereți verticali neprijinți, până la adâncimi limitate și impuse conform normelor de protecție a muncii, până la -1,25 m.
- La depășirea limitelor din normativ, săpăturile se vor executa obligatoriu cu sprijiniri sau cu taluz înclinat.
- Săpătura în taluz, se execută în terenuri cu umiditate naturală de 12-18 % și cu o înclinare a unghiului de 1/0.33 .
- Pentru înălțimi mai mari  $h > 2,00 \text{ m}$  se creează o treaptă intermediară cu banchete de 0,6 ... 1,00 m lățime și decalate vertical cu cca 2,00 m.
- Aplicarea de hidroizolații la fundațiile clădirii. Hidroizolația se dispune sub zidul clădirii, după ce în prealabil soclul a fost nivelat cu mortar de ciment. Sub placa suport a pardoselii se prevede un strat de rupere a capilarității ( din nisip sau pietriș ) a cărui cotă inferioară nu va depăși linia hidroizolației de sub perete. Este necesar să se prevadă o hidroizolație verticală la perete, care se racordează cu hidroizolația orizontală dispusă sub perete și sub nivelul planșeului de peste parter. Fața exterioară a peretelui poate fi protejată cu o hidroizolație vopsită ( pe bază de bitum ), prevăzută cu un strat de protecție. De asemenea, rostul de la trotuar se va umple cu mastic de bitum, iar sub trotuar se prevede o umplutură filtrantă care să permit respirația pământului din zona clădirilor.
- Ultimii 10 cm ai săpăturii se vor realiza în ziua turnării betonului de egalizare de sub fundații, pentru ca terenul să nu fie alterat de precipitații, insolații sau îngheț.

- Umpluturile de lângă fundații vor fi realizate în straturi de 10-15 cm la umiditatea optimă de compactare. Compactarea fiecărui strat trebuie adus la un grad minim de compactare de 97-98%. În umpluturi este interzis încorporarea de materiale vegetale sau organice.
- Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătură se va depozita la minim 1,00m de marginea săpăturii.
- Toate lucrările ce țin de săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor se vor executa fără întreruperi și într-un timp cât mai scurt posibil.
- Terenul se va amenaja astfel încât să se evite formarea contrapantelor și a posibilității stagnării apei pe amplasament.
- Execuția pavajelor perimetrare etanșe și a unui sistem suprateran de evacuare a apelor meteorice compatibile (burlane, jgheaburi, streășine, etc), cu descărcare la distanță considerabilă față de construcție.
- Se vor construi trotuare etanșe din beton de jur-imperejurul clădirii; acestea vor avea latimea de minimum 1,0 m și o înclinare spre exterior de 3 %;
- Evitarea stagnării apei în jurul construcției, pe perioada exploatarei.

**Concluziile studiului privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată, în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător:**

- Există trei sisteme de eficiență ridicată propuse care corespund din punct de vedere tehnico-economic scopului proiectului : utilizarea de panouri solare termice și fotovoltaice, utilizarea centralelor termice pe biomasa.
- Instalatiile cu panouri solare pot suplimenta cu 20% pentru prepararea apei calde de consum și 1% pentru suplimentarea energiei termice pentru încălzire, iar panourile fotovoltaice cu 50% pentru producerea de energie electrică ce poate fi utilizată în clădire.
- Adoptarea oricăror sisteme alternative de eficiență ridicată recomandate în prezentul studiu depinde de disponibilitățile financiare pentru investiție ale beneficiarului și de posibilitățile tehnice de implementare ale acestora.

**Concluziile studiului de preordonare rețele edilitare:**

- alimentarea cu apă - În scopul alimentării cu apă a viitorilor consumatori, se propune realizarea în incintă a unei rețele de alimentare cu apă
- canalizarea - Se propune realizarea unei rețele interioare de canalizare, care va fi dimensionată și executată în sistem separativ (divizor)
- alimentarea cu energie electrică - Se propune ca alimentarea viitorilor consumatori să se realizeze din L.E.A. de 0,4 kV existentă pe str. Mihai Eminescu
- telecomunicațiile - Se propune branșarea viitorilor consumatori la rețeaua publică de telecomunicații existentă

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

**3.2.1 Cai de comunicare**

În conformitate cu documentația de „PLAN URBANISTIC GENERAL și REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Orașul Pătârlagele, Județul Buzău” aprobată prin H.C.L. Pătârlagele nr. 46/28.07.2011, pentru zona de studiu PUZ se definesc următoarele reglementări, în ceea ce privește caile de comunicare:

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul carosabil și pietonal, direct sau prin servitute, potrivit importanței și destinației construcției. Orice acces la drumurile publice se face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora
- Autorizarea executării construcțiilor, care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- **Utilizări permise:** amplasarea de construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice și a infrastructurii CF, se fac în baza planurilor urbanistice, cu avizul organelor specializate pentru lucrările din zonele de protecție.
- **Utilizări permise cu condiții:** toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice și a infrastructurii CF care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, respectarea zonelor de protecție și siguranță, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației, în condiții optime, de fluentă și siguranță. Accesul carosabil și pietonal al acestor construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizari interzise:** orice construcție care, prin amplasare, configurație sau exploatare, împietează asupra buneii desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice și pe calea ferată sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor și a infrastructurii CF.

### 3.2.2 Relatiile zonei studiate cu localitatea si cu zonele vecine

Zona de studiu se afla in Judetul Buzau, Orașul Pătârlagele, în zona de centrală a intravilanului Orașului Pătârlagele. Terenul ce face obiectul P.U.Z. se afla la est de calea de circulatie DN10 care leagă Municipiile Buzău și Brașov, la vest de Strada Ioan Slavici și la sud de Strada Mihai Eminescu.

### 3.2.3 Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

In conformitate cu documentatia de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL si REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Orașul Pătârlagele, Judetul Buzau” aprobata prin H.C.L. Pătârlagele nr. 46/28.07.2011, zona de studiu cuprinde terenuri ce fac parte din intravilanului comunei – curți construcții - arabil:

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea normelor impuse de lege și de regulament.
- Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul local pentru ocuparea terenurilor, în sensul valorificării zonelor echipate cu dotări tehnico-edilitare.
- Pentru autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Prin prezenta documentație se propune schimbarea încadrării funcționale a imobilului cu NC 23811 din zona unităților agricole, în zona **L1b - Locuințe colective mici cu maxim P+2E**, în conformitate cu prevederile Legii Nr. 350/2001. Se vor stabili reglementări urbanistice care vor permite realizarea obiectivului de investiție propus (blocuri de locuințe sociale și amenajări aferente – loc de joacă, alei de acces, spații verzi), care va acoperi cererea de locuințe din partea persoanelor defavorizate cu o putere de cumpărare scăzută.

