

**ABAGIU GLOBAL SERVICES**  
CAPITAL WELFARE SUBLIME

Str. Clucerului, Nr. 35, Sector 1,  
București  
C.U.I. RO 34194319, J40/2715/05.03.2015  
architecture@abagiuglobalservices.com  
Tel: +4 031 436 24 06  
Fax: +4 037 409 71 00  
Mobile: +4 0722 600 699



## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

---

CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE , DOTĂRI ȘI SERVICII  
PUBLICE- STR. DEPOZITULUI NR. 9 ȘI NR. 13, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL  
BUZĂU

Data 14.06.2021

## FOAIE DE GARDĂ

|                      |                                                                                                                                                    |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DENUMIREA LUCRĂRII   | PLAN URBANISTIC ZONAL - „CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE”, Municipiul Buzău, Județ Buzău                |
| BENEFICIAR           | PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU<br>Buzău, Piața Daciei, nr. 1                                                                                          |
| PROIECTANT GENERAL   | S.C. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L<br>București, Strada Clucerului, Nr. 35, Sector 1<br>CUI RO 34194319, J40/2715/05.03.2015                        |
| COLECTIV ELABORARE   | Șef proiect<br>Urb. Oana Georgiana VOICU<br><br>Proiectat<br>urb. Oana Georgiana VOICU<br>urb. Gabriel Alexandru ION<br>arh. Teodor Stelian ȘANDRU |
| RIDICARE TOPOGRAFICĂ | Ing. Lucian STRATONE                                                                                                                               |
| DATA ELABORĂRII      | 14.06.2021                                                                                                                                         |



## CUPRINS

### VOLUMUL 1 – MEMORIUL DE PREZENTARE

|                                                                                                                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CAPITOLUL 1. INTRODUCERE .....</b>                                                                                                                                                             | <b>7</b>  |
| 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI .....                                                                                                                                                   | 7         |
| 1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI.....                                                                                                                                                                  | 7         |
| 1.3. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM.....                                                                                                                                                            | 9         |
| 1.4. SURSE DE DOCUMENTARE.....                                                                                                                                                                    | 10        |
| 1.5. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT P.U.Z.....                                                                                                                                  | 10        |
| <b>CAPITOLUL 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....</b>                                                                                                                                           | <b>11</b> |
| 2.1. EVOLUȚIA ZONEI ȘI ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....                                                                                                                                              | 11        |
| 2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....                                                                                                                                                           | 11        |
| 2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESIBILITATE .....                                                                                                                                                           | 12        |
| 2.4. OCUPAREA TERENURILOR.....                                                                                                                                                                    | 12        |
| 2.5. ECHIPARE EDILITARĂ .....                                                                                                                                                                     | 12        |
| 2.6. PROBLEME DE MEDIU.....                                                                                                                                                                       | 13        |
| 2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI .....                                                                                                                                                                 | 13        |
| <b>CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....</b>                                                                                                                                      | <b>13</b> |
| 3.1. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE ..                                                                                                                                        | 13        |
| 3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL .....                                                                                                                                                         | 13        |
| 3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI .....                                                                                                                                                               | 14        |
| 3.4. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE .....                                                                                                                                                        | 19        |
| 3.5. PROTECȚIA MEDIULUI .....                                                                                                                                                                     | 19        |
| 3.6. SPATII VERZI .....                                                                                                                                                                           | 20        |
| 3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....                                                                                                                                                          | 20        |
| 3.8. ACCESE LA OBIECTIV.....                                                                                                                                                                      | 21        |
| <b>CAPITOLUL 4. CONCLUZII .....</b>                                                                                                                                                               | <b>22</b> |
| <b>CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE .....</b>                                                                                                                                                     | <b>26</b> |
| <b>SECȚIUNEA 1. PRINCIPII GENERALE .....</b>                                                                                                                                                      | <b>26</b> |
| Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism .....                                                                                                                                         | 26        |
| Articolul 2. Baza legală de elaborare PUZ și RLU.....                                                                                                                                             | 26        |
| Articolul 3. Domeniul de aplicare .....                                                                                                                                                           | 27        |
| <b>CAPITOLUL 2. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE L1a – SUBZONA<br/>LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE<br/>ÎN AFARA PERMETROLORE DE PROTECȚIE .....</b> | <b>28</b> |

|                                                                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI .....</b>                                                               | <b>28</b> |
| <b>SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....</b>                                                                        | <b>28</b> |
| Articolul 4.    Utilizări admise .....                                                                                 | 28        |
| Articolul 5.    Utilizări admise cu condiționări .....                                                                 | 28        |
| Articolul 6.    Utilizări interzise .....                                                                              | 28        |
| <b>SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....</b>                                    | <b>29</b> |
| Articolul 7.    Caracteristici ale clădirilor .....                                                                    | 29        |
| Articolul 8.    Amplasarea clădirilor față de aliniament .....                                                         | 29        |
| Articolul 9.    Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale<br>parcelor                         | 29        |
| Articolul 10.   Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....                                     | 29        |
| Articolul 11.   Circulații și accese.....                                                                              | 29        |
| Articolul 12.   Staționarea autovehiculelor.....                                                                       | 29        |
| Articolul 13.   Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....                                                          | 30        |
| Articolul 14.   Aspectul exterior al clădirilor.....                                                                   | 30        |
| Articolul 15.   Condiții de echipare edilitară .....                                                                   | 30        |
| Articolul 16.   Spații libere și spații plantate .....                                                                 | 30        |
| Articolul 17.   Împrejmuiri .....                                                                                      | 30        |
| Articolul 18.   Procentul de ocupare a terenului (POT ) .....                                                          | 30        |
| Articolul 19.   Coeficientul de utilizare a terenului (CUT).....                                                       | 30        |
| <b>PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL .....</b> | <b>31</b> |
| <b>SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI .....</b>                                                               | <b>31</b> |
| <b>SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....</b>                                                                        | <b>31</b> |
| Articolul 1. Utilizări admise .....                                                                                    | 31        |
| Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări .....                                                                    | 31        |
| Articolul 3. Utilizări interzise .....                                                                                 | 31        |
| <b>SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....</b>                                    | <b>31</b> |
| Articolul 20.   Caracteristici ale clădirilor .....                                                                    | 31        |
| Articolul 21.   Amplasarea clădirilor față de aliniament .....                                                         | 31        |
| Articolul 22.   Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale<br>parcelor                         | 32        |
| Articolul 23.   Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....                                     | 32        |

|                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Articolul 24. Circulații și accese.....                                                          | 32        |
| Articolul 25. Staționarea autovehiculelor.....                                                   | 32        |
| Articolul 26. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....                                      | 32        |
| Articolul 27. Aspectul exterior al clădirilor.....                                               | 32        |
| Articolul 28. Condiții de echipare edilitară .....                                               | 32        |
| Articolul 29. Spații libere și spații plantate .....                                             | 32        |
| Articolul 30. Împrejmuiuri .....                                                                 | 32        |
| Articolul 31. Procentul de ocupare a terenului (POT ).....                                       | 33        |
| Articolul 32. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT).....                                   | 33        |
| <b>PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE SV – ZONA VERDE, SCUARURI, RECREERE, AGREMENT.....</b> | <b>34</b> |
| <b>SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....</b>                                          | <b>34</b> |
| <b>SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....</b>                                                   | <b>34</b> |
| Articolul 1. Utilizări admise .....                                                              | 34        |
| Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări - fara obiect.....                                 | 34        |
| Articolul 3. Utilizări interzise .....                                                           | 34        |
| <b>SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....</b>              | <b>34</b> |
| Articolul 4. Caracteristici ale clădirilor .....                                                 | 34        |
| Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament .....                                      | 34        |
| Articolul 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.....  | 34        |
| Articolul 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă .....                 | 34        |
| Articolul 8. Circulații și accese.....                                                           | 34        |
| Articolul 9. Staționarea autovehiculelor .....                                                   | 35        |
| Articolul 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor – fara obiect. ....                       | 35        |
| Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor – fara obiect. ....                                | 35        |
| Articolul 12. Condiții de echipare edilitară – fara obiect.....                                  | 35        |
| Articolul 13. Spații libere și spații plantate.....                                              | 35        |
| Articolul 14. Împrejmuiuri - conform normativelor de specialitate avizate conform legii;.....    | 35        |
| Articolul 15. Procentul de ocupare a terenului (POT ) – 15%. ....                                | 35        |
| Articolul 16. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) – nu este cazul.....                   | 35        |
| <b>ANEXA NR. 1 – DEFINIȚII ALE TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN RLU .....</b>                             | <b>36</b> |

## MEMORIUL GENERAL PUZ

---

### VOLUMUL 1 – MEMORIUL DE PREZENTARE

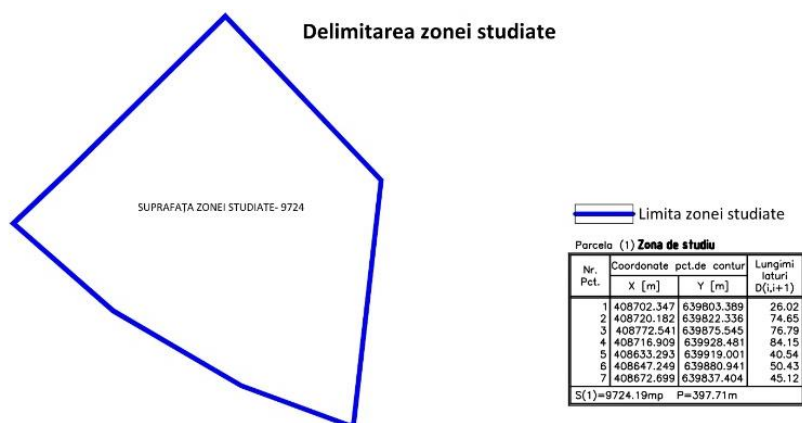
## CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

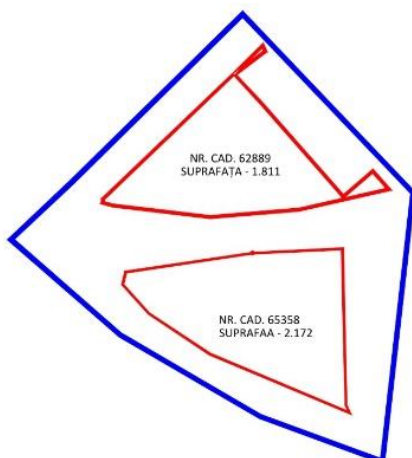
|                    |                                                                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denumirea lucrării | PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE , DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE”                         |
| Adresă             | STRADA DEPOZITULUI NR. 9 ȘI NR. 13, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU                                                           |
| Beneficiar         | PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU                                                                                                 |
| Proiectant general | S.C. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L<br>București, Strada Clucerului, Nr. 35, Sector 1<br>CUI RO 34194319, J40/2715/05.03.2015 |
| Data elaborării    | 14.06.2021                                                                                                                  |

### 1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI

Prezentul Plan Urbanistic Zonal reglementează la nivel spațial și funcțional zona adiacentă limitei de nord-vest a intravilanului Municipiului Buzău, Județul Buzău, prin reconversia și refuncționalizarea terenurilor vacante și neutilizate existente în acest areal și transformarea acestora într-o zonă cu locuințe semicolective înșiruite. Suprafața zonei de studiu PUZ este de 9.724 m<sup>2</sup>.



