

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
CONSILIUL LOCAL UNGURIU

NOTA

Afisam in sinteza "Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal pentru „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL “ situat în intravilanul satului Unguriu, comuna Unguriu, județul Buzău, Tarla 10, Parcela 205, în suprafață de 1600 mp, identificat cu număr cadastral 20725 “.

In termen de 10 zile de la publicare persoanele interesate pot formula in scris propuneri , sugestii sau opinii cu privire la proiectul de act normativ initiat , ce se vor depune la secretarul general al comunei .

Responsabil Legea nr. 52/2003 ,
Avram/Aurelia Elena

Afisata la sediul
primariei com. Unguriu
Azi , 18.08.2021

Nr. 22/18.08.2021

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI UNGURIU

P R O I E C T D E H O T Ă R Ă R E
privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal pentru
„CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL” situat în intravilanul satului Unguriu,
comuna Unguriu, județul Buzău, Tarlaua 10, Parcela 205, în suprafață de 1600 mp,
identificat cu număr cadastral 20725

Consiliul Local al Comunei Unguriu, județul Buzău,

Având în vedere:

- art.120 alin.(1), art.121 alin.(1) și (2) din Constituția României, republicată;
- prevederile art.4 din Carta Europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985 și ratificată prin Legea nr.199/1997;
- art.20 – 21 din Legea-cadru a descentralizării nr.195/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- art.25, alin.1, art.28 și art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- art.2, alin.2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Tinând cont de:

- cererea numită M / G / M A , prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL” situată în intravilanul satului Unguriu, comuna Unguriu, județul Buzău ;
 - Avizul nr.24 din 12.08.2021 emis de arhitectul șef al consiliului județean Buzău;
 - procesul verbal de prezentare și dezbateri publică nr. 3063 din 15.06.2021 înregistrat la primăria comunei Unguriu;
 - referatul de aprobare al primarului comunei Unguriu nr. 4137/2021 ;
 - raportul de specialitate al compartimentului de resort nr. 4138/2021;
 - avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local Unguriu ,
- Tinând seama de prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În baza prevederilor art.196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, adopta următoarea

H O T Ă R Ă R E:

Art.1. Se aprobă documentația: Plan Urbanistic Zonal pentru „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL” situat în intravilanul satului Unguriu, comuna Unguriu, județul Buzău, Tarla 10, Parcela 205. în suprafață de 1600 mp, identificat cu număr cadastral 20725 , beneficiari M C / M A , documentație întocmită de specialist cu drept de semnătură RUR V M , conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. După aprobare, în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale, prin grija beneficiarului se va transmite Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzău documentația specifică .

Art.3. Prezenta documentatie de urbanism are valabilitate 10 ani de la data aducerii la cunoștință publică.

Art.4. Secretarul general al comunei Unguriu va aduce la cunoștință publică și va comunica prezenta hotărâre autorităților și instituțiilor interesate.

Inițiator primar ,

Gheorghiță TIRIZICĂ

**Avizat pentru legalitate,
Secretar general al comunei
Adrian-Vasile MARIN**



MEGAPLAN S.R.L.
CUI 33722149, J10/530/2017

MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

- **Denumirea lucrarii.**
"CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL"
- **Amplasament:**
N.C. 20725, SAT UNGURIU, COM. UNGURIU, JUD. BUZAU
- **Beneficiari:**
MI G , M A
- **Proiectant de specialitate, urbanism si amenajarea teritoriului:**
S.C. MEGAPLAN S.R.L.
- **Coordonator proiect: master urbanist V M**
- **Data elaborarii:**
04.2021





1.2. OBIECTUL LUCRĂRII.

Solicitari ale temei program.

La solicitarea beneficiarilor se dorește construirea unei clădiri cu destinația servicii, comerț și depozitare, pe un teren situat în intravilanul satului Unguriu, obiectiv ce presupune schimbarea funcțiunii existente fiind astfel necesară întocmirea prezentei documentații de urbanism.

Prin P.U.Z. se dorește schimbarea funcțiunii terenului cu nr. cad. 20725, din zona de locuire și funcțiuni complementare în zona cu instituții, servicii, comerț și depozitare.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.

Conform P.U.G. Com. Unguriu, terenul beneficiarului este situat în zona de nord a Satului Unguriu, în zona cu funcțiuni pentru locuire și funcțiuni complementare.

Din cauza faptului că în această zonă nu sunt obiective și funcțiuni de utilitate publică se dorește diversificarea din punct de vedere funcțional, economic și social pentru a consolida atractivitatea zonei din proximitatea Gării Unguriu.

1.3. SURSE DOCUMENTARE.

- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru – conținut al Planului Urbanistic Zonal din anul 2000, indicativ : (GM 010-2000);
- Legea 50/1991, - privind autorizarea executării lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare;
- Ridicare topografică pentru faza P.U.Z.
- Studiul geotehnic aferent investiției propuse.
- Planul Urbanistic General al Com. Unguriu;
- H.G. 525/1996 – pentru aprobarea regulamentului de urbanism;
- O.G. 43/1997 - privind regimul drumurilor;





- Ord. 1296/2017 al Ministerului Transportului privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor.
- Ord. 119/2014 al Ministerului Sanatatii privind norme de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1. EVOLUTIA ZONEI.

Zonele rurale se confrunta cu mari probleme generate de slaba populare prin emigrare, marginalizare prin lipsa fondurilor de dezvoltare locala, distante mari fata de orase, slaba echipare edilitara, slaba diversificare economica in contradictie cu dominanta exploatarei agricole.

In zona Garii Unguriu nu sunt prezente functiuni de utilitate publica in contextul economic, social si administrativ.

Dezvoltarea si diversificarea functiunilor de interes public este necesara pentru integrarea economica si sociala. Valorificarea terenurilor existente prin schimbarea functiunii si nu prin extinderea intravilanului existent, asigura un echilibru functional si competitivitatea economica la nivel local.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE.