### 3.2.4 Lucrari majore prevazute in zona

In cadrul documentatiei de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL si REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Orașul Pătârlagele, Judetul Buzau” aprobata prin H.C.L. Pătârlagele nr. 46/28.07.2011, nu sunt prevăzute lucrări majore în zona de studiu PUZ.

### 3.2.5 Dezvoltarea echiparii edilitare

In cadrul documentatiei de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL si REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Orașul Pătârlagele, Judetul Buzau” aprobata prin H.C.L. Pătârlagele nr. 46/28.07.2011, nu sunt prevăzute lucrări privind dezvoltarea echipării edilitare.

### 3.2.6 Protectia mediului

In cadrul documentatiei de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL si REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Orașul Pătârlagele, Judetul Buzau” aprobata prin H.C.L. Pătârlagele nr. 46/28.07.2011, nu sunt stipulate conditionari.

## 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

### 3.3.1 Relationarea cu formele de relief

Relationarea cu formele de relief se va face prin sistematizarea terenului, asa cum este recomandat in studiul geotehnic si prezentat la punctul **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare** si prin respectarea conditiilor de constructibilitate prezentate la punctul **3.3.3 Constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului.**

### 3.3.2 Prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate

În zona de studiu PUZ nu sunt prezente oglinzi de apă și spații plantate. Râul Buzău, se află la o distanță de cca. 550m est de zona studiată prin PUZ.

În zona de studiu P.U.Z. nu exista plantatie de aliniament sau amenajari peisajere antropice, ci doar plantie sporadica dezvoltata in mod natural.

### 3.3.3 Constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului

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

- ±0.0 m ÷ -1.30 m : umpluturi eterogene din pietris și sol vegetal

- -1.30 m ÷ -3.10 m : argilă nisipoasă, cafenie, stare plastic vârtoasă, cu plasticitate mare
- -3.10 m ÷ -5.00 m: nisip prăfos și nisip fin, cenușii- gălbui, medii îndesate

#### **Concluzii, conditii de fundare si recomandari :**

- Terenul nu prezinta la suprafata niciunul din semnele specifice fenomenelor fizicogeologice active precum alunecari de teren, eroziuni, prabusiri etc., care sa puna in pericol stabilitatea investitiei.
- Zona studiată, fiind o zona veche construită, este posibil să fie prezente accidente de teren subterane cabluri abandonate, conducte, canalizări, beciuri ce nu au fost depistate la investigatia geotehnică.
- Apa subterana nu a fost interceptată în forajele executate.
- Obiectivul de investitie se afla în zona cu adâncimi de înghet de -0,90-1,00 m – de la cota terenului natural sau amenajat conform STAS 6054/77.
- Se recomandă fundarea directă, fără intervenții suplimentare asupra terenului, pe aceleasi formațiuni, pentru eliminarea tasărilor diferențiate, respectiv pe stratele deargile nisipoase, cafenii, cu plasticitate mare, plastic vârtoase, compresibilitate medie, obligatoriu sub adâncimea de îngheț ( -0,90 m, conform STAS 6054/77) prin depășirea acesteia cu 10+20 cm .
- Conform anexei C din NP 112/2014 ( Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafata ) , adâncimea minimă de fundare este  $H_i + 10 \text{ cm} = 1,00 \text{ m}$ .
- Dacă se consideră necesară fundarea la adâncimi diferite se vor respecta prevederile din normativul NP 112/2014;
- Toate zonele în care după realizarea săpăturilor se constată prezența de umpluturi, vor fi chiuretate până la teren bun de fundare și apoi plombate cu material argilose compactate și aduse la un modul de deformabilitate similar terenului natural.
- Terenul din amplasament fiind un teren coeziv în suprafata, săpăturile pot fi executate cu pereți verticali nesprizijiniti, până la adâncimi limitate și impuse conform normelor de protecție a muncii, până la -1,25 m.
- La depășirea limitelor din normativ, săpăturile se vor executa obligatoriu cu sprijiniri sau cu taluz înclinat.
- Săpătura în taluz, se execută în terenuri cu umiditate naturală de 12-18 % și cu o înclinare a unghiului de 1/0.33 .
- Pentru înălțimi mai mari  $h > 2,00 \text{ m}$  se creează o treaptă intermediară cu banchete de 0,6 ....1,00 m lățime și decalate vertical cu cca 2,00 m.
- Aplicarea de hidroizolații la fundațiile clădirii. Hidroizolația se dispune sub zidul clădirii, după ce în prealabil soclul a fost nivelat cu mortar de ciment. Sub placa suport a pardoselii se prevede un strat de rupere a capilarității( din nisip sau pietriș) a cărui cotă inferioară nu va depăși linia hidroizolației de sub perete. Este necesar a se prevedea o hidroizolație verticală la perete, care se racordează cu hidroizolația orizontală dispusă sub perete și sub nivelul planșeului de peste parter. Fața exterioară a peretelui poate fi protejată cu o hidroizolație vopsită( pe bază de bitum), prevăzută cu un strat de protecție. De asemenea, rostul de la trotuar se va umple cu mastic de bitum, iar sub trotuar se prevede o umplutură filtrantă care să permit respirația pământului din zona clădirilor.
- Ultimii 10 cm ai săpăturii se vor realiza în ziua turnării betonului de egalizare de sub fundații, pentru ca terenul să nu fie alterat de precipitații, insolații sau îngheț.
- Umpluturile de lângă fundații vor fi realizate în straturi de 10-15 cm la umiditatea optimă de compactare. Compactarea fiecărui strat trebuie adus la un grad minim de compactare de 97-98%. În umpluturi este interzis încorporarea de materiale vegetale sau organice.
- Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătură se va depozita la minim 1, 00m de marginea săpăturii.
- Toate lucrările ce țin de săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor se vor executa fără întreruperi și într-un timp cât mai scurt posibil.
- Terenul se va amenaja astfel încât să se evite formarea contrapantelor și a posibilității stagnării apei pe amplasament.
- Execuția pavajelor perimetrare etanșe și a unui sistem suprateran de evacuare a apelor meteorice compatibile( burlane, jgheaburi, streășine, etc) , cu descărcare la distanță considerabilă față de construcție.
- Se vor construi trotuare etanșe din beton de jur-impjurul clădirii; acestea vor avea latimea de minimum 1,0 m si o înclinare spre exterior de 3 %;
- Evitarea stagnării apei în jurul construcției, pe perioada exploatării.