### Delimitarea loturilor ce au generat PUZ



— Limita zonei studiate  
— Limita terenurilor ce au generat PUZ

Parcela (1) Strada Depozitului nr. 9

| Nr. Pot.       | Coordonate pct.de contur | Lungimi loturi D(j,i+1) |       |
|----------------|--------------------------|-------------------------|-------|
| X [m]          | Y [m]                    |                         |       |
| 1              | 408780.970               | 639882.620              | 12.01 |
| 2              | 408753.748               | 639873.022              | 12.35 |
| 3              | 408744.729               | 639881.464              | 36.15 |
| 4              | 408717.491               | 639905.235              | 2.34  |
| 5              | 408715.727               | 639906.773              | 12.13 |
| 6              | 408723.638               | 639915.985              | 7.56  |
| 7              | 408718.000               | 639921.000              | 28.70 |
| 8              | 408711.700               | 639893.000              | 27.73 |
| 9              | 408709.310               | 639885.370              | 30.39 |
| 10             | 408712.990               | 639835.200              | 3.35  |
| 11             | 408713.802               | 639831.948              | 1.14  |
| 12             | 408714.934               | 639832.043              | 58.03 |
| 13             | 408753.880               | 639872.510              | 12.99 |
| 14             | 408762.772               | 639881.783              | 1.89  |
| S(1)=1811.32mp | P=244.88m                |                         |       |

S(1)=1811.32mp P=244.86m

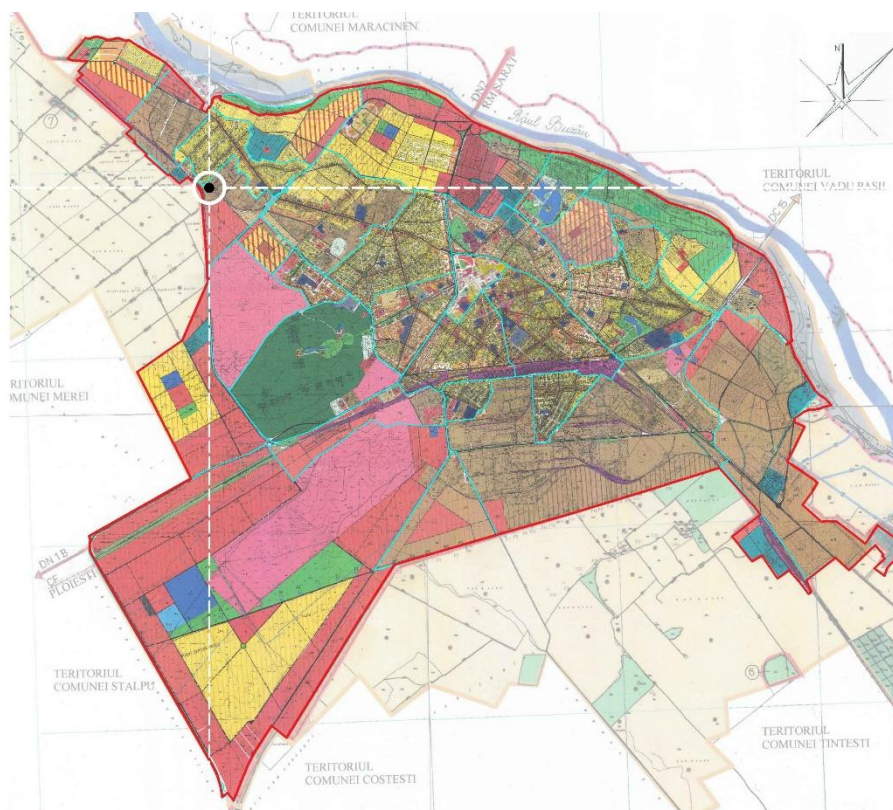
Parcela (1) Strada Depozitului nr. 13

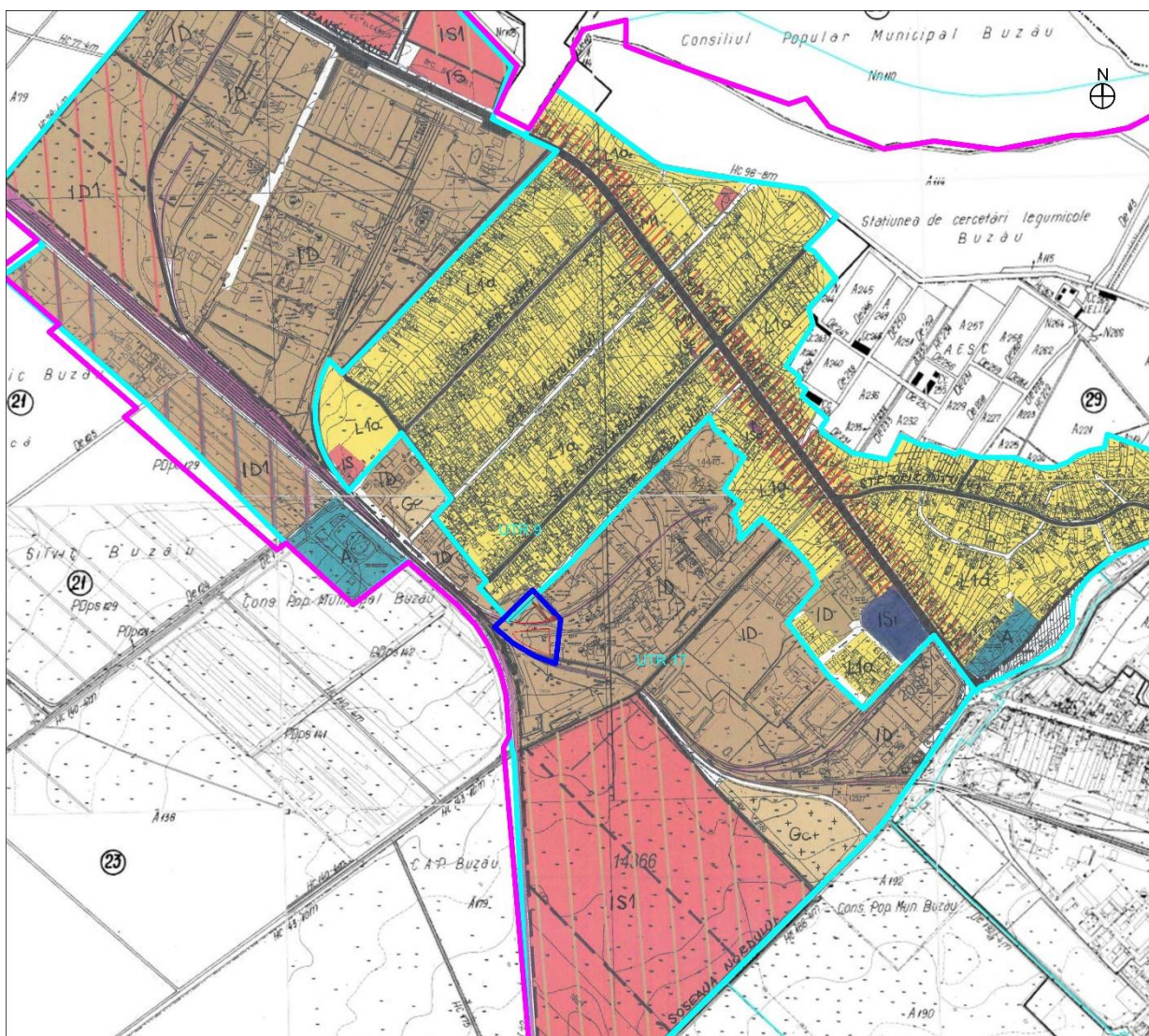
| Nr. Pct.      | Coordonata pct.de contur |            | Lungimi loturi D(j,i+1) |
|---------------|--------------------------|------------|-------------------------|
|               | X [m]                    | Y [m]      |                         |
| 1             | 408898.157               | 639878.864 | 27.92                   |
| 2             | 408899.448               | 639906.554 | 13.11                   |
| 3             | 408898.342               | 639906.855 | 35.58                   |
| 4             | 408850.771               | 639907.670 | 2.59                    |
| 5             | 408848.418               | 639905.749 | 47.18                   |
| 6             | 408868.742               | 639885.299 | 22.74                   |
| 7             | 408879.307               | 639846.344 | 12.19                   |
| 8             | 408888.385               | 639838.216 | 4.00                    |
| 9             | 408892.274               | 639839.170 | 39.93                   |
| S(1)=2171.98m |                          |            | P=205.21m               |

S(1)=2171.98mp P=205.21m

SUPRAFAȚA TOTALĂ A LOTURILOR - 3983 mp

Conform planului "Reactualizarea P.U.G. - Municipiul Buzău", aprobat prin H.C.L. nr.239/2009, terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Buzău și este situat în unitatea teritorială de referință - UTR 17, în zona funcțională ID - ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE.





Zona de studiu PUZ este delimitată astfel:

- Pe latura de Nord-Vest - strada Depozitului;
- Pe latura de Nord-Est - Zonă industrială și de depozitare aparținând fostei platforme industriale chimică Buzău;
- Pe latura de Sud-Est - Zonă industrială și de depozitare aparținând fostei platforme industriale chimică Buzău;
- Pe latura de Sud-Est - strada Căpitan Purcherea Laurențiu, calea ferată și zona industrială;

### 1.3. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Conform solicitării temei program înaintate de către beneficiar, Primăria Municipiului Buzău, Planul Urbanistic Zonal propune următoarele direcții de transformare a zonei de studiu:

- Reconversia și refuncționalizarea terenurilor vacante și neutilizate existente;
- Crearea oportunităților pentru noi zone de recreere, loisir și agrement;
- Facilitarea unei accesibilități sporite și ușoare a zonei PUZ cu orașul.

Propunerile vor fi în concordanță cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei și cu rezolvarea unor probleme la nivel de imagine urbană.

#### **1.4. SURSE DE DOCUMENTARE**

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- P.U.G. - Municipiul Buzău, aprobat prin H.C.L. nr.235/2009 și Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- Ordinul MLPAT nr.176/2000 de aprobare “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 445 din 8/04/2013 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- H.G. nr. 1.076 din 8/07/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 din 23/06/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 54 din 28/06/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7 din 13/03/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată în data de 03/03/2006 cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 12/12/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 43 din 03/01/1997 privind regimul drumurilor cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10/06/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin 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;

De asemenea, procesul de documentare în vederea întocmirii și elaborării PUZ a constat și în multiple vizite pe teren pentru documentare și analiză a situației reale din teren, precum și ședințe de lucru împreună cu beneficiarul în vederea optimizării soluției propuse, în acord cu nevoile definite de către acesta.

#### **1.5. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT P.U.Z.**

##### **Planul de amplasament și delimitare a imobilului.**

Nu există suprapuneri cu loturile învecinate. Studiul topografic a fost întocmit de ing. Lucian-Ion Stratone, SC TETA CONS SRL și a fost realizat în sistem STEREO `70.

Cele 2 loturi au o suprafață totală măsurată cumulată de 3.983,00 mp, fiind formată din lot str. Depozitului nr. 9 cu o suprafață de 1.811,00 mp și lot str. Depozitului nr. 13 cu o suprafață de 2.172,00 mp. Limita zonei de studiu PUZ are o suprafață de 9.724,00 mp.