Zona studiata in aceasta documentatie de urbanism in suprafata de 5870.00mp, cuprinde terenul propus pentru schimbarea functiunii(1600.00mp) si se afla in zona de nord a satului Unguriu, langa Gara Unguriu, cu acces din Strada Cantonului.

Relationarea zonei de interes cu dotarile publice invecinate, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii si cooperarii in domeniul economic si social, este facila.





Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

La nord : Strada Cantonului

La sud : Drum local

La est : N.C. 20626

La vest : N.C. 20177, N.C. 20178, Teren Primaria Comunei Unguriu

Terenul beneficiarilor are urmatoarele vecinatati:

La nord : Strada Cantonului

La sud : Drum local

La est : N.C. 20910

La vest : N.C. 20787, Teren Primaria Comunei Unguriu

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Relieful terenului este plat, liber de constructii si nu exista riscuri naturale ce ar putea afecta investitia propusa.

Terenul are stabilitatea locala asigurata, nu este supus la inundatii, viituri din precipitatii sau alunecari de teren.

Clima - este specifica judetului Buzau, respectiv temperat-continentala. Temperaturile maxime sunt pana la 37°C, in timp ce temperaturile minime au fost de pana la -26°C. Precipitatiile au caracter neuniform, media anuala fiind de 700-1000mm si reprezinta media valorilor inregistrate de-a lungul a 10 ani.

Valoarea caracteristica a incarcarii cu zapada pe sol $S_k=2\text{kN/m}^2$, conf. CR-1-1-3/2012.

Valoarea presiunii dinamice a vantului $q_b=0.7\text{kPa}$, conf. CR-1-1-4/2012.

Adancimea de inghet Conform STAS 6054/1985 „Zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet”, amplasamentul studiat este strabatut de geoizoterma de 0°C la adancimea de **0.90 m**.





Seismicitate

Conform reglementarii tehnice "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" Indicativ P100/1-2013, zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zona studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, are o valoare $a_g = 0,40g$.

Perioada de control (colț) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative.

Pentru zona studiată, perioada de colț are valoarea **$T_c = 1.6$ sec.**

2.4. CIRCULAȚIA.

Accesul pe terenul studiat se realizează din Strada Cantonului.

În zona studiată nu se regăsesc disfuncționalități în fluenta circulației, nu sunt incomodări între tipurile de circulații și alte funcțiuni ale zonei.

Strada Cantonului este asfaltată recent și are rigole pentru colectarea apelor pluviale.

2.5. OCUPAREA TERENULUI.

În zona studiată nu sunt construcții.

Nu există disfuncționalități în zona studiată cu privire la incompatibilități între funcțiunile existente ci doar oportunități de dezvoltare și valorificare a contextului existent.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ – situația existentă

În zona de interes sunt utilități ce permit racordarea și funcționarea obiectivului propus. Rețeaua de energie electrică este în imediată vecinătate a terenului pe care beneficiarul dorește construirea obiectivului având funcțiunea de spațiu comercial.

Rețea de apă și canalizare există în zona studiată iar obiectivul propus se va racorda la utilitățile existente în zona.





2.7. PROBLEME DE MEDIU.

Din analiza factorilor de mediu existenti si a cadrului natural rezulta ca zona nu este poluata, terenul beneficiarului este neconstruit, iar microclimatul este potrivit pentru amplasarea functiunilor propuse.

In zona studiata nu exista monumente istorice, arii protejate, situri arheologice care sa necesite masuri de protectie, nu sunt elemente care ar putea afecta calitatea mediului.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI.

Zonele rurale se confrunta mari probleme generate de slaba populare prin emigrare, marginalizare prin lipsa fondurilor de dezvoltare locala, distante mari fata de orase, slaba echipare edilitara, slaba diversificare economica in contradictie cu dominanta exploatarei agricole.

Este oportuna realizarea investitiei pe amplasamentul propus de catre investitori privati intrucat sunt propuse functiuni ce diversifica aspectul economic si social in zona adiacenta Garii Unguriu, functiunile de interes public fiind esentiale in generarea locurilor de munca pentru locuitorii Comunei Unguriu.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.

Din studiul geotehnic rezulta ca terenul are stabilitatea locala asigurata, nu este supus la inundatii, viituri din precipitatii sau alunecari de teren.

In urma analizei existente nu rezulta constrangeri ce ar putea afecta implementarea proiectului propus.





3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În Planul Urbanistic General al Comunei Unguru această zonă este destinată pentru locuințe și funcțiuni complementare.

În această zonă nu sunt obiective și funcțiuni de utilitate publică și apare această nevoie de schimbare a funcțiunii din locuire în instituții, servicii, comerț și depozitare pentru a diversifica zona Garii din Satul Unguru din punct de vedere funcțional, economic și social.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.

În faza de elaborare a propunerilor cu privire la schimbarea funcțiunii terenului cu N.C. 20725 s-a avut în vedere valorificarea cadrului natural existent, atât prin amenajarea spațiilor verzi în incintă cât și prin impactul redus asupra mediului la implementarea obiectivului propus.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.

Accesul în zona studiată și pe terenul beneficiarilor se realizează din Strada Cantonului care este asfaltată și are utilitățile necesare racordării obiectivului propus.

Există amenajat un acces carosabil către obiectivul propus pe terenul beneficiarilor.

Parcarea autoturismelor se va realiza numai în incintă proprietate privată a beneficiarilor. Nu se impun măsuri de fluidizare a traficului întrucât accesul se realizează pe o stradă locală cu flux redus de autoturisme.





3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

Pe terenul proprietate privata, cu N.C. 20725, se propun urmatoarele functiuni:

- Spatii comerciale,
- Sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, servicii profesionale
- Spatii comerciale pentru comert cu amanuntul
- Depozitare mic-gros
- Activitati manufacturiere

Utilizari admise cu conditionari:

Se interzice amplasarea unitatilor comerciale care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100m de institutii de invatamant si de biserici.

Se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre locuintele existente cu conditia sa mentina accesele carosabile si pietonale necesare, vegetatia existenta.