#### **3.3.4 Adaptarea la conditiile de clima**

Adaptarea la conditiile de clima se va realiza prin materialele de constructie folosite pentru asigurarea confortului termic in cadrul constructiilor aferente obiectivului propus si prin respectarea normelor de proiectare si a conditiilor geotehnice.

### 3.3.5 Valorificarea unor potentiale balneare – dupa caz

Nu este cazul.

## 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

### 3.4.1 Organizarea circulatiei si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare + garare, amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor intersectii, sensuri unice, semaforizari etc.)

Organizarea circulatiei :

- **Modernizarea arterelor de circulatie:**
  - Modernizare Strada Mihai Eminescu în zona de acces pe terenul ce a generat PUZ (NC 23811);
  - Reprofilare Strada Mihai Eminescu în zona de acces pe terenul ce a generat PUZ (NC 23811) cu amenajarea conform normelor în vigoare a spațiilor de circulație carosabilă și pietonală;
  - Mijloacele de semnalizare rutieră propuse a fi amplasate în zona obiectivului se vor realiza cu respectarea normativelor tehnice în vigoare (SR 1848 – 1,2,3,7);
  - Se vor respecta prevederile actelor normative în vigoare, cu incidență în procesul de modernizare a arterelor de circulație: Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, Ordonanța Nr. 43/1997 republicată, Ordinul Nr. 1294/2017 emis de Ministerul Transporturilor, pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- **Amenajarea accesului la obiectiv:** racordarea accesului din Strada Mihai Eminescu pe terenul ce a generat PUZ se va face cu respectarea tuturor normativelor și a reglementărilor tehnice în vigoare, cu privire la proiectarea și amplasarea obiectivelor în zona drumurilor.
- **Completarea arterelor de circulatie :** Nu este cazul.
- **Asigurarea locurilor de parcare / garaje a autovehiculelor**
  - Pentru zona de studiu P.U.Z. parcare / gararea autovehiculelor se va realiza in afara domeniului public conform RLU aferent prezentei documentații P.U.Z.;
  - Numărul locurilor de parcare necesar se va calcula conform RLU aferent prezentei documentații P.U.Z., în conformitate cu prevederile HG Nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
- **Amenajarea unor intersectii:** Nu este cazul
- **Transport in comun:** Nu este cazul
- **Sensuri unice :** Nu este cazul
- **Semaforizari :** Nu este cazul
- **Teren generator P.U.Z.**
  - În interiorul terenului care a generat PUZ vor fi amenajate circulații de incintă ce vor deservi obiectivele propuse prin proiectul de investiție. Circulațiile de incintă vor fi racordate la Strada Mihai Eminescu, conform legii.

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

Nu este cazul.

### 3.4.3 Organizarea circulatiei navale – dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizarii transportului de marfuri si calatori, amenajari portuare etc.)

Nu este cazul.

### 3.4.4 Organizarea circulatiei aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeoporturilor, servituti impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluarii fonice etc.)

Nu este cazul.

### 3.4.5 Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti, conditii speciale pentru handicapati)

Trasee pietonale :

- Se propune reprofilarea circulatiei pietonale aferente Străzii Mihai Eminescu pe zona sudică, conform profilului stradal prezentat in plansa U2 - Reglementari urbanistice.

#### Piste pentru biciclisti :

- Nu este cazul

#### Conditii speciale pentru persoane cu handicap :

- Nu este cazul

### 3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

#### 3.5.1 Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale care sa permita enuntarea reglementarilor precum si a conditiilor de conformare si construire prevazute in regulament

In planșa U2: Reglementari Urbanistice sunt specificate zonele functionale in teritoriul P.U.Z. In teritoriul studiat, delimitarea zonelor functionale este urmatoarea :

**Zona functionala ISs – Dotări de sănătate**  
**Zona functionala L1b - Locuințe colective mici cu maxim P+2E**  
**Zona functionala V - Spații verzi**  
**Zona functionala C – Căi de comunicație rutieră și pietonală și amenajări aferente**

Prin prezenta documentație se propune reconfigurarea reglementărilor urbanistice ce afectează terenul care a generat PUZ, prin definirea unei noi Unități Teritoriale de Referință (UTR 1.1) prin care se stabilesc noi reglementări urbanistice în acord cu situația cadastrală a terenurilor cuprinse în zona de studiu PUZ și în acord cu servituțile urbanistice care rezultă din vecinătatea directă cu infrastructura de cale ferată ce traversează orașul (magistrala 504). Prin PUZ se vor stabili reglementări urbanistice care vor permite realizarea obiectivului de investiție propus (locuințe colective sociale), dar și definirea unei zone non-aedificandi aferentă zonei de siguranță CFR.

Astfel, în cadrul UTR 1.1 propus se definesc următoarele zone funcționale:

- **Zona ISs** – Dotări de sănătate;
- **Zona L1b** – Locuințe colective mici cu maxim P+2E;
- **Zona C** – Căi de comunicație rutieră și pietonală și amenajări aferente;
- **Zona V** – Spații verzi;

<b>BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU P.U.Z.</b>				
ELEMENTE DE BILANȚ	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	SUPRAFAȚA	PROCENT (%)	SUPRAFAȚA	PROCENT (%)
<b>ZONA ISs - Dotări de sănătate</b>	8850 mp	75.15%	6356 mp	53.97%
<b>ZONA L1a - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri (P+1+M)</b>	2210 mp	18.77%	0 mp	0.00%
<b>ZONA L1b - Locuințe colective mici cu maxim P+2E</b>	0 mp	0.00%	3643 mp	30.93%
<b>ZONA C - Căi de comunicație rutieră și pietonală și amenajări aferente</b>	717 mp	6.09%	608 mp	5.16%
<b>ZONA V - Spații verzi</b>	0 mp	0.00%	1170 mp	9.93%
<b>SUPRAFAȚA TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUZ</b>	<b>11777 mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>11777 mp</b>	<b>100.00%</b>

Indicatori urbanistici – situația propusă

- $RH_{max} = P+1+M / P+2E$
- POT existent = 40%
- CUT existent = 0,70 ADC/mp teren

NOTA: Indicatorii urbanistici POT și CUT se calculează, cf. Anexa Nr. 2 la Legea 350/2001, la suprafața terenului inițial de 10,000mp aferentă imobilului cu NC 21377, din care au fost dezmembrate imobilele actuale cu NC 23811, NC 23810 și NC 22957.