**Documentație geotehnică (pentru întocmire PUZ), executant ing. ....**

Obiectivul studiului geotehnic îl constituie cunoașterea naturii terenului, comportarea acestuia din punct de vedere geotehnic și stabilirea posibilităților de mobilare pentru obiect: "Plan Urbanistic Zonal "Construire locuințe - str. Depozitului nr. 9 și nr. 13" - Municipiul Buzău, Județul Buzău".

## **CAPITOLUL 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI ȘI ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Amplasamentul ce face obiectul P.U.Z. se află adiacent limitei intravilanului de nord-vest a municipiului Buzău, învecinându-se cu cale ferată și zona de terenuri agricole din extravilan în partea de vest și cu fosta platforma industrială chimică Buzău pe în partea de sud și est.

În ceea ce privește localizarea în raport cu principalele repere de la nivelul orașului, amplasamentul PUZ se află într-o zonă retrasă, la aproximativ 3,5 km distanță față de centrul orașului și în apropiere de Gara Buzău Nord - 400 m. Deși amplasamentul P.U.Z. este retras de zona centrală a orașului, zona este accesibilă prin drumul național 10 Brașov-Buzău și strada Transilvaniei, care asigură legătura cu cele două loturi prin strada Depozitului și strada Căpitan Purcherea Laurențiu.

În prezent, zona învecinată din partea de Nord a zonei de studiu este supusă presiunilor investiționale, dezvoltându-se noi locuințe sau extinderi ale unor locuințe existente. Acest lucru contribuie semnificativ la conturarea acestei zone ca o zonă rezidențială și necesitatea reconversiei funcționale a fostelor zone industriale pentru a desfășura activități complementare locuirii, precum și implementarea de proiecte complexe care să controleze și să structureze aceste dezvoltări.

### **2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Municipiul Buzău s-a dezvoltat pe malul drept al râului cu același nume în zona în care acesta părăsește terasele înalte intrând în zona de ses, mai exact aparține subunității denumite Câmpia de divagare Buzău – Călmățui, care împreună cu câmpia Buzău-Siret ce se află în partea stângă a râului Buzău formează Câmpia Română de est.

Litologic zona se caracterizează printr-o varietate de faciesuri specifice formațiunilor de con de dejectie cu stratificație încrucișată, de cele mai multe ori stratul fiind înlocuit de depuneri sub formă de lentile de diferite dimensiuni.

Astfel, la suprafață se întâlnesc pământuri fine, ca argile și prafuri (uneori cu intercalatii lenticulare de mături) cu trecere în nisipuri cu grosimi de 3 – 8 m, de vârstă Cuaternar-Holocen urmate în adâncime de depunerile grosiere aparținând conului de dejectie al râului Buzău, care se dezvoltă la adâncimi de cca 30 m constituite din elemente mai mari (bolovăniș cu pietris) la partea superioară și mai mărunți (nisip cu pietris) la cea inferioară. În continuare până la cca 200 m

adâncime apar “Stratele de Căndesti” care aparțin Pleistocenului inferior și care sunt reprezentate de un complex de pietris, nisip și bolovăniș cu intercalatii argiloase.

**Hidrogeologic** – zona se caracterizează prin prezenta apei subterane la adâncimi de 8 -12 m, aceasta fiind cantonată atât în depozite grosiere aparținând conului de dejectie al râului Buzău, cât și în stratele de Căndesti de sub acestea, cele două strate fiind în legătură hidraulică directă.

**Factori climatologici** - Datorită așezării sale geografice la limita de contact dintre Câmpia Bărăganului și Subcarpații de Curbura, orașul Buzău se află sub acțiunea cu prioritate a centrilor barici ai Europei sud-estice și nord-estice. Aceasta dinamică și invazie succesivă de mase de aer se asigură în centrele barice principale - anticlonul Azorelor, anticlonul Siberian, ciclonii mediteraneeni ca și cei care se deplasează de-a lungul meridianelor imprimă cliimei caractere termice și hidrice specifice regiunilor temperat continentale excesive.

Originea și frecvența maselor de aer care afectează zona orașului Buzău sunt puse în evidență de frecvența și viteza vântului pe următoarele direcții:

- masele de aer de origine polar-continentală reci și uscate provenite din direcțiile N, N-E și E, sunt caracteristice sezonului rece și ating maximum de frecvență multianual 37,20%;
- masele de aer tropical de origine tropical maritimă și tropical continentală
- S-SE-SV au frecvență moderată și de întalnesc în perioada caldă cu ploi torențiale, dar și în anotimpul rece, cu ninsori abundente.
- În timpul calduros predomină vântul de N-NE - 33,5%, urmat de vântul NV - 24,7%; vântul de SV - 9,5%.
- În timpul friguros - vântul de N-NE cu predominanță 41,3% și cel SV - 20,7%.
- Viteza vântului pe direcții - în anotimpul friguros 4,4 m/s până la 5,5 m/s; în timpul calduros - 3 m/s - 4,5 m/s.

### 2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESIBILITATE

Zona ce face obiectul PUZ este accesibilă prin drumul național 10 Brașov-Buzău și strada Transilvaniei, care asigură legătura cu cele două loturi prin strada Depozitului, respective strada Căpitan Purcherea Laurențiu. Deși amplasamentul P.U.Z. este retras de zona centrală a orașului, legătura cu acesta se poate realiza facil prin strada Transilvaniei.

În prezent, strada Depozitului și strada Căpitan Purcherea Laurențiu nu sunt asfaltate pe toată lungimea tronsonului, acestea prezintă îmbrăcăminte asfaltică doar până la limita zona de studiu, după care devin drumuri de pământ.

### 2.4. OCUPAREA TERENURILOR

Cele două loturi care fac obiectul P.U.Z. sunt lipsite de construcții.

### 2.5. ECHIPARE EDILITARĂ

Având în vedere că vecinătățile zonei de studiu sunt urbanizate, terenurile pot fi ușor racordate la rețelele edilitare existente ale Municipiului Buzău. Există posibilități multiple de introducere a infrastructurilor edilitare de apă, canalizare și electricitate prin racordarea la rețelele de electricitate și de furnizare a apei din zonele învecinate (ex: zona de locuire din partea de Nord).

## 2.6. PROBLEME DE MEDIU

Terenul se va supune evaluării inițiale a investiției și astfel autoritatea competentă pentru protecția mediului va stabili care sunt efectele acesteia asupra mediului. Imobilul va fi (re)racordat la acestea conform avizelor specifice ce vor fi obținute în faza P.U.Z..

## 2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pentru documentația PUZ vor fi parcurse toate etapele de consultare și implicare a publicului, conform prevederilor Ordinului 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, Secțiunea a 3-a;

# CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

## 3.1. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE

Conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 235/2009, zona ce a generat PUZ, în suprafață măsurată de 9.724 mp este situată în intravilanul Municipiului Buzău, în UTR 17 – zona funcțională ID – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE.

Conform RLU PUG, sunt definite o serie de permisiuni și restricții privind acțiunile și intervențiile ce vizează zona de reglementare PUZ, după cum urmează:

### Permisiuni

- se menține în general situația existentă;
- în unitățile industriale și prestatoare de servicii se pot autoriza lucrări de modernizare, întreținere, reparații și creștere a confortului utilitar;
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a unor anexe sau construcții provizorii din propria incintă în scopul extinderii construcțiilor menținute;
- se pot autoriza lucrări de modernizare a circulației carosabile și pietonale, realizarea unor parcaje, precum și dezvoltarea lucrărilor edilitare publice;

### Condiționări și restricții

- nu se vor autoriza lucrări în zonă ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice;
- autorizarea unor construcții noi în cadrul incintelor existente se va face pe bază de PUD.
- în zona adiacentă căii ferate C.F. Nehoiu nu se vor autoriza lucrări decât pe baza avizelor de la RA SNCFR
- pentru subzona I.D. I, I.D. II din partea sudică a UTR-ului se va construi numai pe bază de avize S.C. ELECTRICA S.A., fiind traversată de rețele electrice.

## 3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În cadrul intervenției se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

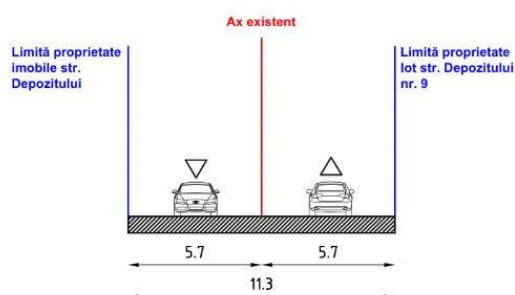
### 3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Planul Urbanistic Zonal propune modernizarea circulațiilor existente și configurarea legăturii dintre strada Depozitului și strada Căpitan Purcherea Laurențiu, ce presupune asfaltarea tronsonului ce conectează aceste două străzi, pe limita de vest a zonei de studiu.

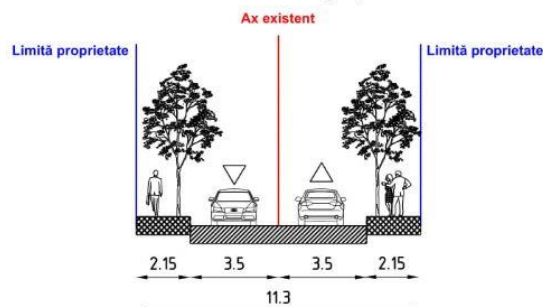
Strada Depozitului este o stradă de categoria a II-a, cu un prospect existent de 11,30 m, compus din două benzi carosabile și fără trotuar adiacent amenajat corespunzător.

Prin acest P.U.Z. propunem menținerea prospectului existent de 11,30m, însă cu reconfigurarea circulațiilor astfel: două benzi carosabile a câte 3,50 m fiecare și trotuar adiacent de o parte și de cealaltă a câte 2,15 m. Se va amenaja vegetație de aliniament.

STRADA DEPOZITULUI, SECȚIUNE A-A', SCARA 1:250



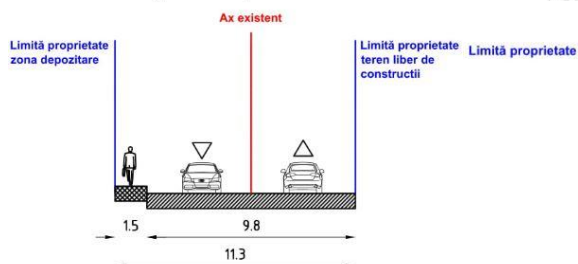
PROFIL PROPUȘ  
STRADA DEPOZITULUI ȘI STRADA CĂPITAN  
PURCHEREA LAURENȚIU, SCARA 1:250



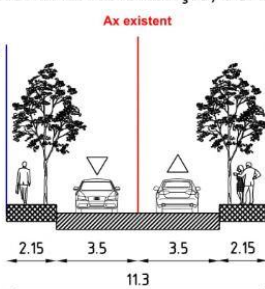
Strada Căpitan Purcherea Laurențiu este o stradă de categoria a II-a, cu un prospect existent de 11,30 m, compus din două benzi carosabile și trotuar adiacent pe o singură latură, având lățimea de 1,50 m.

Prin acest P.U.Z. propunem menținerea prospectului existent de 11,30m, însă cu reconfigurarea circulațiilor astfel: două benzi carosabile a câte 3,50 m fiecare și trotuar adiacent de o parte și de cealaltă a câte 2,15 m. Se va amenaja vegetație de aliniament.