Spatiile comerciale sa nu aiba deschideri mai mari de 10m si adancimea mai mare de 20m, respectiv 200mp Arie Construita la sol.

Utilizari interzise:

Activitati productive poluante.

Constructii provizorii de orice natura.

Statii de intretinere auto cu peste 5 autoturisme.

Depozitari materiale refolosibile.

Platforme pre colectare a deseurilor de orice natura.

Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice.





BILANT TERITORIAL:

Zone functionale	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata mp	Procent %	Suprafata mp	Procent %
IS Instituti, servicii, comert, depozitare	0	0	1600	27.26
L Locuinte si functiuni complementare	5570	94.89	3970	67.63
C Cai de comunicatie rutiera	300	5.11	300	5.11
TOTAL Suprafata studiata	5870	100	5870	100

INDICI URBANISTICI :

L – LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Reglementari conform P.U.G. Com. Unguriu – raman neschimbate.

C – CAI DE COMUNICATII RUTIERE

Reglementari conform P.U.G. Com. Unguriu – raman neschimbate.

IS – INSTITUTII, SERVICII, COMERT, DEPOZITARE





Regim de inaltime maxim admis : P+1 Etaje

P.O.T. maxim = 60%

C.U.T. maxim = 1.2

Retrageri fata de aliniament : constructiile se pot dispune pe aliniament.

Retrageri fata de limitele laterale : 3.00m conform edificabilului din planșa de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de limita posterioara a terenului : 44.00m conform edificabilului din planșa de reglementari urbanistice.

Spatii verzi obligatorii : 10% din incinta.

Amenajare minim 4 locuri de parcare in incinta proprietate privata.

Zona de siguranta fata de calea ferata 20m din axul caii ferate.

Zona de protectie fata de calea ferata 100m din axul caii ferate.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

- **Alimentare cu apa.**

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la rețeaua existentă.

- **Canalizare.**

Canalizarea apelor se va realiza prin racord la rețeaua existentă.

- **Alimentare cu energie electrica.**

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racord la rețeaua existentă.

- **Telecomunicatii.**

Comunicatiile se vor realiza prin rețele mobile de telefonie.

- **Alimentare cu caldura.**

Incalzirea spatiilor necesare se va realiza cu echipamente electrice.

- **Alimentare cu gaze naturale.**





Obiectivul propus nu necesita racord la rețeaua de gaze.

- **Gospodarie comunală.**

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv în pubele distinctive pentru a asigura sortarea eficientă și pentru a putea fi colectate de către operatori specializați cu care beneficiarul va avea contract obligatoriu.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI.

Zona studiată nu este situată în zona de protecție a monumentelor și nici în zona de protecție a siturilor Natura 2000. Implementarea investiției nu presupune activități cu impact semnificativ asupra mediului și nu prezintă risc pentru sănătatea populației.

Obiectivul propus nu va depozita sau comercializa produse sau substanțe periculoase.

Adâncimea de fundare de maxim 0.90m nu afectează stratul freatic aflat la o adâncime de minim 10m, apele menajere vor fi canalizate în sistemul public al Com. Unguriu.

Toate deseurile rezultate din exploatare vor fi colectate selectiv și preluate de operatori autorizați.

În perioada de construcție și funcționare, impactul proiectului asupra factorului de mediu aer constă în generarea de emisii de către utilajele utilizate. Ca urmare, vor fi luate toate măsurile în vederea limitării generării de praf, de către prestatorul lucrărilor de construcții care va avea în vedere ca utilajele folosite să fie corespunzătoare din punct de vedere tehnic, să nu aibă scurgeri de ulei și să nu genereze noxe peste limitele admise.

Nivelul de zgomot se va încadra în limitele impuse de SR 10009/2017.

Se vor respecta prevederile Ord. MS nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.

În Planul Urbanistic General al Comunei Unguriu această zonă este destinată pentru locuințe și funcțiuni complementare.





În această zonă nu sunt obiective și funcțiuni de utilitate publică și apare această nevoie de schimbare a funcțiunii din locuire în instituții, servicii, comerț și depozitare pentru a diversifica zona Gării din Satul Unguriu din punct de vedere funcțional, economic și social.

În afara schimbării funcțiunii terenului cu N.C. 20725, toate celelalte funcțiuni din zonă studiată rămân neschimbate.

4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE.

Conform P.U.G. Com. Unguriu, terenul beneficiarilor este situat în zonă de nord a Satului Unguriu, în zonă cu funcțiuni pentru locuire și funcțiuni complementare.

Se propune prin documentația de urbanism schimbarea funcțiunii în instituții, servicii, comerț și depozitare.

Se reglementează, accesul auto și pietonal pe parcela proprietate privată, retragerile față de limitele de proprietate, procentul de ocupare asupra terenului, coeficientul de utilizare a terenului, se propune bransarea la utilitățile existente.

Se vor asigura minim 4 locuri de parcare.

Este oportună realizarea investiției pe amplasamentul propus de către investitori privați, întrucât sunt propuse funcțiuni ce diversifică economic și social zona Gării Unguriu.

Specialist cu drept de semnătură în urbanism și amenajarea teritoriului

MASTER URBANIST V M





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL



1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

- **Denumirea lucrării.**
"CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL"
- **Amplasament:**
N.C. 20725, SAT UNGURIU, COM. UNGURIU, JUD. BUZAU
- **Beneficiari:**
M G , M A
- **Proiectant de specialitate, urbanism si amenajarea teritoriului:**
S.C. MEGAPLAN S.R.L.
- **Coordonator proiect: master urbanist V M**
- **Data elaborării:**
04.2021





I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism este un regulament ce detaliaza reglementarile prevazute in Planul Urbanistic Zonal si cuprinde prevederi referitoare la definirea si amplasarea functiunilor ce trebuie sa fie compatibile cu vecinatatile, modul de utilizare a terenurilor si conditii de amplasare a constructiilor.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII.