**Zona ISs (dotări de sănătate)** cuprinde imobilele cu NC 23810 și NC 22957, acestea alcătuind incinta spitalului orașului Pătârlagele. Pentru aceste imobile, se menține în general situația existentă.

**Zona L1b (locuințe colective mici cu maxim P+2E)** cuprinde imobilul ce a generat PUZ (NC 23811), iar reglementările urbanistice vor permite realizarea blocurilor de locuințe sociale, prin stabilirea retragerilor minime față de limitele de parcelă, reglementarea accesului auto și pietonal din Strada Mihai Emiescu și reglementarea modului în care se vor realiza amenajările pe parcelă: circulațiile pietonale, spațiile de parcare, locurile de joacă pentru copii și spațiile verzi de incintă.

**Zona C (căi de comunicație rutieră și pietonală și amenajări aferente)** cuprinde segmentul străzii Mihai Emiescu pentru care se propune menținerea profilului existent până în zona în care prospectul străzii se lărgiște. Acest spațiu larg permite organizarea circulațiilor carosabile și pietonale, în acord cu reglementările în vigoare, cu introducerea unui scuar verde, cu rol peisajer și de îmbunătățire a calității spațiului public în zona de acces către locuințele colective sociale și în zona de acces către grădiniță.

**Zona V (spații verzi)** cuprinde imobilul cu NC 23769 (imobil aflat în domeniul privat al UAT Pătârlagele). Acest imobil este afectat în proporție de 78% de zona de siguranță a linie de cale ferată aferentă magistralei 504.

Conform art. 25, alin. (2) din Ordonanța de Urgență Nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, “zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde faziile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei caili ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului”. Alin. (3) din OG Nr. 12/1998 precizează faptul că “în cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publică, în condițiile legii”.

Astfel, prin coroborarea situației cadastrale din teren, cu prevederile OG Nr. 12/1998, prin PUZ se impune necesitatea definirii zonei non-aedificandi aferentă suprafeței de teren din imobilul cu NC 23769 care se suprapune cu zona de siguranță feroviară.

### 3.5.2 Destinația terenurilor din zona

Terenurile din zona de studiu vor avea următoarele destinații :

#### Zona funcționala ISs – Dotări de sănătate

##### Utilizări admise:

- se menține în general situația existentă;
- se poate autoriza construirea de instituții și servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;
- se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații curente și îmbunătățire a confortului edilitar pentru construcțiile existente;
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii) în scopul extinderii construcțiilor menținute sau curților aferente;
- se pot autoriza lucrări de conservare a clădirilor monumente istorice.

##### Utilizări admise cu condiționari:

- pentru construcțiile noi - POTmaxim se stabilește în funcție de destinația zonei, (funcțiunea principală a construcției propuse), conform H.G.525 în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991;
- regim de înălțime pentru construcțiile noi P - P+2 în funcție de vecinătăți;
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale;
- intervențiile asupra clădirilor monument istoric se vor face cu avizul Comisiei Monumentelor Istorice și se va respecta zona de protecție (în limita razei de 100 m se va solicita avizul C.M.I.).

##### Utilizări interzise:

- nu se vor autoriza construcții care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea funcțională propusă prin PUZ;
- se interzice realizarea de construcții noi în zonele destinate pentru modernizarea căilor rutiere sau feroviare de comunicație;
- activități productive, de distribuție și depozitare, cu excepția celor admise cu condiționari prin prezentul RLU;
- activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- activități care intra sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

#### Zona funcțională L1b - Locuințe colective mici cu maxim P+2E

##### Utilizări admise:

- Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E;

- Locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri;
- Spatii verzi amenajate;
- Spații de parcare auto amenajate;
- Construcții și amenajări sportive;
- Construcții pentru învățământ;
- Constructii aferente echipamentelor edilitare;
- Construcții administrative;
- Construcții de cult;
- Construcții comerciale;
- Construcții pentru cultură;
- Construcții pentru sănătate;
- Construcții pentru servicii;
- Pensiune agroturistică;
- Constructii de turism si agrement/loisir;
- Locuinte de serviciu;
- Constructii de sanatate, cu exceptia centrelor de asistenta de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilitati, recuperari functionale, centre psihiatrice);
- Constructii pentru alimentatie publica;
- Circulatii carosabile si pietonale;
- Constructii administrative si birouri;
- Constructii financiar bancare;
- Constructii de cult, cu exceptia manastirilor, schiturilor si cimitirelor;
- Institutii, servicii si echipamente publice;
- Servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante (service auto, spalatorii auto, vulcanizari);
- Locuri de joacă.
- Lucrari de reabilare si refunctionalizare a constructiilor existente;
- Se pot autoriza lucrari de întreținere si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural al locuintelor;
- Extindere, supraetajare a constructiilor existente pentru imbunatatirea calitatii spatiului locuibil;
- Echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonei de locuit

**Utilizari admise cu conditionari:**

- Funcțiuni în concordanță cu funcțiunea dominantă;
- Constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii;
- Spatii de depozitare, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150,00 mp ADC si sa nu depoziteze materiale poluante, substante toxice sau substante cu risc de producere de explozie;
- functiuni comerciale (comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.), alimentatie publica si servicii profesionale (cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.), cu conditia ca suprafata desfasurata aferenta acestora sa reprezinte maximum 25% din suprafata desfasurata totala a constructiilor de pe teren;
- schimbarea destinatiei apartamentelor / locuintelor de la parterul cladirilor in functiuni cu caracter comercial (comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.) cu conditia asigurarii unui acces separat de cel al locatarilor.

**Utilizari interzise:**

- nu se vor autoriza constructii care au activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea funcțională propusă prin PUZ;
- se interzice realizarea de construcții noi în zonele destinate pentru modernizarea căilor rutiere sau feroviare de comunicație;
- activitati productive, de distributie si depozitare, cu exceptia celor admise cu conditionari prin prezentul RLU;
- activitati care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei;
- activitati care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase.