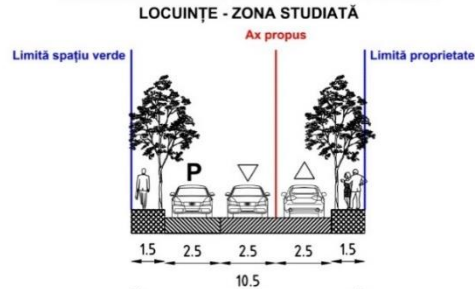
STRADA CĂPITAN PURCHEREA LAURENȚIU,  
SECȚIUNE B-B', SCARA 1:250



PROFIL PROPUȘ  
STRADA DEPOZITULUI ȘI STRADA CĂPITAN  
PURCHEREA LAURENȚIU, SCARA 1:250



PROFIL PROPUȘ  
STRADA PROPUȘĂ ÎN CADRUL ANSAMBLULUI DE  
LOCUINȚE - ZONA STUDIATĂ



### Zonificarea funcțională - Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici propuși

Propunerea urbanistică a avut în vedere următoarele principii :

- Stabilirea regulilor de construire care să fie compatibile cu tendința actuală de dezvoltare a zonei ;
- Ridicarea gradului de utilizare a terenului și rentabilizarea lui;
- Stabilirea unor reguli clare de construire și de aliniere a construcțiilor;

- Rezolvarea arhitectural-volumetrică care să permită realizarea unui proiect reprezentativ din punct de vedere urban;

Construcțiile propuse se vor face ținând seama de natura terenului și de elementele de peisaj, cu următoarele orientări :

- Dimensionarea arhitectural-urbanistică a structurilor propuse;
- Rezolvarea circulației carosabile și a parcajelor;
- Echiparea cu utilități edilitare;
- Asigurarea de spații verzi.

În interiorul celor două loturi care fac obiectul P.U.Z., cu o suprafață totală de 3.983,00 mp se propune dezvoltarea a 10 loturi de locuințe semicolective, cu suprafețe cuprinse între 175 și 243 mp. Locuințele semicolective propuse sunt de tip construcții înșiruite cu o deschidere de 8 m (cu excepția lotului 5, 6 și 10 care au deschideri de 3.71m, 10.02m și 6.44m(deschiderea loturilor se datorându-se geometriei inițiale a loturilor) și adâncime de 13,5 m.

Construcțiile vor fi amplasate cu o retragere de minim 3m de la aliniament și minim 5m față de limita posterioară a lotului. Retragerile laterale obligatorii vor fi de minim 1.5 m.

Accesul către aceste locuințe semicolective se va asigura prin alei ocazional carosabile și pietonale, care sunt propuse pe viitor să se conecteze și să asigure legătura între strada Depozitului și strada Căpitan Purchasea Laurențiu.

Construcțiile propuse vor fi orientate către spațiul verde propus, cu o suprafață de până la 1.400 mp, care are rol de protecție față de liniile de cale ferată și de asigurare a unei calități crescute a locuirii.

Pentru terenul reglementat prin acest studiu am stabilit următorii **indicatori urbanistici**:

**L1a – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat)**

- POT maxim = 50%
- CUT maxim = 1,2 m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren
- Rh max – P+2 (9m)

**IS – Zona pentru instituții publice și servicii de interes general**

- POT maxim – 54%
- CUT maxim – 1.1
- Rh max – P+1 (9m)

**SV – zona verde, scuaruri, recreere, agrement**

- POT maxim – 30%
- CUT maxim – 0.35
- H max – 9m

## BILANT TERITORIAL GENERAL

| BILANT TERITORIAL GENERAL - LOTUL 1 CADASTRAL        |                                                     |                            |      |                                                                                                                             |        |                                                                         |        |                                   |       |                        |        |          |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------|-------|------------------------|--------|----------|
| CRITERIU                                             | Reglementări în vigoare conform PUG                 | EXISTENT (conform teren)   |      | PROPUS                                                                                                                      |        | PROPUS                                                                  |        | PROPUS                            |       | PROPUS                 |        | TOTAL    |
|                                                      |                                                     | m2                         | %    | m2                                                                                                                          | %      | m2                                                                      | %      | m2                                | %     | m2                     | %      |          |
| Zonă/ Subzonă/ UTR                                   | ID - zona unități industriale și depozite           | Teren liber de construcții |      | Zona L1a - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele situate în afara perimetrelor de protecție |        | Zona IS - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general |        | Zona SV - Subzona spațiilor verzi |       | C - Zona circulațiilor |        |          |
| Suprafață teren (MP)                                 | 1,811 m2                                            | 1,811 m2                   | 100% | 1,811 m2                                                                                                                    | 100%   | 1,811 m2                                                                | 100%   | 1,811 m2                          | 100%  | 1,811 m2               | 100%   | 1,811 m2 |
| Număr loturi cadastrale construibile                 | 1                                                   | 1                          |      | 1 lot construcții rezidențiale (5 parcele)                                                                                  |        | 1 lot construcții de utilitate publică                                  |        | 1 lot                             |       | 1 lot                  |        | 4 loturi |
| Suprafață zonă funcțională                           | 1,811 m2                                            | 1,811 m2                   | 100% | 1,054 m2                                                                                                                    | 58.16% | 346 m2                                                                  | 19.10% | 58 m2                             | 3.19% | 354 m2                 | 19.54% | 1,811 m2 |
| Suprafață maximă CONSTRUIBILĂ (MP)/ EDIFICABIL MAXIM | nu este cazul                                       | 0 m2                       | 0%   | 562 m2                                                                                                                      | 53.30% | 188 m2                                                                  |        |                                   |       |                        |        | 750 m2   |
| Suprafață maximă DESFĂȘURATĂ (MP)                    | nu este cazul                                       | 0 m2                       | 0%   | 1,264 m2                                                                                                                    |        | 381 m2                                                                  |        |                                   |       |                        |        | 1,645 m2 |
| P.O.T.                                               | nu este cazul                                       | 0 m2                       | 0%   | 421 m2                                                                                                                      | 40.00% | 186.80                                                                  | 54%    | 17.36                             | 30%   |                        |        | 626 m2   |
| C.U.T.                                               | nu este cazul                                       | 0 m2                       | 0%   |                                                                                                                             | 1.2    |                                                                         | 1.1    | 0.35                              |       |                        |        | 34.54%   |
| H maxim                                              | conform necesităților tehnice și normelor specifice | 0 m2                       | 0%   | 9m                                                                                                                          |        | 9m                                                                      |        | 9m                                |       |                        |        |          |
| RH maxim                                             | conform necesităților tehnice și normelor specifice | 0 m2                       | 0%   | P+2                                                                                                                         |        | P+1                                                                     |        | -                                 |       |                        |        |          |
| Procent minim de spații verzi / parcelă              | 20%                                                 |                            |      |                                                                                                                             | 30%    |                                                                         | 30%    |                                   | 70%   |                        |        | 25.42%   |
| Suprafață minimă de spații verzi / parcelă           | 362 m2                                              | 0 m2                       | 0%   | 316 m2                                                                                                                      |        | 104 m2                                                                  |        | 41 m2                             |       |                        |        | 460 m2   |

| BILANT TERITORIAL GENERAL - LOTUL 2 CADASTRAL        |                                                     |                            |      |                                                                                  |        |                                   |        |                        |        |          |      |          |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------|--------|------------------------|--------|----------|------|----------|
| CRITERIU                                             | Reglementări în vigoare conform PUG                 | EXISTENT (conform teren)   |      | PROPUS                                                                           |        | PROPUS                            |        | PROPUS                 |        | PROPUS   |      | TOTAL    |
|                                                      |                                                     | m2                         | %    | m2                                                                               | %      | m2                                | %      | m2                     | %      | m2       | %    |          |
| Zonă/ Subzonă/ UTR                                   | ID - zona unități industriale și depozite           | Teren liber de construcții |      | Zona L1a - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele |        | Zona SV - Subzona spațiilor verzi |        | C - Zona circulațiilor |        | TOTAL    |      |          |
| Suprafață teren (MP)                                 | 2,172 m2                                            | 2,172 m2                   | 100% | 2,172 m2                                                                         | 100%   | 2,172 m2                          | 100%   | 2,172 m2               | 100%   | 2,172 m2 | 100% | 2,172 m2 |
| Număr loturi cadastrale construibile                 | 1                                                   | 1                          |      | 1 lot construcții rezidențiale (5 parcele)                                       |        | 1 lot                             |        | 1 lot                  |        | 3 loturi |      | 100.0%   |
| Suprafață zonă funcțională                           | 2,172 m2                                            | 2,172 m2                   | 100% | 979 m2                                                                           | 45.09% | 818 m2                            | 37.65% | 394 m2                 | 18.13% | 2,172 m2 |      |          |
| Suprafață maximă CONSTRUIBILĂ (MP)/ EDIFICABIL MAXIM | nu este cazul                                       | 0 m2                       | 0%   | 549 m2                                                                           |        |                                   |        |                        |        |          |      | 549 m2   |
| Suprafață maximă DESFĂȘURATĂ (MP)                    | nu este cazul                                       | 0 m2                       | 0%   | 1,175 m2                                                                         |        |                                   |        |                        |        |          |      | 1,175 m2 |
| P.O.T.                                               | nu este cazul                                       | 0 m2                       | 0%   | 391.72                                                                           | 40.00% | 245.30                            | 30%    |                        |        | 637.03   |      | 29.33%   |
| C.U.T.                                               | nu este cazul                                       | 0 m2                       | 0%   |                                                                                  | 1.2    |                                   | 0.35   |                        |        |          |      |          |
| H maxim                                              | conform necesităților tehnice și normelor specifice | 0 m2                       | 0%   | 9m                                                                               |        | 9m                                |        |                        |        |          |      |          |
| RH maxim                                             | conform necesităților tehnice și normelor specifice | 0 m2                       | 0%   | P+2                                                                              |        | -                                 |        |                        |        |          |      |          |
| Procent minim de spații verzi / parcelă              | 20%                                                 |                            |      |                                                                                  | 30%    |                                   | 70%    |                        |        |          |      | 39.88%   |
| Suprafață minimă de spații verzi / parcelă           | 434 m2                                              | 0 m2                       | 0%   | 294 m2                                                                           |        | 572 m2                            |        |                        |        | 866 m2   |      |          |