Acest regulament a fost elaborat conform Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal avand indicativ GM-010-2000, a Legii 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, a Legii 350/2001 a urbanismului si amenajarii teritoriului si avand in vedere prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

3. DOMENIU DE APLICARE.

Elementele de regulament ale Planului Urbanistic Zonal se refera exclusiv la terenul situat in intravilanul satului Unguriu, Comuna Unguriu, Judetul Buzau, N.C. 20725, ce se constituie ca "Plan Urbanistic Zonal Construire spatiu comercial", avand ca beneficiari pe M G si M A si se aplica subzonei functionale reglementate si delimitate in plansa de reglementari urbanistice si care are limitele si vecinii definiti conform plansei de reglementari urbanistice.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Toate constructiile se vor proiecta respectand normative, legi si ordine care sa permita pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.





In zona studiata nu exista monumente istorice, arii protejate, situri arheologice care sa necesite masuri de protectie.

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

Constructiile se vor realiza numai dupa obtinerea autorizatiei de construire, cu propunere de racordare la utilitatile existente si respectand Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului P.U.Z., a P.U.G. Comuna Unguriu si Legea 50/1996 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

IS – INSTITUTII, SERVICII, COMERT, DEPOZITARE

Regim de inaltime maxim admis : P+1 Etaje

P.O.T. : 60%

C.U.T.: 1.2

Retrageri fata de aliniament : constructiile se pot amplasa pe aliniament

Retrageri fata de limitele laterale ale proprietatii : 3.00m conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice aferente P.U.Z.

Retrageri fata de limita posterioara : 44.00m conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice aferente P.U.Z.

Zona de siguranta fata de calea ferata 20m din axul caii ferate.

Zona de protectie fata de calea ferata 100m din axul caii ferate.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Asigurarea accesului auto obligatoriu la drumul public : minim 3.50m





8. REGULI CU PRIVILE LA ECHIPAREA EDILITARA.

Rețelele tehnico-edilitare aflate în serviciul public sunt proprietate publică a Comunei Unguriu.

Toate construcțiile ce vor fi construite în zonă vor avea obligativitatea racordării la rețelele publice de utilități. Construcțiile cu racordarea obiectivelor de investiții vor fi suportate de către investitorii privați.

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

Se va menține parcelarul existent. Forma parcelelor trebuie să fie regulată, cu deschideri minime de 12.00m la drumul public.

Suprafața acestora poate varia în funcție de obiectivele propuse.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea indicatorilor urbanistici prevăzuți în prezentul regulament local de urbanism.

Banda de construibilitate a unui element constructiv nu poate depăși adâncimea de 20.00m

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

Autorizarea executării lucrărilor de construcții va dispune obligativitatea menținerii sau amenajării unor spații verzi și plantate însumând o suprafață de minim 10% din suprafața terenului.

Imprejmuirile vor avea o înălțime maximă de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile netencuite la limita cu domeniul public.

Socul opac al imprejmuirilor nu poate depăși înălțimea de 60cm măsurat de la cota trotuarului sau terenului natural în funcție de situație.





III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE.

L – zona de locuinte si functiuni complementare – reglementari conform P.U.G. Com. Unguru – raman neschimbate.

IS – institutii, servicii, comert, depozitare – REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

C – cai de comunicatie rutiera – reglementari conform P.U.G. Com. Unguru – raman neschimbate.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

IS – INSTITUTII, SERVICII, COMERT, DEPOZITARE

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI PERMISE

- Spatii comerciale
- Sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, servicii profesionale
- Spatii comerciale pentru comert cu amanuntul
- Depozitare mic-gros
- Activitati manufacturiere

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Se interzice amplasarea unitatilor comerciale care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100m de institutii de invatamant si de biserici.

Se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre locuintele existente cu conditia sa mentina accesele carosabile si pietonale necesare, vegetatia existenta.

Spatiile comerciale sa nu aiba deschideri mai mari de 10m si adancimea mai mare de 20m, respectiv 200mp Arie Construita la sol.





ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Activitati productive poluante.

Constructii provizorii de orice natura.

Statii de intretinere auto cu peste 5 autoturisme.

Depozitari materiale refolosibile.

Platforme pre colectare a deseurilor de orice natura.

Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR(SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele vor fi de o forma regulata, in suprafata minima de 500mp si cu deschideri minime de 12m la drumurile publice.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile pot fi amplasate pe aliniament sau cu retrageri prevazute in documentatiile pentru autorizarea lucrarilor de constructii, respectand prevederile prezentului P.U.Z.

Zona de siguranta fata de calea ferata 20m din axul caii ferate.

Zona de protectie fata de calea ferata 100m din axul caii ferate.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retrageri minime fata de limita laterala a proprietatii: 3.00 conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice.





Retrageri minime fata de limita posterioara a proprietatii : 44.00m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice.

ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE

Acces auto din drumul public minim 3.50m.

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea autoturismelor se va face obligatoriu in incinta proprietate privata.

Amenajarea a minim 4 locuri de parcare pentru functiunea propusa.

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : P+1 Etaje, RH.Max=10.00m la cornisa.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va avea in vedere caracterul specific al zonei in care se vor amplasa obiectivele. Se va realiza un caracter unitar in ceea ce priveste volumetria, materialele si paleta de culori folosita.

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile ce vor fi construite in zona vor avea obligativitatea racordarii la retelele publice de utilitati. Costurile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre invetitorii privati.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperis sau copertina si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem de colectare si canalizare a apelor pluviale, fara sa afecteze proprietatile invecinate.

ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi amenajate si plantate cu arbusti sau plante ornamentale in suprafata minima de 10%, procent raportat la suprafata terenului.





ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor avea o înălțime maximă de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile netencuite la limita cu domeniul public.

