



Zona Industrială Carom 1
S = 272.272,00mp
Spații administrative, producție, depozitare, servicii, comerț

Zona Industrială Carom 2
S = 1.569.508,00mp
Spații administrative, producție, depozitare, funcțiuni complementare

Zona nereglementată prin PUZ
S = 4246,00mp

Legenda

Limite

- Limita zone studiate
- Limita proprietății terenului studiat
- Limita Intravilan
- Limita Zona Industrială CAROM 1
- Limita Zona Industrială CAROM 2

Zonificare

- Zona CAROM 1 / Construcții administrative, producție, depozitare, servicii, comerț
- Zona CAROM 2 / Construcții administrative, producție, depozitare, funcțiuni complementare
- Zona nereglementată prin prezentul PUZ
- Zona / Construcții pentru locuințe individuale
- Spații plantate, agrement, sport
- Zona aferentă locurilor tehnice - edilitare
- Terenuri reconstruite/reamenajate în intravilan

Circulații

- Străzi cu îmbrăcăminte definitivă - asfalt/beton
- Linii ferate destinate fluxului tehnologic

Accese

- Acces auto/pieton

Regim de Aliniere

- Regim de aliniere principal
- Regim de aliniere secundar

BILANT TERITORIAL ZONE FUNCȚIONALE

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
UNITĂȚI INDUSTRIALE	1.847.026,00	100,00 %	4.246,00	0,24 %
TOTAL SUPRAFATĂ/ PROCENT	1.847.026,00	100,00 %	1.847.026,00	100,00 %

INTOCMIRE PUZ - RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN PLATFORMA INDUSTRIALĂ PETROCHIMICĂ ÎN ZONA INDUSTRIALĂ: PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SPAȚII ADMINISTRATIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Reglementări Urbanistice - Zonificare faza PUZ

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE ANALIZAREA TERITORIILOR ÎN ÎNDRĂGĂȘ

VIZAT SPRE NEȘCHIMBARE

15.10.2025

BILANT TERITORIAL

Suprafața intravilan	EXISTENT		SUPRAFATA REGLAMENTATA PRIN PUZ		Nr. terenuri	Suprafața măsurată	Suprafața acce	S. totală construcții
	mp	%	mp	%				
Suprafața intravilan	4.246mp	100,00 %	273.272,00mp	64,38 %	101.599	3.462	412	326
Suprafața extravilan	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	4	105.001	44	44
Suprafața totală de teren	4.246mp	100,00 %	273.272,00mp	64,38 %	105.603	140.178	13.997	13.997

INDICATORI URBANISTICI

ACCES - Accesul la amplasament se realizează din str. Industriilor, amplasat pe latura sud-estică a amplasamentului.

DESTINAȚIA PROPUȘĂ: Zona Industrială Carom 2 - Spații administrative, producție, depozitare, servicii, comerț

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME - P+SE

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ a construcțiilor - 15,00m, măsurată de la CTN până la comisa; în cazul în care suprafața este înaltă, înălțimea maximă este de 15,00m până la limita proprietății față de DJ 119;

REGIM DE ALINIERE PRINCIPAL - min. 10,00 m până la limita proprietății, respectiv min. 9,50m din axul drumurilor, în cazul în care spre limita proprietății există drumuri de incintă;

REGIM DE ALINIERE LATERAL - min. 10,00 m până la limita proprietății, respectiv min. 9,50m din axul drumurilor, în cazul în care spre limita proprietății există drumuri de incintă;

REGIM DE ALINIERE POSTERIOR - 9,50 m din axul drumurilor care separe cele 2 zone;

* excepție de la regulile de aliniere fac construcțiile existente care se pastrează.

* distanța dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă - minim 6,00m. Distanța aceasta se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.

POT - 60,00 %;

CUT - 2,00 %;

ZONA COMPLET ECHIPATĂ EDILITAR

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE - Calculul suprafețelor totale a spațiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va face la faza DTAC, respectând prevederile HG 525/1996 cu modificările și modificările ulterioare pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și în funcție de minim 20% din suprafața terenului.

* se vor amenaja aliniamente cu rol de protecție;

orică parte a terenului sau a încăperii care poate fi vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată în așa fel încât să nu altereze aspectul general al localității;

* se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar în cazul acceselor.

NOTA: Limita edificabilității poate fi depășită de amenajările exterioare, cum ar fi: platforma gospodărească, amenajările pentru agrement, echipamentele de utilitate publică (post TRAFU, generatoare electrice, rezerva de apă pentru incendiu, etc.) adăuri de apă, alte elemente constructive cu rol de amenajare exterioară, etc. Accesul vor putea fi amplasat în afara zonei edificabile, cu respectarea OMS 119/2014, codului civil (sau în baza unui acord cu vecinii direct afectați).