| BILANT TERITORIAL GENERAL - TOTAL                    |                                                     |                            |      |                                                                                  |        |                                                                         |       |                                   |        |                        |        |          |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------|--------|------------------------|--------|----------|
| CRITERIU                                             | Reglementări în vigoare conform PUG                 | EXISTENT (conform teren)   |      | PROPUS                                                                           |        | PROPUS                                                                  |       | PROPUS                            |        | PROPUS                 |        | TOTAL    |
|                                                      |                                                     | m2                         | %    | m2                                                                               | %      | m2                                                                      | %     | m2                                | %      | m2                     | %      |          |
| Zonă/ Subzonă/ UTR                                   | ID - zona unități industriale și depozite           | Teren liber de construcții |      | Zona L1a - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele |        | Zona IS - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general |       | Zona SV - Subzona spațiilor verzi |        | C - Zona circulațiilor |        |          |
| Suprafață teren (MP)                                 | 3,983 m2                                            | 3,983 m2                   | 100% | 3,983 m2                                                                         | 100%   | 3,983 m2                                                                | 100%  | 3,983 m2                          | 100%   | 3,983 m2               | 100%   | 3,983 m2 |
| Număr loturi cadastrale construibile                 | 2                                                   | 2                          |      | 2 loturi construcții rezidențiale                                                |        | 1 lot construcții de utilitate publică                                  |       | 2 loturi                          |        | 2 loturi               |        | 7 loturi |
| Suprafață zonă funcțională                           | 3,983 m2                                            | 3,983 m2                   | 100% | 2,033 m2                                                                         | 51.04% | 346 m2                                                                  | 8.69% | 857 m2                            | 21.51% | 748 m2                 | 18.77% | 3,983 m2 |
| Suprafață maximă CONSTRUIBILĂ (MP)/ EDIFICABIL MAXIM | nu este cazul                                       | 0 m2                       | 0%   | 1,103 m2                                                                         |        | 188 m2                                                                  |       |                                   |        |                        |        | 1,291 m2 |
| Suprafață maximă DESFĂȘURATĂ (MP)                    | nu este cazul                                       | 0 m2                       | 0%   | 2,439 m2                                                                         |        | 381 m2                                                                  |       |                                   |        |                        |        | 2,820 m2 |
| P.O.T.                                               | nu este cazul                                       | 0 m2                       | 0%   | 813.14                                                                           | 40.00% | 186.80                                                                  | 54%   | 257.02                            | 30%    |                        |        | 1256.96  |
| C.U.T.                                               | nu este cazul                                       | 0 m2                       | 0%   |                                                                                  | 1.2    |                                                                         | 1.1   | 0.35                              |        |                        |        | 31.56%   |
| H maxim                                              | conform necesităților tehnice și normelor specifice | 0 m2                       | 0%   | 9m                                                                               |        | 9m                                                                      |       | 9m                                |        |                        |        |          |
| RH maxim                                             | conform necesităților tehnice și normelor specifice | 0 m2                       | 0%   | P+2                                                                              |        | P+1                                                                     |       | -                                 |        |                        |        |          |
| Procent minim de spații verzi / parcelă              | 20%                                                 |                            |      |                                                                                  | 30%    |                                                                         | 30%   |                                   | 70%    |                        |        | 32.97%   |
| Suprafață minimă de spații verzi / parcelă           | 797 m2                                              | 0 m2                       | 0%   | 610 m2                                                                           |        | 104 m2                                                                  |       | 600 m2                            |        |                        |        | 1,313 m2 |

## BILANT TERITORIAL LOTURI

| BILANȚUL LOTURILOR CONSTRUIBILE (LOTUL 1 CADASTRAL) - PROPUNERE CU ROL ORIENTATIV |                    |                                          |                                                |                                               |                                          |                                                           |                                                                     |                                                                          |                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Construcții rezidențiale                                                          |                    |                                          |                                                |                                               |                                          |                                                           |                                                                     |                                                                          |                                                    |
| Nr. Lot                                                                           | Suprafață lot (m2) | Retragere față de aliniament (m liniari) | Retragere minimă laterală 1 (nord) (m liniari) | Retragere minimă laterală 2 (sud) (m liniari) | Retragere minimă posterioară (m liniari) | Suprafață edificabil (suprafață maximă construibilă) (m2) | Suprafață maximă construibilă la sol (amprenta construcțiilor) (m2) | Suprafață max. A.D.C. (arie desfășurată construită aferentă C.U.T.) (m2) | Spațiu liber (spații verzi/ alei/ circulații) (m2) |
| 1 (din care)                                                                      | 1054               | 4                                        | 2                                              | 1                                             | 5                                        | 562                                                       | 421                                                                 | 1264                                                                     | 492                                                |
| P1                                                                                | 249                | 4                                        | 2                                              | 0                                             | 5                                        | 118                                                       | 95                                                                  | 299                                                                      | 131                                                |
| P2                                                                                | 187                | 4                                        | 0                                              | 0                                             | 5                                        | 116                                                       | 93                                                                  | 225                                                                      | 71                                                 |
| P3                                                                                | 187                | 4                                        | 0                                              | 0                                             | 5                                        | 116                                                       | 93                                                                  | 224                                                                      | 71                                                 |
| P4                                                                                | 186                | 4                                        | 0                                              | 0                                             | 5                                        | 116                                                       | 93                                                                  | 224                                                                      | 70                                                 |
| P5                                                                                | 244                | 4                                        | 0                                              | 1                                             | 5                                        | 95                                                        | 48                                                                  | 293                                                                      | 149                                                |
| Construcții de interes public (educație, sănătate, cultură, sport, etc.)          |                    |                                          |                                                |                                               |                                          |                                                           |                                                                     |                                                                          |                                                    |
| 3                                                                                 | 346                | 2                                        | 2                                              | 2                                             | 0                                        | 188                                                       | 170                                                                 | 381                                                                      | 158                                                |
| Spații verzi                                                                      |                    |                                          |                                                |                                               |                                          |                                                           |                                                                     |                                                                          |                                                    |
| 4                                                                                 | 58                 |                                          |                                                |                                               |                                          |                                                           | 17                                                                  | 17                                                                       | 41                                                 |
| Circulații                                                                        |                    |                                          |                                                |                                               |                                          |                                                           |                                                                     |                                                                          |                                                    |
| 6                                                                                 | 354                |                                          |                                                |                                               |                                          |                                                           |                                                                     |                                                                          |                                                    |
| <b>TOTAL</b>                                                                      | <b>1811</b>        |                                          |                                                |                                               |                                          | <b>750</b>                                                | <b>609</b>                                                          | <b>1662</b>                                                              | <b>690</b>                                         |

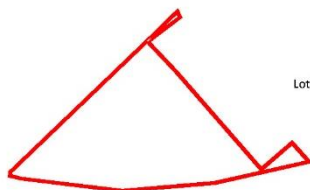
| BILANȚUL LOTURILOR CONSTRUIBILE (LOTUL 2 CADASTRAL) - PROPUNERE CU ROL ORIENTATIV |                    |                                          |                                                |                                               |                                          |                                                           |                                                                     |                                                                          |                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Construcții rezidențiale                                                          |                    |                                          |                                                |                                               |                                          |                                                           |                                                                     |                                                                          |                                                    |
| Nr. Lot                                                                           | Suprafață lot (m2) | Retragere față de aliniament (m liniari) | Retragere minimă laterală 1 (nord) (m liniari) | Retragere minimă laterală 2 (sud) (m liniari) | Retragere minimă posterioară (m liniari) | Suprafață edificabil (suprafață maximă construibilă) (m2) | Suprafață maximă construibilă la sol (amprenta construcțiilor) (m2) | Suprafață max. A.D.C. (arie desfășurată construită aferentă C.U.T.) (m2) | Spațiu liber (spații verzi/ alei/ circulații) (m2) |
| 2 (din care)                                                                      | 979                | 3                                        | 2                                              | 2                                             | 5                                        | 550                                                       | 423                                                                 | 1175                                                                     | 429                                                |
| P6                                                                                | 221                | 3                                        | 2                                              | 0                                             | 5                                        | 118                                                       | 95                                                                  | 265                                                                      | 103                                                |
| P7                                                                                | 172                | 3                                        | 0                                              | 0                                             | 5                                        | 116                                                       | 93                                                                  | 206                                                                      | 56                                                 |
| P8                                                                                | 172                | 3                                        | 0                                              | 0                                             | 5                                        | 116                                                       | 93                                                                  | 206                                                                      | 56                                                 |
| P9                                                                                | 172                | 3                                        | 0                                              | 0                                             | 5                                        | 116                                                       | 93                                                                  | 206                                                                      | 56                                                 |
| P10                                                                               | 243                | 3                                        | 0                                              | 2                                             | 5                                        | 83                                                        | 48                                                                  | 292                                                                      | 160                                                |
| Spații verzi                                                                      |                    |                                          |                                                |                                               |                                          |                                                           |                                                                     |                                                                          |                                                    |
| 5                                                                                 | 799                |                                          |                                                |                                               |                                          |                                                           | 240                                                                 | 240                                                                      | 559                                                |
| Circulații                                                                        |                    |                                          |                                                |                                               |                                          |                                                           |                                                                     |                                                                          |                                                    |
| 7                                                                                 | 394                |                                          |                                                |                                               |                                          |                                                           |                                                                     |                                                                          |                                                    |
| <b>TOTAL</b>                                                                      | <b>2172</b>        |                                          |                                                |                                               |                                          | <b>550</b>                                                | <b>662</b>                                                          | <b>1415</b>                                                              | <b>988</b>                                         |

| BILANȚUL LOTURILOR 1-7 (TOTAL) - PROPUNERE CU ROL ORIENTATIV             |                    |                                          |                                                |                                               |                                          |                                                           |                                                                     |                                                                          |                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Construcții rezidențiale                                                 |                    |                                          |                                                |                                               |                                          |                                                           |                                                                     |                                                                          |                                                    |
| Nr. Lot                                                                  | Suprafață lot (m2) | Retragere față de aliniament (m liniari) | Retragere minimă laterală 1 (nord) (m liniari) | Retragere minimă laterală 2 (sud) (m liniari) | Retragere minimă posterioară (m liniari) | Suprafață edificabil (suprafață maximă construibilă) (m2) | Suprafață maximă construibilă la sol (amprenta construcțiilor) (m2) | Suprafață max. A.D.C. (arie desfășurată construită aferentă C.U.T.) (m2) | Spațiu liber (spații verzi/ alei/ circulații) (m2) |
| 1                                                                        | 1054               | 4                                        | 2                                              | 1                                             | 5                                        | 562                                                       | 421                                                                 | 1264                                                                     | 492                                                |
| 2                                                                        | 979                | 3                                        | 2                                              | 2                                             | 5                                        | 550                                                       | 423                                                                 | 1175                                                                     | 429                                                |
| Construcții de interes public (educație, sănătate, cultură, sport, etc.) |                    |                                          |                                                |                                               |                                          |                                                           |                                                                     |                                                                          |                                                    |
| 3                                                                        | 346                | 2                                        | 2                                              | 2                                             | 0                                        | 188                                                       | 170                                                                 | 381                                                                      | 158                                                |
| Spații verzi                                                             |                    |                                          |                                                |                                               |                                          |                                                           |                                                                     |                                                                          |                                                    |
| 4                                                                        | 58                 |                                          |                                                |                                               |                                          |                                                           | 17                                                                  | 17                                                                       | 41                                                 |
| 5                                                                        | 799                |                                          |                                                |                                               |                                          |                                                           | 240                                                                 | 240                                                                      | 559                                                |
| Circulații                                                               |                    |                                          |                                                |                                               |                                          |                                                           |                                                                     |                                                                          |                                                    |
| 6                                                                        | 354                |                                          |                                                |                                               |                                          |                                                           |                                                                     |                                                                          |                                                    |
| 7                                                                        | 394                |                                          |                                                |                                               |                                          |                                                           |                                                                     |                                                                          |                                                    |
| <b>TOTAL LOT 1</b>                                                       | <b>1811</b>        |                                          |                                                |                                               |                                          | <b>750</b>                                                | <b>609</b>                                                          | <b>1662</b>                                                              | <b>690</b>                                         |
| <b>TOTAL LOT 2</b>                                                       | <b>2172</b>        |                                          |                                                |                                               |                                          | <b>550</b>                                                | <b>662</b>                                                          | <b>1415</b>                                                              | <b>988</b>                                         |
| <b>TOTAL</b>                                                             | <b>3983</b>        |                                          |                                                |                                               |                                          | <b>1300</b>                                               | <b>1271</b>                                                         | <b>3077</b>                                                              | <b>1679</b>                                        |