### Zona functionala V - Spații verzi

#### Utilizari admise:

- spatii plantate;
- spatii pentru administrare si intretinere a spatiilor plantate;
- se pot autoriza lucrari de amenajare si remodelarea a spatiilor plantate pe baza unor proiecte de specialitate;
- amenajari pentru odihna si petrecere a timpului liber;
- mobilier urban si echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ;
- se poate autoriza amplasarea de monumente de arta plastica;
- circulatii pietonale si ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise in zonele functionale;
- circulatii pietonale sau ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate sau pentru evacuarea ghenelor pentru gunoi ;
- se pot autoriza lucrari de protejare, intretinere, cu scopul imbunatatirii aspectului calitativ si functional al zonei.

#### Utilizari admise cu conditionari:

- toate documentatiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane;

#### Utilizari interzise:

- este interzisa schimbarea destinatiei terenurilor amenajate ca spatii verzi și/sau prevazute ca atare in documentatiile de urbanism, reducerea suprafetelor acestora ori stramutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protectia mediului;
- nu se permite micșorarea suprafetelor spatiilor verzi, luate in evidenta de administrația publică locală, in registrele locale ale spatiilor verzi cu respectarea reglementarilor Legii nr.24/2007, completata de Ordonanta de Urgenta nr.114/2007 si nr.1549 din 4. dec.2008;
- nu se permite traversarea cu circulatii carosabile curente (numai acostamente);
- se interzice amplasarea de constructii provizorii, chioscuri sau reclame ce stanjenesc circulatia pietonilor.

### Zona functionala C – Căi de comunicație rutieră și pietonală și amenajări aferente

#### Utilizari admise :

- Circulatii carosabile;
- Circulatii pietonale;
- Refugii si treceri pentru pietoni;
- Parcaje publice si spatii de stationare;
- Platforme / alveole carosabile pentru transportul in comun;
- Unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale;
- Zone verzi mediane, laterale si fasii verzi intermediare;
- Reteaua de strazi din intravilan apartinand domeniului public – clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit in 1989 – „Caracteristici ale arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale”;
- Lucrari de terasament;
- Lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive;
- lucrari de intretinere a strazilor existente;
- lucrari de largire a carosabilului, amenajari ale intersectiilor si construirea de noi parcaje;
- modernizari si reabilitari a traseelor existente printr-un proiect de specialitate.

#### Utilizari admise cu conditionari :

- Amplasarea de construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice, se fac în baza planurilor urbanistice, cu avizul organelor specializate ale Administrației Publice pentru lucrările din zonele de protecție.
- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice, în condiții optime, de fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale ale acestor construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice;
- Pentru toate construcțiile, instalatiile si amenajarile aferente se vor obtine avizele / acordurile de protectie specificate prin RGU si legislatia in vigoare

- Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor în vigoare (RGU)
- Incintele unităților de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie
- intervențiile nu sunt permise decât pe baza unor documentații de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersecții și amplasamentele de noi locuri de parcare, mobilier urban ;
- se vor amenaja treceri pentru persoane cu dizabilități motorii.

**Utilizări interzise:**

- Orice construcție care, prin amplasare, configurație sau exploatare, împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor;
- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare și / sau extindere;
- Se interzic orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare au impact negativ asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- Se interzic orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare au impact negativ asupra construcțiilor edilitare existente.

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

**Zona funcțională ISs – Dotări de sănătate**

- Menținerea și reglementarea unor zone constituite.

**Zona funcțională L1b - Locuințe colective mici cu maxim P+2E**

- Introducerea de reglementări specifice pentru zona de locuințe colective mici cu maxim P+2E.

**Zona funcțională V - Spații verzi**

- Introducerea de reglementări specifice pentru zone constituite.

**Zona funcțională C – Căi de comunicație rutieră și pietonală și amenajări aferente**

- Menținerea, extinderea și reglementarea unor zone constituite.

**3.5.4 Bilanț teritorial comparativ, existent – propus**

<b>BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU P.U.Z. - SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>		
<b>ELEMENTE DE BILANȚ</b>	<b>SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>	
	<b>SUPRAFAȚA</b>	<b>PROCENT (%)</b>
<b>ZONA ISs - Dotări de sănătate</b>	8850 mp	75.15%
<b>ZONA L1a - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri (P+1+M)</b>	2210 mp	18.77%
<b>ZONA C - Căi de comunicație rutieră și pietonală și amenajări aferente</b>	717 mp	6.09%
<b>SUPRAFAȚA TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUZ</b>	<b>11777 mp</b>	<b>100.00%</b>

<b>BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU P.U.Z. - SITUAȚIA PROPUȘĂ</b>		
<b>ELEMENTE DE BILANȚ</b>	<b>SITUAȚIA PROPUȘĂ</b>	
	<b>SUPRAFAȚA</b>	<b>PROCENT (%)</b>
<b>ZONA ISs - Dotări de sănătate</b>	6356 mp	53.97%
<b>ZONA L1b - Locuințe colective mici cu maxim P+2E</b>	3643 mp	30.93%
<b>ZONA C - Căi de comunicație rutieră și pietonală și amenajări aferente</b>	608 mp	5.16%
<b>ZONA V - Spații verzi</b>	1170 mp	9.93%
<b>SUPRAFAȚA TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUZ</b>	<b>11777 mp</b>	<b>100.00%</b>

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

#### Zona functionala ISs – Dotări de sănătate

- POT maxim propus = 40%;
  - CUT maxim propus = 0,70 m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren;
  - RH maxim propus = P+1E+M / P+2E;
  - Hmaxim cornișă / atic propus = 10,00m (măsurăți de la cota terenului amenajat);
  - Hmaxim coamă propus = 13,00m (măsurăți de la cota terenului amenajat);
  - Suprafața de spații verzi va reprezenta minim 20% din suprafața terenului.
- NOTA:** Indicatorii urbanistici POT și CUT se calculează, cf. Anexa Nr. 2 la Legea 350/2001, la suprafața terenului inițial de 10,000mp aferentă imobilului cu NC 21377, din care au fost dezmembrate imobilele actuale cu NC 23811, NC 23810 și NC 22957