Socul opac al imprejmuirilor nu poate depăși înălțimea de 60cm măsurat de la cota trotuarului sau terenului natural în funcție de situație.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim admis : 60%

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

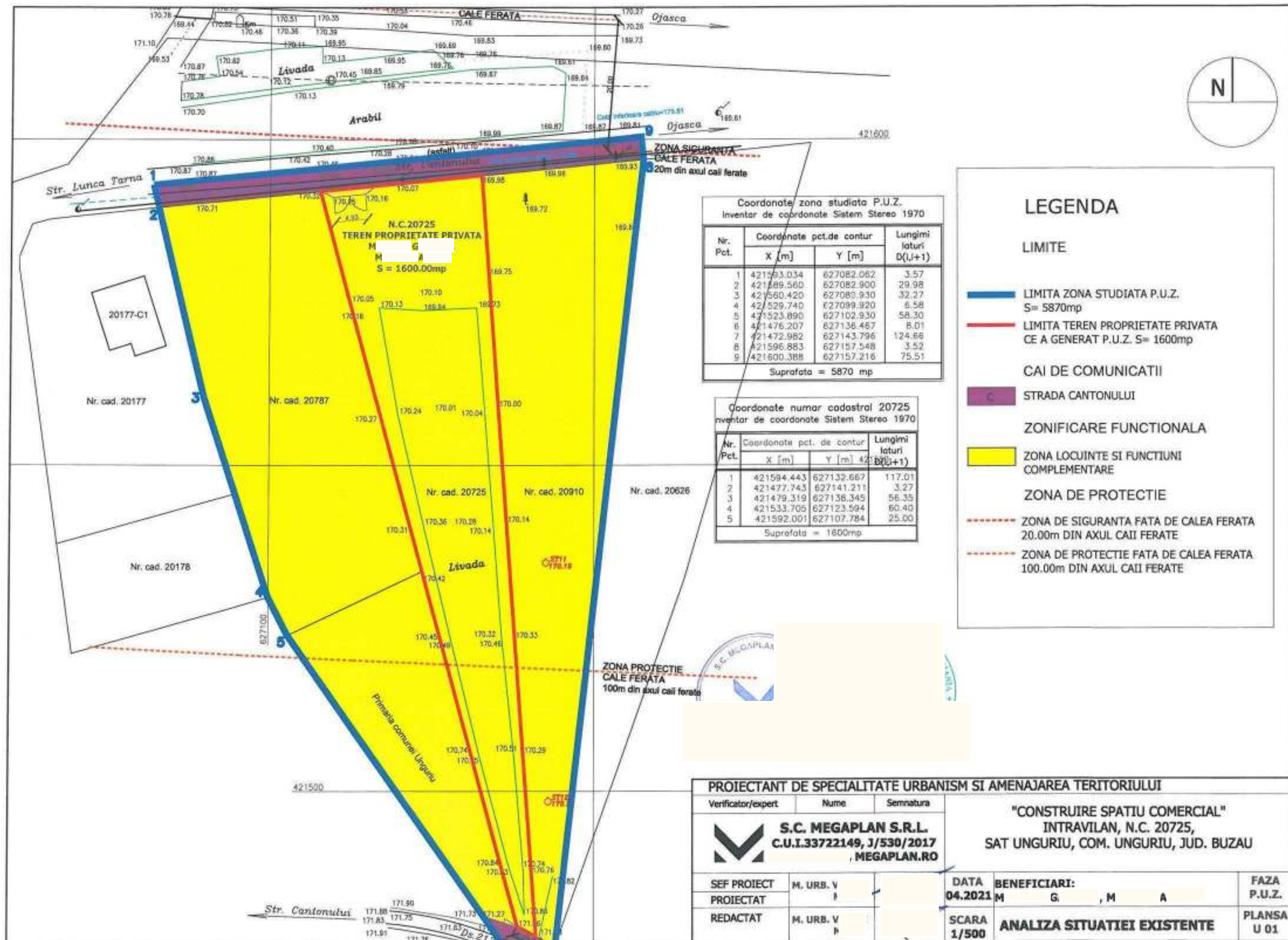
C.U.T. maxim admis: 1.2

Specialist cu drept de semnătură în urbanism și amenajarea teritoriului

MASTER URBANIST V

M





Coordonate zona studiata P.U.Z.
Inventar de coordonate Sistem Stereo 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(I,I+1)
	X [m]	Y [m]	
1	421593.034	627082.082	3.57
2	421589.560	627082.900	29.98
3	421560.420	627080.930	32.27
4	421529.740	627099.920	6.58
5	421523.890	627102.930	58.30
6	421476.207	627138.467	8.01
7	421472.982	627143.796	124.66
8	421596.883	627157.548	3.52
9	421600.388	627157.216	75.51
Suprafata = 5870 mp			

Coordonate numar cadastral 20725
Inventar de coordonate Sistem Stereo 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(I,I+1)
	X [m]	Y [m]	
1	421594.443	627132.667	117.01
2	421477.743	627141.211	3.27
3	421479.319	627138.349	56.35
4	421533.705	627123.594	60.40
5	421592.001	627107.784	25.00
Suprafata = 1600mp			

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
S= 5870mp
- LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA
CE A GENERAT P.U.Z. S= 1600mp