Cădiștea se pot retrage de la aliniamentul stabilit prin regulamentul PUZ și pot avea "însăduș" (canale, bow-down, circulații tehnice, etc.) și retrageri locale în funcție de studiul volumelor constructive.

ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE:

Conform HG 525/1996, pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute parcaje, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Pentru construcțiile administrative vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 angajați, plus un spațiu de 20mp pentru invat.

Pentru construcțiile comerciale, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600mp;
- un loc de parcare la 50mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp;
- un loc de parcare la 40mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Calculul numărului de locuri de parcare se va face la faza DTAC, respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de rezoluția funcțională adoptată.

Conform legislației de urbanism, proiectul este supus aprobării intelectuale a SC SAM Ideas srl. Reproducerea, reținererea sau prezentarea în publică fără acordul scris al proiectantului sunt interzise prin lege.

INDICATORI URBANISTICI

ACCES - Accesul la amplasament se realizează din str. Industriilor, amplasat pe latura nord-vestică a amplasamentului.

DESTINAȚIA PROPUȘĂ: Zona Industrială Carom 2 - Spații administrative, producție, depozitare, servicii, comerț

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME - P+SE

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ a construcțiilor - 15,00m, măsurată de la CTN până la comisa; în cazul în care suprafața este înaltă, înălțimea maximă este de 15,00m până la limita proprietății față de DJ 119;

REGIM DE ALINIERE PRINCIPAL - min. 10,00 m până la limita proprietății, respectiv min. 9,50m din axul drumurilor, în cazul în care spre limita proprietății există drumuri de incintă;

REGIM DE ALINIERE POSTERIOR - 9,50 m din axul drumurilor care separe cele 2 zone;

* excepție de la regulile de aliniere fac construcțiile existente care se pastrează.

* distanța dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă - minim 6,00m. Distanța aceasta se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.

POT - 60,00 %;

CUT - 2,00 %;

ZONA COMPLET ECHIPATĂ EDILITAR

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE - Calculul suprafețelor totale a spațiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va face la faza DTAC, respectând prevederile HG 525/1996 cu modificările și modificările ulterioare pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și în funcție de minim 20% din suprafața terenului.

* se vor amenaja aliniamente cu rol de protecție;

orică parte a terenului sau a încăperii care poate fi vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată în așa fel încât să nu altereze aspectul general al localității;

* se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar în cazul acceselor.

NOTA: Limita edificabilității poate fi depășită de amenajările exterioare, cum ar fi: platforma gospodărească, amenajările pentru agrement, echipamentele de utilitate publică (post TRAFU, generatoare electrice, rezerva de apă pentru incendiu, etc.) adăuri de apă, alte elemente constructive cu rol de amenajare exterioară, etc. Accesul vor putea fi amplasat în afara zonei edificabile, cu respectarea OMS 119/2014, codului civil (sau în baza unui acord cu vecinii direct afectați).

Cădiștea se pot retrage de la aliniamentul stabilit prin regulamentul PUZ și pot avea "însăduș" (canale, bow-down, circulații tehnice, etc.) și retrageri locale în funcție de studiul volumelor constructive.

ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE:

Conform HG 525/1996, pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute parcaje, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Pentru construcțiile administrative vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 angajați, plus un spațiu de 20mp pentru invat.

Pentru construcțiile comerciale, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600mp;
- un loc de parcare la 50mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp;
- un loc de parcare la 40mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Calculul numărului de locuri de parcare se va face la faza DTAC, respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de rezoluția funcțională adoptată.

Conform legislației de urbanism, proiectul este supus aprobării intelectuale a SC SAM Ideas srl. Reproducerea, reținererea sau prezentarea în publică fără acordul scris al proiectantului sunt interzise prin lege.

NOTA:
Terenurile învecinate cu amplasamentul studiat prin prezenta documentație de urbanism, proprietatea altor persoane fizice și juridice, nu sunt reglementate prin prezenta documentație de urbanism.

Coord. Urb.

Beneficiar: BURLAC VEACESLAV reprezentat de SC MIVCO HOLDING SRL
Denumire: INTOCMIRE PUZ - RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN PLATFORMA INDUSTRIALĂ PETROCHIMICĂ ÎN ZONA INDUSTRIALĂ: PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SPAȚII ADMINISTRATIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

proiect nr. 510/2020
faza PUZ
U.2

Arh. A. E. Hoblea
Arh. S. Savescu
Arh. S. Savescu

Scara 1:5000
Data proiect: August 2020
Reglementări Urbanistice - Zonificare