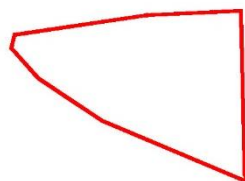
**LOTUL 1**

**LOTUL 2**

**Situație existentă**

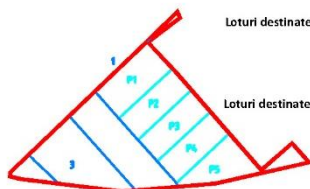


Lot liber de construcții - 1811 mp



Lot liber de construcții - 2172 mp

**Loturi destinate construcțiilor**



Loturi destinate construcțiilor rezidențiale - 1.053,53 mp

Lotul 1 - SUPRAFAȚA 1.053,53 mp  
suprafață edificabil - 562 mp  
suprafață constructibilă - 423 mp  
suprafață liberă - 493,15 mp

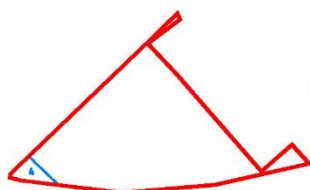
Loturi destinate construcțiilor de interes public - 345,93 mp

Lotul 3 - SUPRAFAȚA 345,93 mp  
suprafață edificabil - 188,25 mp  
suprafață constructibilă - 169,93 mp  
suprafață liberă - 157,67 mp

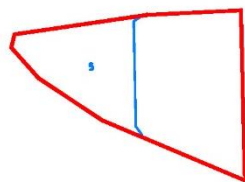
Loturi destinate construcțiilor rezidențiale - 979,31 mp

Lotul 2 - SUPRAFAȚA 979,31 mp  
suprafață edificabil - 550,12 mp  
suprafață constructibilă - 422,51 mp  
suprafață liberă - 429,19 mp

**Loturi destinate spațiilor verzi**

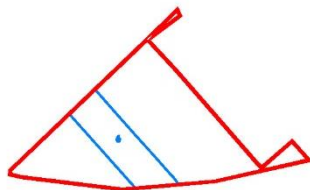


Loturi destinate spațiilor verzi - 57,87 mp  
Lotul 4 - 57,87 mp

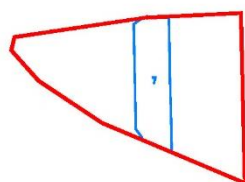


Loturi destinate spațiilor verzi - 798,86 mp  
Lotul 5 - 798,86 mp

**Loturi destinate circulațiilor carosabile/ pietonale/ parcarilor**

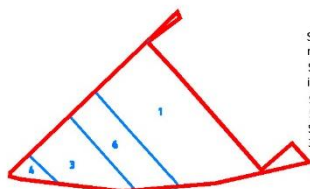


Lot destinat circulațiilor 6 - 353,97 mp  
circulații carosabile - 172,15 mp  
circulații pietonale - 103,33 mp  
suprafață parcaje - 78,47 mp  
număr parcaje - 6

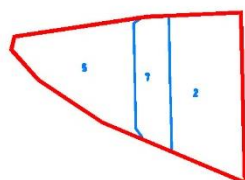


Lot destinat circulațiilor 7 - 393,73 mp  
circulații carosabile - 194,30 mp  
circulații pietonale - 117,55 mp  
suprafață parcaje - 81,55 mp  
număr parcaje - 6

**Situația finală a lotizării**



Suprafața loturilor destinate construcțiilor rezidențiale - 1.053,53 mp  
Suprafața loturilor destinate construcțiilor de interes public - 345,93 mp  
Suprafața loturilor destinate spațiilor verzi - 57,87 mp  
Suprafața loturilor destinate circulațiilor - 353,97 mp



Suprafața loturilor destinate construcțiilor rezidențiale - 979,39 mp  
Suprafața loturilor destinate circulațiilor - 393,73 mp  
Suprafața loturilor destinate spațiilor verzi - 798,86 mp

### 3.4. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Având în vedere existența infrastructurii edilitare, a racordurilor și bransamentelor, funcțiunile și capacitățile viitoarelor construcții, se propun următoarele soluții pentru asigurarea utilitatilor.

#### **Reteaua de apă potabilă și canalizare**

Alimentarea cu apă potabilă și cu apă pentru stingerea incendiilor și canalizare se va face prin racordarea la sistemul de alimentare cu apă și canalizare al municipiului Buzău.

#### **Reteaua de canalizare**

Apele menajere uzate vor fi colectate prin sistem local de canalizare și apoi vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare.

Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticală spre spațiile verzi din zona studiată.

#### **Reteaua de energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la sistemul de energie electrică al municipiului Buzău.

#### **Sistemul de încălzire**

Încălzirea sau răcirea spațiilor se va realiza prin racordarea la sistemul termic al municipiului Buzău.

### 3.5. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru buna funcționare a complexului propus și pentru o dezvoltare durabilă a zonei sunt o serie de măsuri de protecție a mediului care vor trebui respectate.

Toate proiectele vor trebui să facă dovada respectării principiilor protecției mediului. Vor trebui să fie executate lucrări de amenajare în spiritul protecției mediului pentru ca construcțiile să poată fi realizate.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase ;

*Conform Ordonanței de urgență nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului Art. II (1) Autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de minimum 26 m<sup>2</sup>/locuitor, până la data de 31 decembrie 2013.*

*Conform raportului anual pe anul 2010 privind îndeplinirea măsurilor din programul integrat de gestionarea calității aerului, Anexa la HCGMB nr. 116/2011: pentru aprobarea realizării oricărei construcții noi va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici, și condiții de drenare a excesului de umiditate.*

#### **Gestionarea deșeurilor**

Se vor respecta recomandările din Cadrul Național Strategic de Referință, din Legea Protecției Mediului nr. 137/1995 și din Planul Regional de Gestionare a Deșeurilor.

Deșeurile se vor depozita în europubele și se vor ridica de către o firmă specializată. Trebuie amenajate drumuri pentru accesul mașinilor de colectare.

Trebuie impus sistemul de triere selectiva a deseurilor. Pentru gunoiul menajer, categoriile sunt: sticle si flacoane din plastic, cartoane de ambalaj, ambalaje alimentare, ambalaje metalice.

#### **Masuri contra zgomotului**

Pentru evaluarea si gestionarea zgomotului ambiental se vor lua in considerare Directiva 2002/49/EC a Parlamentului si a Consiliului European si HG nr.321/aprilie2005.

#### **Poluarea aerului**

Pentru reducerea poluarii se recomanda executarea constructiilor cu eficienta termica ridicata.

#### **Poluarea solului**

Solul este in general definit ca stratul superior al crustei pamantului, format din particule minerale, materie organica, apa, aer si organisme vii. Solul este ca platforma pentru activitatile umane si este interfata dintre pamant, aer si apa si gazduieste cea mai mare parte a biosferei.

Intrucat formarea solului este un proces extrem de indelungat, acesta poate fi considerat o resursa care nu poate fi reinnoita. Solul ne furnizeaza hrana, biomasa si materiile prime. Solul constituie o platforma pentru activitatile umane, peisaj, o arhiva istorica. Inmagazineaza, filtreaza si transforma multe substante, printre care apa, nutrientii si carbonul.

De fapt este cel mai mare depozit de carbon din lume (1500 gigatone). Aceste functii trebuiesc protejate datorita importantei lor atat din punct de vedere socio-economic cat si din punct de vedere al mediului.

Aceste sunt motivele care au determinat elaborarea de catre Comisia Comunitatilor Europene a Tematicii Strategice pentru Protectia Solului si a Studiului de Impact pentru Protectia Solului comunicate catre Consiliul, Parlamentul European, Comitetul European Economic si Social si Comitetul Regiunilor la 22.06.2006, Bruxelles. Degradarea solului are un impact direct asupra calitatii aerului, apei, biodiversitatii si schimbarii climatice. Poate, deasemenea, afecta sanatatea oamenilor si periclita siguranta alimentara.

Extinderea urbana este unul din factorii care pot provoca deteriorarea solului. De aceea prin reglementarile stabilite am impus conditii de construire care sa reduca la minimum impactul negativ al constructiilor. (Spatii verzi, canalizarea si preepurarea apelor pluviale, regimul de ocupare a solului).

#### **Consumul de energie**

Autoritatile vor sprijini si incuraja metodele inovative de productie de energie.

### **3.6. SPATII VERZI**

Se vor realiza spatii verzi compacte pe cel putin 30% din suprafata terenului.

Variatatea esentelor vegetale, alternanta foioase/conifere, preferinta pentru speciile locale contribuie la identitatea peisagistica a teritoriului.

### **3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Este important ca noua zonă rezidențială să dispună de echipamentele necesare pentru buna functionare, de aceea, în concordanță cu P.U.G. Municipiul Buzău, am propus în partea de Nord, o zonă funcțională IS – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii.

În cadrul zonei funcționale IS sunt admise următoarele utilizări:

- construcții comerciale, turistice;
- construcții de cult;
- construcții pentru învățământ;
- construcții de sănătate;
- alte categorii institutii publice sau servicii.

### 3.8. ACCESE LA OBIECTIV

Zona de studiu PUZ este delimitată astfel:

- Pe latura de Nord-Vest - strada Depozitului;
- Pe latura de Nord-Est - Zonă industrială și de depozitare aparținând fostei platforme industriale chimică Buzău;
- Pe latura de Sud-Est - Zonă industrială și de depozitare aparținând fostei platforme industriale chimică Buzău;
- Pe latura de Sud-Est - strada Căpitan Purcherea Laurențiu, calea ferată și zona industrială;

Accesul către locuințele semicolective propuse se poate face din strada Depozitului și din strada Căpitan Purcherea Laurențiu, prin intermediul unor alei ocazional carosabile și pietonale. Parcarea autoturismelor se va realiza pe lot propriu.