CAI DE COMUNICATII

- STRADA CANTONULUI

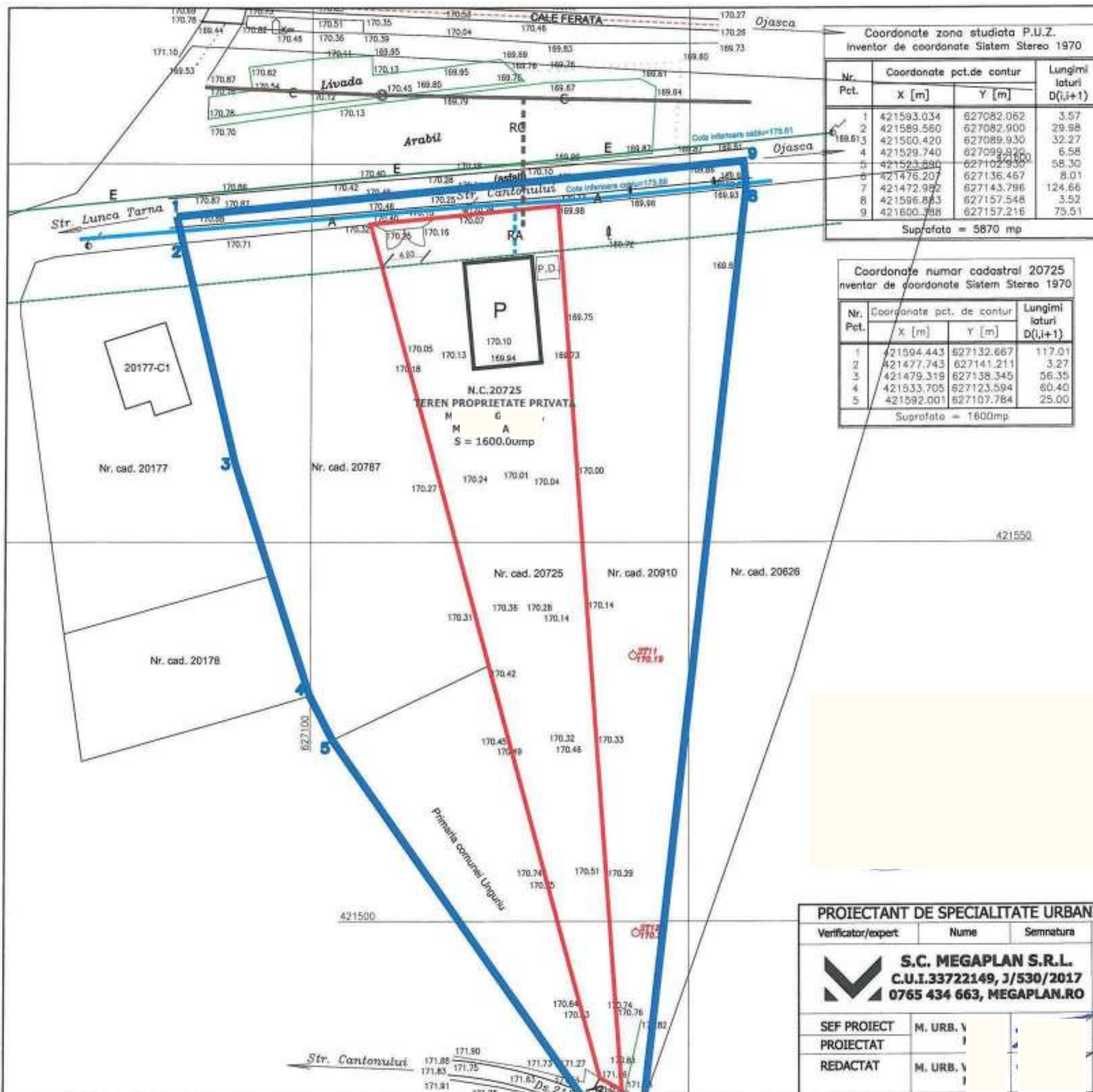
ZONIFICARE FUNCTIONALA

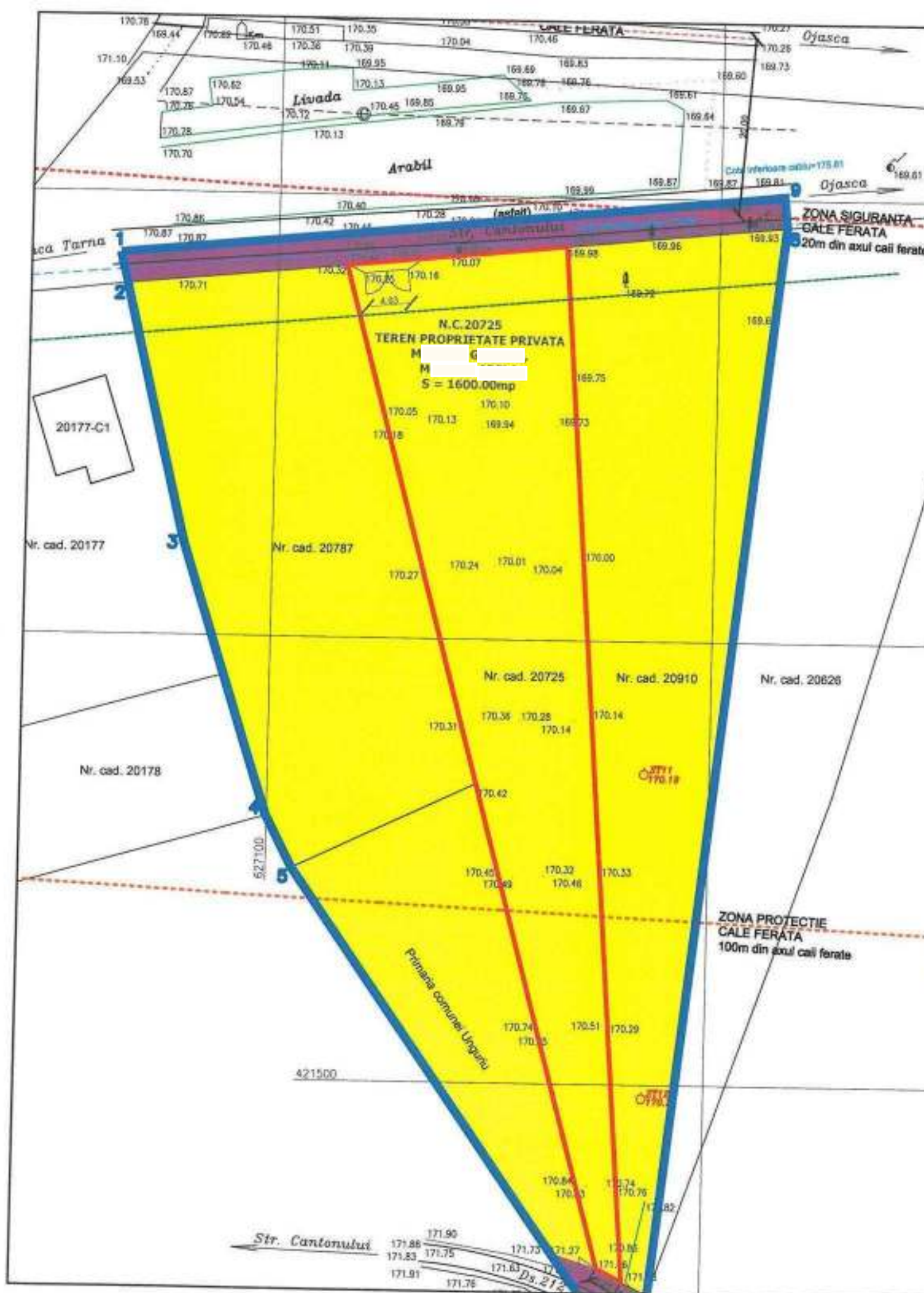
- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ZONA DE PROTECTIE