#### Zona functionala L1b - Locuințe colective mici cu maxim P+2E

- POT maxim propus = 40%;
  - CUT maxim propus = 0,70 m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren;
  - RH maxim propus = P+2E;
  - Hmaxim cornișă/atic propus = 10,00m (măsurăți de la cota terenului amenajat);
  - Hmaxim coamă propus = 13,00m (măsurăți de la cota terenului amenajat);
  - Suprafața de spații verzi va reprezenta minim 20% din suprafața terenului.
- NOTA:** Indicatorii urbanistici POT și CUT se calculează, cf. Anexa Nr. 2 la Legea 350/2001, la suprafața terenului inițial de 10,000mp aferentă imobilului cu NC 21377, din care au fost dezmembrate imobilele actuale cu NC 23811, NC 23810 și NC 22957

#### Zona functionala V - Spații verzi

- P.O.T. MAXIM ADMIS, C.U.T. MAXIM ADMIS și H MAXIM conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

#### Zona functionala C – Căi de comunicație rutieră și pietonală și amenajări aferente

- P.O.T. MAXIM ADMIS, C.U.T. MAXIM ADMIS și H MAXIM conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice
- Necesarul de locuri de parcare va respecta prevederile Anexei Nr. 5 din HG 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
  - În vederea asigurării dezvoltării capacității de circulație a Str. Mihai Eminescu ce delimitează limita nordică a terenului, prin PUZ se va propune reconfigurarea profilului total de 16,95m în zona de acces către terenul ce a generat PUZ prin propunerea unui scuar verde central cu lățime de 6,95m, suprafață carosabilă de 3,55m de o parte și de alta și trotuare de 1,60m de o parte și de alta.

## 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

Se propune ca legătura între rețeaua publică de alimentare cu apă existentă în zonă și rețeaua propusă în incintă să fie asigurată printr-un branșament, care va fi executat exclusiv cu acordul S.C. COMPANIA DE APĂ S.A. BUZĂU și pe baza unui proiect întocmit de către o societate autorizată de către S.C. COMPANIA DE APĂ S.A. BUZĂU.

La limita terenului se va rezerva un spațiu pentru amplasarea căminului de branșament.

Se propune executarea lucrării de protejare a viitoarelor conducte și echipamente (de ex. căminul de branșament) care vor fi pozate sub parcare suprațerană.

Dacă este posibil, debitul de calcul (instantaneu) și presiunea necesară pentru consumul menajer vor fi asigurate de către rețeaua publică de alimentare cu apă.

Debitul necesar stingerii incendiului exterior va fi asigurat prin intermediul hidranților suprațerani care vor fi montați pe rețeaua publică din zona amplasamentului.

Proiectele noilor instalații interioare de alimentare cu apă, elaborate de către un proiectant de specialitate, vor fi transmise pentru verificare la S.C. COMPANIA DE APĂ S.A. BUZĂU.

Soluția propusă pentru alimentare cu apă se poate realiza pe baza unui proiect de execuție avizat în C.T.E. al S.C. APA NOVA PLOIEȘTI SA.

Orice construcție care urmează a fi amplasată trebuie să respecte distanța prevăzută în H.G. nr. 930/2005 și SR nr. 8591/1997 și anume min. 3 m față de rețelele publice de alimentare cu apă potabilă.

Lucrările de săpătură și umplutură vor fi executate cu atenție, pentru a se evita deteriorarea sau avarierea rețelilor de alimentare cu apă și a bransamentelor de apă existente.

Orice lucrare trebuie să respecte legislația în vigoare, respectiv Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

### **3.6.2 Canalizare (imbunatatiri si extinderi ale rețelei de canalizare din zona, extinderi sau popuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.)**

Se propune realizarea unei rețele interioare de canalizare, care va fi dimensionată și executată în sistem separativ (divizor), astfel:

- canalizarea menajeră - pentru evacuarea apelor uzate menajere se va realiza, în incintă, o rețea de canalizare menajeră, cu scurgere gravitațională spre căminul de racord de canalizare menajeră, cămin care va fi poziționat la limita amplasamentului (în colțul de NV al terenului); de aici, prin intermediul acestuia, apele uzate menajere vor fi evacuate în conducta publică de canalizare existentă pe str. Mihai Eminescu;
- canalizarea pluvială - pentru evacuarea apelor meteorice se va realiza o rețea internă de canalizare pluvială cu scurgere gravitațională spre separatorul de hidrocarburi și de nămol, apoi spre bazinul de retenție și stația de pompare; din bazinul de retenție, apele meteorice vor fi evacuate prin pompare în căminul de racord de canalizare pluvială, care va fi poziționat la limita amplasamentului (în colțul de NV al terenului); din acest cămin, apele meteorice vor fi deversate în căminul de racord de canalizare menajeră; de aici, prin intermediul acestuia, apele meteorice vor fi evacuate în conducta publică de canalizare existentă pe str. Mihai Eminescu; evacuarea apelor meteorice din bazinul de retenție se va realiza cu un debit constant (stabilit de către reprezentanții S.C. COMPANIA DE APĂ S.A. BUZĂU) pe durata ploii și după trecerea acesteia; debitul total evacuat în rețeaua publică de canalizare nu trebuie să provoace inundarea străzii și nici a amplasamentului; în viitor, după ce rețeaua publică de canalizare va fi dimensionată și executată în sistem separativ (divizor), apele meteorice, colectate de pe teren, vor fi deversate direct în rețeaua publică de canalizare pluvială.

Se propune instalarea unui bazin de retenție pentru apele meteorice cu un volum de cca. 100 m<sup>3</sup>.

Viitoarele blocuri locuințe sociale nu vor avea subsol.

Proiectul noilor instalații interioare de canalizare, întocmit de către un proiectant de specialitate, va fi transmis pentru verificare la S.C. COMPANIA DE APĂ S.A. BUZĂU.

Soluția propusă pentru canalizarea interioară se poate realiza exclusiv pe baza unui proiect de execuție avizat în C.T.E. al S.C. COMPANIA DE APĂ S.A. BUZĂU.

Orice construcție care urmează a fi amplasată trebuie să respecte distanța prevăzută în SR nr. 8591/1997 și anume min. 2 m față de rețelele publice de canalizare.

Lucrările de săpătură și umplutură vor fi executate cu atenție, pentru a se evita deteriorarea sau avarierea rețelilor de canalizare și a racordurilor de canalizare existente.

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

Se propune ca alimentarea viitorilor consumatori să se realizeze din L.E.A. de 0,4 kV existentă pe str. Mihai Eminescu.

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

Branșarea viitorilor consumatori la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică se va executa exclusiv cu avizul S.C. DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMANIA – SUCURSALA BUZĂU S.A. și de către o societate autorizată de către aceasta.

Vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor distanțele minime de siguranță între rețelele electrice existente și diversele obiective propuse, în conformitate cu Ordinul A.N.R.E. nr. 4/09.03.2007 completat cu Ordinul A.N.R.E. nr. 49/29.11.2007.

### **3.6.4 Telecomunicatii (extinderea liniilor de telecomunicatii, noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV etc.)**

Se propune bransarea viitorilor consumatori la rețeaua publică de telecomunicații existentă.

### **3.6.5 Alimentare cu caldura (sisteme de incalzire propuse, tipuri de combustibil, modernizari sisteme existente etc.)**

Asigurarea agentului termic pentru încălzire și pentru prepararea apei calde menajere pentru blocuri se va realiza prin 2 centrale termice pe lemne.

### **3.6.6 Alimentare cu gaze naturale – dupa caz (extinderi ale capacitatilor existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.)**

Nu este cazul.

### **3.6.7 Gospodarie comunala (amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor, extinderi pentru baze de transport in comun, constructii amenajari specifice etc.)**

Colectarea deseurilor se va face in baza contractelor individuale intre societatea de salubritate si proprietar.

## **3.7 PROTECTIA MEDIULUI**

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

Nu este cazul.

### **3.7.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Prevenirea riscurilor naturale se va face prin sistematizarea terenului, asa cum este recomandat in studiul geotehnic si prezentat la punctul **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare** si prin respectarea conditiilor de constructibilitate prezentate la punctul **3.3.3 Constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului**.

Apele pluviale de pe acoperis vor fi evacuate prin jgheaburi si burlane in afara trotuarelor. In jurul constructiilor propuse vor fi prevazute trotuare de protectie si rigole pentru preluarea si dirijarea apelor pluviale. Evacuarea apelor pluviale din incinta se va realiza la rigola strazii.

### **3.7.3 Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Se propune racordarea la rețeaua de canalizare din Orașul Pătârlagele și realizarea unui cămin de racord.

Se va realiza un cămin de racord de canalizare pluvială, un bazin de retenție și o stație de pompare, cât și un separator de nămol și hidrocarburi.

### **3.7.4 Depozitarea controlata a deseurilor**

Colectarea deseurilor se va face in baza contractelor individuale intre societatea de salubritate si proprietari.

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

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentei documentatii P.U.Z.:

- pentru zona functionala ISs – Dotări de sănătate, minim 20% din suprafata terenului este rezervata plantarii spatiilor verzi (1.271,20 mp spatii verzi).
- pentru zona functionala L1b - Locuințe colective mici cu maxim P+2E, minim 20% din suprafata terenului este rezervata plantarii spatiilor verzi (728,60 mp spatii verzi).

### **3.7.6 Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Sistemul de spatii verzi propus in zona de studiu P.U.Z. va fi reprezentat următorul tip de vegetatie :

- Spații verzi din interiorul incindelor aferente zonelor functionale propuse;
- Spații verzi aferente zonei de siguranță CF din zona functionala V - Spații verzi

In ceea ce priveste numarul preconizat de utilizatori pentru zona de studiu P.U.Z., situatia se prezinta astfel :

Zona functionala **Zona ISs** – Dotări de sănătate: cca. 200 utilizatori

Zona functionala **Zona L1b** – Locuințe colective mici cu maxim P+2E: cca. 48 utilizatori

Zona functionala **Zona C** – Căi de comunicație rutieră și pietonală și amenajări aferente: Nu este cazul (0 locuitori)

Zona functionala **Zona V** – Spații verzi: Nu este cazul (0 locuitori)

Conform Legii Nr. 24 din 2007, actualizata, Art. 3, Alin. (2) spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților: cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire. Suprafața de spații verzi amenajate pe parcelă va reprezenta minim 20% din suprafața terenului.

### 3.7.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

### 3.7.8 Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

### 3.7.9 Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz

Nu este cazul.

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

#### Cai de comunicatie :

- Se vor respecta reglementarile si propunerile prezentate la punctul **3.4 Modernizarea circulatiei** in ceea ce priveste circulatiile pietonale și carosabile

#### Rețele edilitare :

- Realizarea rețelei de gaze din Orașul Pătârlagele

## 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

### 3.8.1 Listarea obiectivelor de utilitate publica (tabel, pe domenii – denumirea lucrarii, categoria de interes, suprafata sau lungimea lucrarii)

LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ						
NR. OBIECTIV	DOMENII DE INTERVENȚIE	CATEGORIA DE INTERES	DIMENSIUNI		TERMEN DE IMPLEMENTARE	RESPONSABILITATE ÎN IMPLEMENTARE
			SUPRAFAȚĂ TEREN	DIMENSIUNE NR. UNITĂȚI		
	<b>LOCUINȚE COLECTIVE MICI</b>					
<b>O.U.P. 1</b>	Desființare construcții C1 și C2 existente	Local	115 mp	2 construcții	2022	CL Oraș Pătârlagele
<b>O.U.P. 2</b>	Construire blocuri de locuințe sociale și realizare amenajări de incintă	Local	3643 mp	<i>n.a.</i>	2024	CL Oraș Pătârlagele
	<b>GOSPODĂRIE COMUNALĂ</b>					
<b>O.U.P. 3</b>	Realizarea rețelelor de utilități publice și a bransamentelor și racordurilor necesare pentru deservirea blocurilor de locuințe sociale: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și telecomunicații	Local	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	2022	CL Oraș Pătârlagele
	<b>CĂI DE COMUNICAȚIE</b>					
<b>O.U.P. 4</b>	Modernizare și amenajare Strada Mihai Eminescu în zona teren NC 23811	Local	317 mp	<i>n.a.</i>	2024	CL Oraș Pătârlagele

Condițiile detaliate de realizare a obiectivelor de utilitate publică (termene de implementare, suprafețe/dimensiuni, responsabilități), vor fi stabilite prin hotărârile de Consiliu Local, sau Consiliu Județean, după caz, în acord cu resursele bugetare disponibile.

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

Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 23811 din 11.06.2022, emis de OCPI Buzău, imobilul cu numărul cadastral 23811, este compus din teren cu suprafață de 3.643mp și două construcții cu suprafața construită la sol de C1 atelier - 105mp și C2 beci carburanți – 34mp. Imobilul se află în domeniul public al UAT Pătârlagele, Județul Buzău, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, în teritoriu intravilan și este încadrat în categoria de folosință “curți-construcții, arabil”. Imobilul este rezultat din dezmembrarea imobilului cu NC 22956 (în data de 04.04.2022), care a rezultat la rândul său din dezmembrarea imobilului inițial cu număr cadastral 21377 (în data de 18.03.2019).