## CAPITOLUL 4. CONCLUZII

În interiorul celor două loturi care fac obiectul P.U.Z., cu o suprafață totală de 3.983,00 mp se propune dezvoltarea, după cum urmează:

**Lotul cadastral identificat prin (N.C. 62889, SUPRAFAȚA = 1.881 m<sup>2</sup>) – denumit Lotul nr. 1 cuprinde următoarele zone funcționale:**

**UTR L1a** - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

**INDICATORI URBANISTICI**

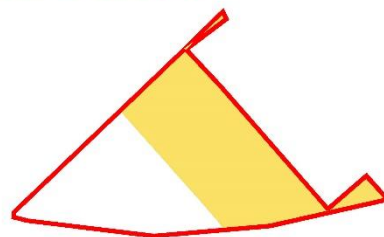
**P.O.T.max = 40%**

**C.U.T.max = 1,2**

**RHmax = P+2(9m)**

**SUPRAFAȚĂ TOTALĂ = 1.053,53 m<sup>2</sup>**

**LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎNȘIRUITĂ / SEMI-COLECTIVĂ**



**UTR IS** - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general

**INDICATORI URBANISTICI**

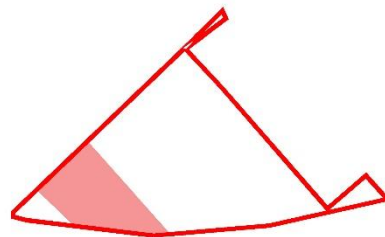
**P.O.T.max = 54%**

**C.U.T.max = 1.1**

**RHmax = P+1(9m)**

**SUPRAFAȚĂ TOTALĂ = 345,93 m<sup>2</sup>**

**SERVICII PUBLICE**



**UTR SV** - Zonă verde, scuaruri, recreere, agrement

**INDICATORI URBANISTICI**

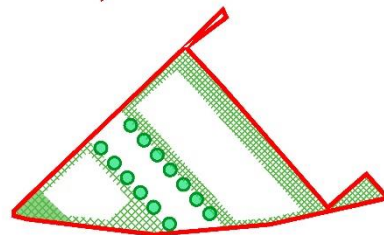
**P.O.T.max = 30%**

**C.U.T.max = 0.35**

**Hmax = 9m**

**SUPRAFAȚĂ TOTALĂ = 57,87 m<sup>2</sup>**

**SPAȚII VERZI**



**UTR C** - Zona căilor de comunicație

**INDICATORI URBANISTICI**

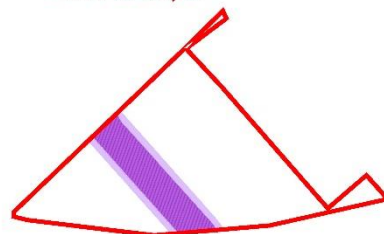
**P.O.T.max = 0%**

**C.U.T.max = 0.00**

**Hmax = 0m**

**SUPRAFAȚĂ TOTALĂ = 353,97 m<sup>2</sup>**

**CIRCULAȚII**



Lotul cadastral identificat prin (N.C. 65358, SUPRAFAȚA = 2.172 m<sup>2</sup>) – denumit Lotul nr. 2 cuprinde următoarele zone funcționale:

**UTR L1a** - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

**INDICATORI URBANISTICI**

**P.O.T.max = 40%**

**C.U.T.max = 1,2**

**RHmax = P+2(9m)**

**SUPRAFAȚĂ TOTALĂ = 979,31 m<sup>2</sup>**

**UTR SV** - Zonă verde, scuaruri, recreere, agrement

**INDICATORI URBANISTICI**

**P.O.T.max = 30%**

**C.U.T.max = 0.35**

**Hmax = 9m**

**SUPRAFAȚĂ TOTALĂ = 798,86 m<sup>2</sup>**

**UTR C** - Zona căilor de comunicație

**INDICATORI URBANISTICI**

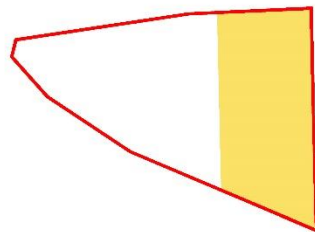
**P.O.T.max = 0%**

**C.U.T.max = 0.00**

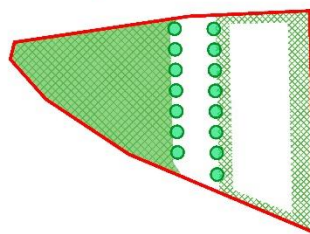
**Hmax = 0m**

**SUPRAFAȚĂ TOTALĂ = 393,73 m<sup>2</sup>**

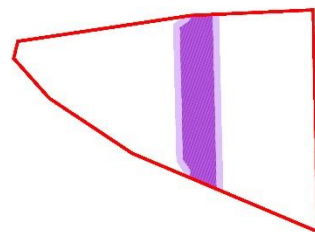
**LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎNȘIRUITĂ / SEMI-COLECTIVĂ**

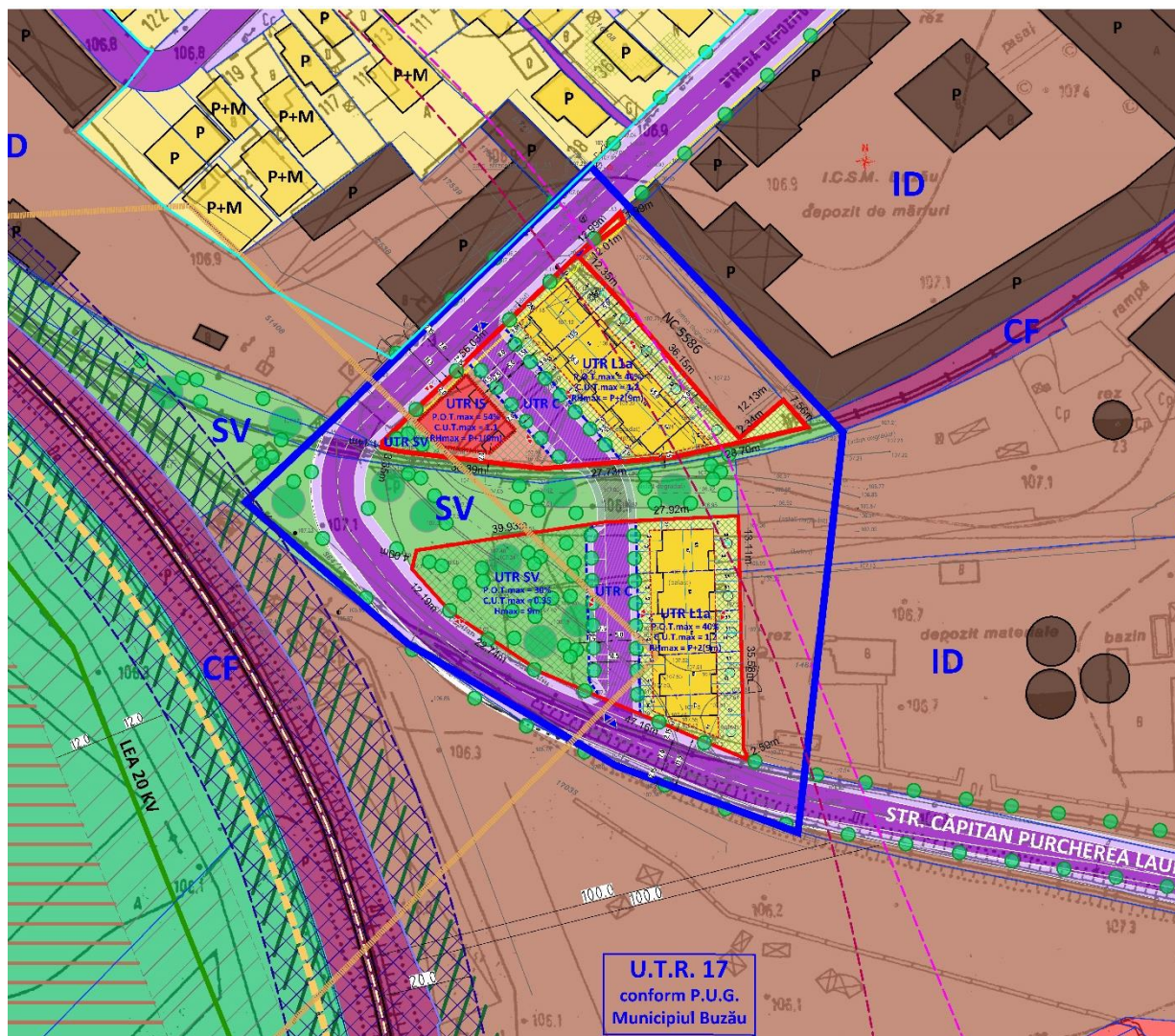


**SPAȚII VERZI**



**CIRCULAȚII**





## LEGENDA

### Limite

- Limita zonei de studiu. Suprafață = 9.724 m<sup>2</sup>
- Limita loturilor care au generat P.U.Z. Suprafață = 3.983 m<sup>2</sup>
- Suprafață compusă din: str. Depozitul nr. 9 = 1.811 m<sup>2</sup>
- str. Depozitul nr. 13 = 2.172 m<sup>2</sup>
- Limita intravilanului municipiului Buzău
- Limita U.T.R.-urilor conform P.U.G. Municipiul Buzău
- Limita de proprietate persoane fizice sau juridice
- Limita de proprietate propusă (limita loturilor propuse prin P.U.Z.)
- Limita care corespunde subzonelor din Avizul de Oportunitate: L1a, IS, SV, C
- Limita de proprietate propusă (limita parcelelor din L1a propuse prin P.U.Z.)
- Limita care corespunde parcelelor rezidențiale (P1 - P10), fiecare parcelă P fiindu-i alocată câte o construcție rezidențială cu două unități locative, mai puțin parcelele a colț (P5 și P10), cărora li se alocă o singură unitate locativă (propunerea de parcelare ce va fi analizată și detaliată la următoarele faze de proiectare, respectiv S.F. și D.T.A.C.)
- Amprenta construcțiilor existente
- Amprenta construcțiilor propuse (propunere cu rol orientativ, ce urmează a fi analizată și detaliată la următoarele faze de proiectare, respectiv S.F. și D.T.A.C.)

### Funcțiuni și utilizarea terenurilor

- ID - Zonă unități industriale și depozitare
- IS - Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- IS1 - Zonă în care se va elabora P.U.Z. cu funcțiune IS - Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii
- L1a - Subzonă locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
- CF - Zonă căi ferate
- G1 - Subzonă destinată înălțării, supusă prevederilor legii cimitirelor nr. 102 din 8 iulie 2014
- G2 - Subzonă destinată construcțiilor aferente serviciilor funerare, care nu se supun prevederilor legii cimitirelor nr. 102 din 8 iulie 2014 (capela, magazin produse specifice, grup sanitar pentru personal etc.)
- SV - Zonă verde, scuaruri, recreere, agrement
- SV - Zonă unități agricole
- GV - Subzonă unități de producție și depozitare
- GV - Subzonă destinată plantațiilor de protecție și spațiilor verzi

### Circulații

- Circulații pietonale - trotuare
- Circulații carosabile
- Circulații propuse - caracter orientativ. Propunerea circulațiilor care se află în afara limitelor cadastrale a celor două loturi care se supun reglementării prin prezentul P.U.Z.
- Linii de cale ferată
- Axul căilor ferate
- Zonă de protecție - Limite**
  - Zonă de protecție LEA 20 KV (24 m - 12 m din ax, cf. Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță a ferentelor capacităților energetice - revizia I din 09.03.2007 forma actualizată)
  - Zonă de protecție căi ferate (100m de la limita cadastrală C.F.) - zonă constabilă cu aviz C.F., conform P.U.G. Municipiul Buzău
  - Zonă de protecție căi ferate (100m din axul căii ferate) - zonă constabilă cu aviz C.F., conform OUG nr. 12/1997 și a normei metodologice nr. 31/2002
  - Zonă de siguranță căi ferate (20 m din axul căii ferate) - conform OUG nr. 12/1997 și a normei metodologice nr. 31/2002
  - Distanța minimă de protecție sanitară pentru cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) - 100 m, cf. Ordin 119/2014

### REGLEMENTĂRI URBANISM

- IS - Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- L1a - Subzonă locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
- SV - Zonă verde, scuaruri, recreere, agrement
- C - Zonă căi de comunicații (pietonale, carosabile)
- Edificabil maxim propus
- Alinierea obligatorie a construcției
- Spațiu verde / circulații interne / alei
- Spațiu ocazional carosabil, pietonal
- Vegetație de aliniament propusă
- Intrare / ieșire carosabil
- Intrare / ieșire pietonal

## **MEMORIUL GENERAL PUZ**

---

### **VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE**

### **SECȚIUNEA 1. PRINCIPII GENERALE**

#### **Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Prezentul Regulament Local de Urbanism (denumit în continuare **RLU**) definește sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza aplicării Planului Urbanistic Zonal - „**CONSTRUIRE LOCUINȚE - STR. DEPOZITULUI NR. 9 ȘI NR. 13**”, Municipiul Buzău, Județ Buzău, pe terenurile aflate în intravilan (lot str. Depozitului nr. 9 cu o suprafață de 1.811,00 mp și lot str. Depozitului nr. 13 cu o suprafață de 2.172,00 mp) în suprafață totală de 3.983 mp; Intreaga zona de analiza a prezentului PUZ este de **9724mp**.