- ZONA DE SIGURANTA FATA DE CALEA FERATA
20.00m DIN AXUL CAII FERATE
- ZONA DE PROTECTIE FATA DE CALEA FERATA
100.00m DIN AXUL CAII FERATE

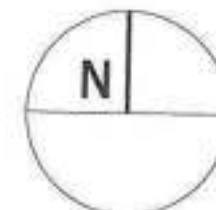
PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI					
Verificator/expert		Nume	Semnatura	"CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL" INTRAVILAN, N.C. 20725, SAT UNGURIU, COM. UNGURIU, JUD. BUZAU	
		S.C. MEGAPLAN S.R.L. C.U.I.33722149, J/530/2017 MEGAPLAN.RO			
SEF PROIECT	M. URB. V		DATA	BENEFICIARI:	FAZA
PROIECTAT			04.2021	M G , M A	P.U.Z.
REDACTAT	M. URB. V		SCARA	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	PLANSU
			1/500		U 01





Coordonate zona studiata P.U.Z. Inventar de coordonate Sistem Stereo 1970			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi loturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	421593.034	627082.062	3.57
2	421589.560	627082.900	29.98
3	421560.420	627089.930	32.27
4	421529.600	627099.920	6.58
5	421523.890	627102.930	58.30
6	421476.207	627136.467	8.01
7	421472.982	627143.796	124.66
8	421596.883	627157.548	3.52
9	421600.388	627157.216	75.51
Suprafata = 5870 mp			

Coordonate numar cadastral 20725 Inventar de coordonate Sistem Stereo 1970			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi loturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	421594.443	627132.667	117.01
2	421477.743	627141.211	3.27
3	421479.319	627138.345	56.35
4	421533.705	627123.594	60.40
5	421592.001	627107.784	25.00
Suprafata = 1600mp			



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
S= 5870mp
- LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA
CE A GENERAT P.U.Z. S= 1600mp

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- DOMENIU PUBLIC DE INTERES LOCAL
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A
PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

ZONA DE PROTECTIE

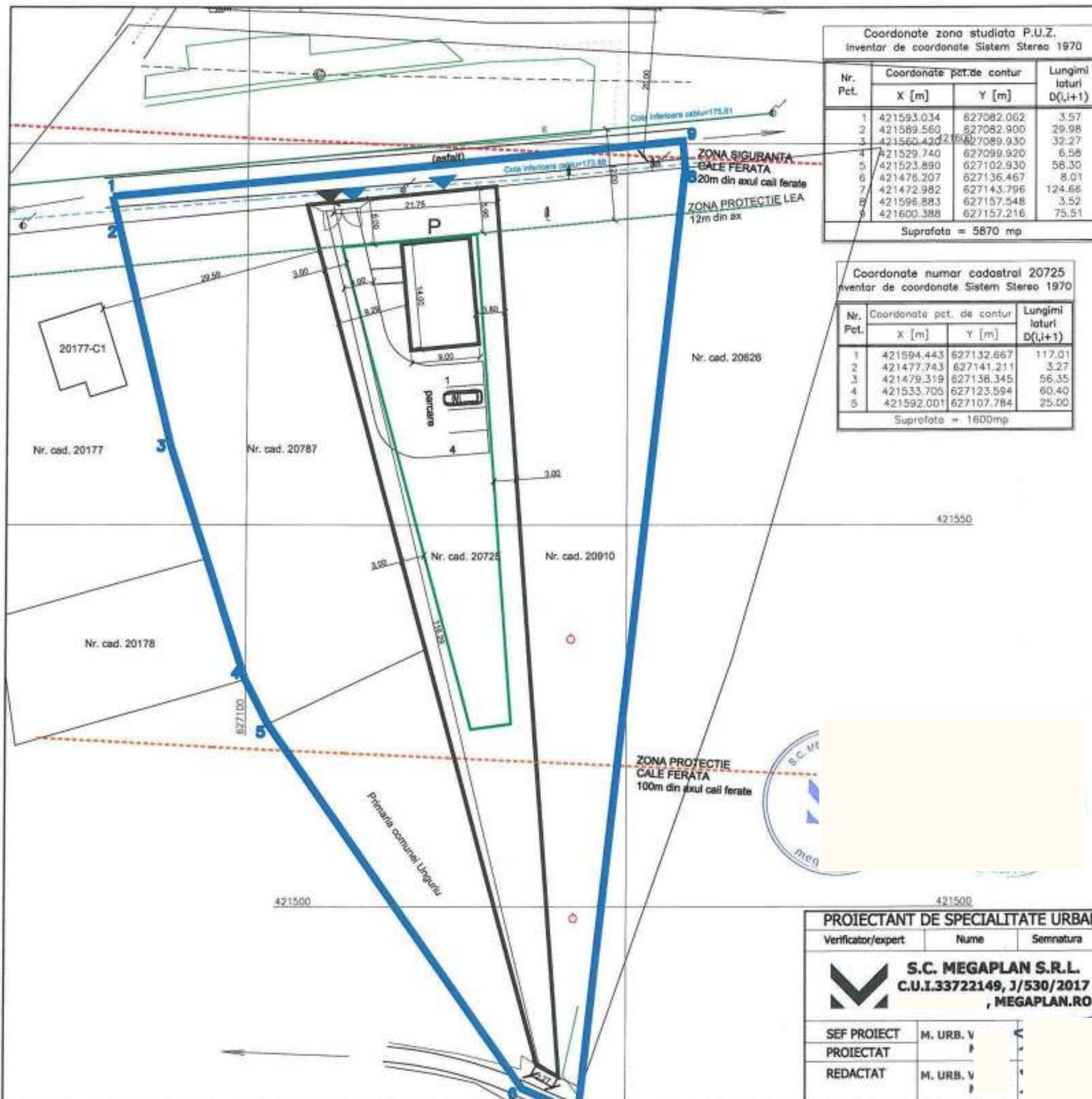
- ZONA DE SIGURANTA FATA DE CALEA FERATA
20.00m DIN AXUL CAII FERATE
- ZONA DE PROTECTIE FATA DE CALEA FERATA
100.00m DIN AXUL CAII FERATE
- ZONA DE PROTECTIE FATA DE LEA
12.00m DIN AXUL LINIEI

PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Verificator/expert	Nume	Semnatura
 S.C. MEGAPLAN S.R.L. C.U.I.33722149, J/530/2017 MEGAPLAN.RO		

"CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL"
INTRAVILAN, N.C. 20725,
SAT UNGURIU, COM. UNGURIU, JUD. BUZAU

SEF PROIECT	M. URB. V.	DATA	BENEFICIAR:	FAZA
PROIECTAT	N	04.2021	M G M	P.U.Z.
REDACTAT	M. URB. V.	SCARA	PROPRIETATEA	PLANSA
	M	1/500	ASUPRA TERENURILOR	U 04



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z. S= 5870mp
- LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA CE A GENERAT P.U.Z. S= 1600mp
- EDIFICABIL MAXIM ADMIS

CAI DE COMUNICATII

- STRADA CANTONULUI
- ▶ ACCES PIETONAL
- ▶ ACCES AUTO

CONSTRUCTIE

ZONA DE PROTECTIE

- - - ZONA DE SIGURANTA FATA DE CALEA FERATA 20.00m DIN AXUL CAII FERATE
- - - ZONA DE PROTECTIE FATA DE CALEA FERATA 100.00m DIN AXUL CAII FERATE
- - - ZONA DE PROTECTIE FATA DE LEA 12.00m DIN AXUL LINIEI

BILANT INCINTA MOBILARE:
SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE PRIVATA S= 1600 mp

S. CONSTRUITA = 126mp
S. CONSTRUITA. DESFASURATA = 126mp
ALEI CAROSABILE SI PIETONALE = 274mp
SPATII VERZI AMENAJATE = 1200mp (75%)

P.O.T. : 7.88%
C.U.T. : 0.08

PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Verificator/expert	Nume	Semnatura
 S.C. MEGAPLAN S.R.L. C.U.I.33722149, J/530/2017 , MEGAPLAN.RO		
SEF PROIECT	M. URB. V	
PROIECTAT		
REDACTAT	M. URB. V	

DATA	BENEFICIARI:	FAZA P.U.Z.
04.2021	Mi G M A	PLANSA U 05
SCARA 1/500	MOBILARE URBANISTICA	

"CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL"
INTRAVILAN, N.C. 20725,
SAT UNGURIU, COM. UNGURIU, JUD. BUZAU

COMUNA UNGURIU
JUDETUL BUZAU
PRIMAR
Nr. 4137 /17.08.2021

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal pentru „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL “ situat în intravilanul satului Unguriu, comuna Unguriu, județul Buzău, Tarla 10, Parcela 205, în suprafață de 1600 mp, identificat cu număr cadastral 20725

Urmare cererii numitilor M [redacted] G [redacted] / M [redacted] A [redacted], prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru investiția- „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL “ situată în intravilanul satului Unguriu, comuna Unguriu, județul Buzău , în suprafata de 16000 mp ,

În conformitate cu prevederile :

- art.25, alin.1, art.28 și art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- art.2, alin.2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare;
- Ordinul MDRT nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

am inițiat acest proiect de hotărâre având ca obiect aprobare documentație Plan Urbanistic Zonal pentru „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL “ situat în intravilanul satului Unguriu, comuna Unguriu, județul Buzău, Tarla 10, Parcela 205, în suprafață de 1600 mp, identificat cu număr cadastral 20725 , întocmită de specialist cu drept de semnătură RUR , master urbanist Vi [redacted] M [redacted] L.

Mentionez faptul ca s-au parcurs toate etapele necesare adoptării acestei hotărâri , au fost obținute toate avizele necesare, condiții în care consider solicit consiliului local Unguriu aprobarea proiectul de hotărâre , astfel cum a fost întocmit .

Primar ,

Gheorghiță TIRIZICĂ

ROMÂNIA
JUDETUL BUZĂU
Compartiment agricol, cadastru , urbanism
Nr. 4138/17.08.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației Plan
Urbanistic Zonal pentru „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL “ situat în
intravilanul satului Unguriu, comuna Unguriu, județul Buzău, Tarla 10,
Parcela 205, în suprafață de 1600 mp, identificat cu număr cadastral
20725

Avand in vedere cererea numitorilor M [redacted] G [redacted] / M[redacted] A [redacted], prin care se
solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru investiția- „CONSTRUIRE
SPATIU COMERCIAL “ situată în intravilanul satului Unguriu, comuna Unguriu,
județul Buzău , in suprafata de 16000 mp ,

In conformitate cu prevederile :

- art.25, alin.1, art.28 și art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- art.2, alin.2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, republicată, cu modificările ulterioare;
- Ordinul MDRT nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și
consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de
amenajare a teritoriului și de urbanism,

solicite adoptarea de catre Consiliul local Unguriu a hotararii aferente , conform
documentației întocmită de specialist cu drept de semnătură RUR :arh.Vasile
Milea.

Mentionez faptul ca au fost obtinute si depuse toate avizele si documentele
necesare adoptarii hotararii consiliului local , conditii in care consider oportun si
legal a se adopta proiectul de hotarare initiat de primarul comunei Unguriu , astfel
cum a fost intocmit .

Intocmit,

Inspector Avram Aurelia Elena