Notă : Construcțiile C1 și C2 sunt propuse pentru desființare.

**3.8.3 Determinarea circulației terenurilor între detinatori, în vederea realizării obiectivelor propuse**  
Nu este cazul.

## 4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

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

Prin zonele funcționale propuse, respectiv Zona ISs – Dotări de sănătate, Zona L1b – Locuințe colective mici cu maxim P+2E, Zona C – Căi de comunicație rutieră și pietonală și amenajări aferente, Zona V – Spații verzi, se amendează caracterul funcțional al zonelor de curți-construcții, arabil stabilite prin documentația de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL și REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Orașul Pătârlagele, Județul Buzău” aprobată prin H.C.L. Pătârlagele nr. 46/28.07.2011 și se introduc reglementări specifice pentru fiecare zonă funcțională în parte.

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

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

- **Accesuri:**
  - Accesibilitate lot;
- **Fond construit:**
  - Ocuparea terenului;
- **Cai de circulație rutieră și amenajări aferente:**
  - Starea străzilor;
  - Profile necorespunzătoare traficului.
- **Riscuri naturale:**
  - **Cutremurele de pământ:** zona analizată din punct de vedere al cutremurelor de pământ se găsește în macrozona de intensitate seismică IX, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani, conform scării MSK.
  - **Inundații:** risc inundații la cursuri de apă – Elementele hidrologice și geomorfologice identificate pe amplasament nu descriu, pentru suprafața de teren investigată, un risc de inundare a zonei ca urmare a revărsării unui curs de apă și/ sau a scurgerilor masive de pe torenți.
  - **Alunecări de teren:** Zona investigată, se încadrează din punct de vedere al riscului la alunecări de teren, în zonă cu Risc Ridicat.
  - **Risc geotehnic :** categoria geotehnică 2 - risc geotehnic moderat.

### 4.3 Priorități de intervenție

PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE	
CĂI DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	
Starea străzilor	Modernizare Strada Mihai Eminescu în zona de acces pe terenul ce a generat PUZ (NC 23811)
Profile necorespunzătoare traficului	Reprofilare Strada Mihai Eminescu în zona de acces pe terenul ce a generat PUZ (NC 23811) cu amenajarea conform normelor în vigoare a spațiilor de circulație carosabilă și pietonală.
ZONIFICARE ȘI ÎNCADRARE URBANISTICĂ	
Utilizarea neadecvată a terenurilor	Promovarea utilizării terenurilor abandonate cu funcțiuni și activități care sunt în acord cu potențialul de dezvoltare socio-economică a localității.
Încadrarea urbanistică a terenurilor	Reconfigurarea zonelor funcționale din zona de studiu PUZ în acord cu structura cadastrală a terenurilor cuprinse în zona de studiu PUZ.
Stânjeniri între funcțiuni	1) Modificarea permisivităților funcționale a terenurilor abandonate, pentru activități și funcțiuni de interes public: locuințe colective mici, spații verzi amenajate. 2) Stabilirea reglementărilor urbanistice corespunzătoare pentru zona de protecție CF.
FOND CONSTRUIT ȘI REȚELE EDILITARE	
Starea fondului construit	Desființarea, în condițiile legii, a construcției a construcțiilor și a ruinelor abandonate din zona de studiu PUZ.
Ocuparea terenurilor	Definirea reglementărilor urbanistice pentru o utilizare optimă și sustenabilă a terenurilor din zona de studiu PUZ.
RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE	
Riscuri naturale	Pentru proiectare și construire se vor respecta prevederile normativului NP 112/2014
Riscuri antropice	Obiectivele ce se vor realiza în baza reglementărilor PUZ, vor respecta condițiile avizului C.N. C.F.R. S.A - Sucursala Galați
Surse de poluare	Obiectivele ce se vor realiza în baza reglementărilor PUZ, vor respecta condițiile avizului autorității competente pentru protecția mediului și condițiile avizului autorității competente pentru sănătatea populației.

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

Propunerea de dezvoltare a zonei cu funcțiuni de locuințe colective sociale aduce o diversificare a funcțiunii de rezidență și susținerea calitatii vieții și nevoile locuitorilor. Pentru a răspunde solicitărilor beneficiarului, obiectivele documentației P.U.Z. sunt :

- Completarea funcțiunilor și indicatorilor;
- Stabilirea unor reguli de construire caracteristice noilor zone funcționale;
- Modificarea permisivitatilor funcționale;
- Stabilirea regulilor de construire caracteristice noilor zone funcționale;
- Reglementarea caii de acces rutiere și pietonale conform reglementărilor legale în vigoare;
- Realizarea bransamentelor la rețelele de apă, electricitate și telecomunicații;
- Realizarea racordului a rețeaua de canalizare;
- Dezvoltarea de spații verzi.

Din punct de vedere economic, realizarea investiției propusă prin Planul Urbanistic Zonal va contribui la introducerea în circuitul economic local și județean a unei suprafețe de teren de 3.643mp, neutilizată și care nu produce în prezent venituri și beneficii economice pentru comunitatea locală și administrația publică.

Investițiile propuse vor fi finanțate exclusiv din fonduri publice.

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

Investițiile propuse vor fi finanțate exclusiv din fonduri din Programul Național de Redresare și Reziliență. Astfel, costurile investiției vor fi exclusiv costuri provenite din bugetul public.

## 5. **ANEXE PUZ**

- Certificat de Urbanism Nr. 29/07.06.2022 emis de Primăria Orașului Pătârlagele;
- Aviz de Oportunitate Nr. 13 / 29.06.2022, emis de Consiliul Județean Buzău;
- Extras de Carte Funciară pentru Informare și Extras de Plan Cadastral;
- Aviz nr. 407/12.07.2022 emis de Compania de Apă Buzău;
- Aviz nr. 3030220708929/15.07.2022 emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Buzău;
- Plan de acțiune PUZ;
- Memoriu tehnic echipare tehnico-edilitară, întocmit de ing. Radu Paul Pîrvan.

Sef proiect,  
master urbanist  
**Andrei Stefan SABAU**



Intocmit,  
master urbanist  
**Andra Elena GRECU (PARASCHIV)**



Intocmit,  
urbanist  
**Andreea Cristina IONIȚĂ**