(1) RLU stabilește pentru imobilele incluse în teritoriul de reglementare PUZ, definit și delimitat conform planșei de **Reglementări Urbanism** aferente PUZ și în art. 3 din prezenta Secțiune 1, regulile cu caracter obligatoriu privind *(i)* realizarea aleilor pietonale și a pistelor ciclabile, *(ii)* amenajarea de spații verzi (defrișarea vegetației existente; modelarea terenului; plantarea cu plante perene /gazonarea suprafețelor, inclusiv plantare arbori și arbuști), *(iii)* crearea de facilități pentru recreere pe terenurile amenajate (ex. zone speciale amenajate pentru sport, locuri de joacă pentru copii, etc.), *(iv)* dotare mobilier urban (bănci, coșuri de gunoi, toalete ecologice, suport parcare biciclete, împrejmuire etc), *(v)* sau racordarea la utilități publice a terenului obiect al investiției, *(vi)* modernizarea străzilor adiacente zonei ce face obiectul PUZ care conduc direct la terenul supus investiției.

(2) RLU cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții și a amenajărilor peisagere pentru imobilele/terenurile incluse în zona de reglementare PUZ în suprafață de 3.983 mp, definite și delimitate conform planșei de **Reglementări Urbanism** aferente PUZ și în art. 3 din prezenta Secțiune 1.

(3) Terenurile situate în afara zonei de reglementare PUZ, dar situate în zona de studiu PUZ în suprafață de 5.741mp, precum și în afara zonei de studiu PUZ, conțin reglementări cu caracter orientativ (reglementări directoare) care nu produc efecte juridice și de reglementare urbanistică, dacă autoritățile responsabile cu gestiunea activității de urbanism și amenajare a teritoriului de la nivel local și/sau județean nu dispun altfel. Pentru aceste terenuri, RLU PUZ menține încadrarea urbanistică a terenurilor conform prevederilor PUG actual (aprobat prin HCL nr. 235/2009) până la aprobarea altor documentații de urbanism coincidente de tip PUZ/PUD cu reglementări diferite și care vor putea prelua elemente de reglementare urbanistică specifice Planului Urbanistic Zonal - „**CONSTRUIRE LOCUINȚE - STR. DEPOZITULUI NR. 9 ȘI NR. 13**”.

#### **Articolul 2. Baza legală de elaborare PUZ și RLU**

(1) Cadru legal de elaborare PUZ - Construire locuințe – str. Depozitului nr. 9 și nr. 13, municipiul Buzău este definit prin:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul MLPAT nr.176/2000 de aprobare “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”

- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/30.10.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuire planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- P.U.G. - Municipiul Buzău, aprobat prin H.C.L. nr.235/2009 și RLU aferent;

### Articolul 3. Domeniul de aplicare

(1) Prevederile prezentului RLU se aplică imobilelor delimitate conform planșei nr. 03 **Reglementări Urbanistice – zonificare funcțională și căi de comunicație**, ce compun teritoriul de reglementare PUZ în suprafață totală de **3.983 mp** după cum urmează:

imobilele incluse în domeniul public al municipiului Buzău (conform Extraselor de Carte Funciară), în suprafață de **1.811 mp**, respectiv **2.172 mp** identificate prin numerele cadastrale 62889, respectiv 65358.

(2) Teritoriul de reglementare PUZ este delimitat astfel:

- Pe latura de Nord-Vest - strada Depozitului;
- Pe latura de Nord-Est - Zonă industrială și de depozitare aparținând fostei platforme industriale chimică Buzău;
- Pe latura de Sud-Est - Zonă industrială și de depozitare aparținând fostei platforme industriale chimică Buzău;
- Pe latura de Sud-Est - strada Căpitan Purchasea Laurențiu, după care calea ferată și zona industrială;

(3) RLU transferă teritoriul de reglementare PUZ din încadrarea existentă conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 235/2009 în ID - Zonă unități industriale și depozitare, în următoarele două zone funcționale:

**L1a – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat)**

**IS – Zona pentru instituții publice și servicii de interes general**

**SV – zona verde, scuaruri, recreere, afrement**

## **CAPITOLUL 2. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE L1a – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERMETROLOR DE PROTECȚIE**

### **SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**L - ZONA DE LOCUIT** se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere funcțional:

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici, medii sau mari, locuințe hibride de tip vagon (care sunt de fapt locuințe colective pe orizontală);
- caracterul țesutului urban : omogen rezidențial cu echipamente publice aferente.

**L1a definește** subzona de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Articolul 4. Utilizări admise**

- (1) Sunt permise următoarele funcțiuni principale:
- locuințe semicolective cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
  - reabilitare sau dezvoltare echipare edilitară;
  - scuaruri de folosință comună pentru rezidenți.

#### **Articolul 5. Utilizări admise cu condiționări**

- (1) Sunt permise următoarele funcțiuni principale, având la bază următoarele condiționări:
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
  - de-a lungul aleii pietonale centrale se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

#### **Articolul 6. Utilizări interzise**

- (1) Sunt interzise următoarele tipuri de activități:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
  - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
  - realizarea unor false mansarde;
  - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
  - construcții provizorii;

- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

### SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

#### Articolul 7. Caracteristici ale clădirilor

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- (1) - dimensiuni minime – 150 mp;
- (2) – deschidere minimă – 8 m (cu excepția parcelelor 5 și 10, deschiderea loturilor datorându-se geometriei inițiale a acestora);
- (3) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

#### Articolul 8. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Se vor asigura retrageri minime ale construcțiilor față de aliniament de 3m.

#### Articolul 9. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Se vor asigura retrageri minime ale construcțiilor față de limitele laterale de minim 1.5m și față de limita posterioară de minim 5m.

#### Articolul 10. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

#### Articolul 11. Circulații și accese

- (1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație de folosință comună în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

#### Articolul 12. Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

#### **Articolul 13. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- (1) Conform planșei 03. “Reglementări Urbanistice – zonificare funcțională și căi de comunicație”, înălțimea maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși **P+2E (9m)**; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

#### **Articolul 14. Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii de locuire și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- (2) garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

#### **Articolul 15. Condiții de echipare edilitară**

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- (2) Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- (3) toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

#### **Articolul 16. Spații libere și spații plantate**

- (1) spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- (2) se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- (3) procentul minim de spații verzi necesare pe parcelă va reprezenta 30% din suprafața zonei funcționale

#### **Articolul 17. Împrejmuiri**

- (1) împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă;
- (2) Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri, iar limitele posterioare pot fi marcate atât cu gard opac, cât și cu garduri vii, pavaje decorative, arbuști de talie mică etc.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Articolul 18. Procentul de ocupare a terenului (POT)**

- (1) POT maxim = **50%**

#### **Articolul 19. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)**

- (2) CUT maxim = **1,2 m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren**

## **PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL**

### **SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

IS definește zona pentru instituții publice și servicii de interes general.

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Articolul 1. Utilizări admise**

- (1) Sănătate și protecție socială – asistență primară și ambulatorie (dispensar urban, policlinic), farmacie, centre rezidențiale pentru persoane vârstnice și persoane cu dizabilități, centre de zi;
- (2) Învățământ și educație – grădiniță, școală primară sau gimnazială, școală profesională;
- (3) Instituții – administrație publică;
- (4) Cultura – bibliotecă, săli de spectacole;
- (5) Culte – biserică, casă de rugăciuni.

#### **Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări**

Se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre clădiri cu condiția să se mențină accesul la carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

#### **Articolul 3. Utilizări interzise**

- (1) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (2) stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- (3) curățătorii chimice;
- (4) depozitări de materiale re folosibile;
- (5) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (6) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (7) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- (8) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (9) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

#### **Articolul 20. Caracteristici ale clădirilor**

- Nu există restricții de suprafață, formă sau dimensiune;

#### **Articolul 21. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 2 metri;
- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 m pe străzi de categoria a III-a.

**Articolul 22. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor**

- (1) Se vor asigura retrageri minime ale construcțiilor față de limitele laterale de minim 2m.

**Articolul 23. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- (1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri;

**Articolul 24. Circulații și accese**

- (1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație de folosință comună în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

**Articolul 25. Staționarea autovehiculelor**

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

**Articolul 26. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- (1) Conform planșei 04. “Reglementări Urbanistice – zonificare funcțională și căi de comunicație”, înălțimea maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși **P+1E (9m)**; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

**Articolul 27. Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii de educație / sănătate și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

**Articolul 28. Condiții de echipare edilitară**

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- (2) Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- (3) toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

**Articolul 29. Spații libere și spații plantate**

- (1) spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- (2) se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- (3) procentul minim de spații verzi necesare pe parcelă va reprezenta 30% din suprafața zonei funcționale.

**Articolul 30. Împrejmuiri**

- (1) Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă;

(2) Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri, iar limitele posterioare pot fi marcate atât cu gard opac, cât și cu garduri vii, pavaje decorative, arbuști de talie mică etc.

#### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **Articolul 31. Procentul de ocupare a terenului (POT)**

(3) POT maxim = **54%**

##### **Articolul 32. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)**

CUT maxim = 1,1 m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren

## **PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE SV – ZONA VERDE, SCUARURI, RECREERE, AGREMENT**

### **SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**SVi definește zona verde, scuaruri, recreere și agrement.**

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Articolul 1. Utilizări admise**

(1) Sunt admise următoarele utilizări:

- spații plantate, arbori;
- terenuri de sport;
- spații amenajate pentru recreere.
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

**Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări - fara obiect.**

#### **Articolul 3. Utilizări interzise**

- (1) se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- (2) se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

#### **Articolul 4. Caracteristici ale clădirilor**

- (1) Conform plan reglementări P.U.Z., și conform normativelor de specialitate avizate conform legii.

#### **Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- (1) Conform plan reglementări P.U.Z., și conform normativelor de specialitate avizate conform legii.

#### **Articolul 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- (1) Conform plan reglementări P.U.Z., și conform normativelor de specialitate avizate conform legii.

#### **Articolul 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- (1) Conform plan reglementări P.U.Z., și conform normativelor de specialitate avizate conform legii.

#### **Articolul 8. Circulații și accese**

- (1) Conform plan reglementări P.U.Z., și conform normativelor de specialitate avizate conform legii.

#### **Articolul 9. Staționarea autovehiculelor**

- (1) parcajele se vor dimensiona și dispune în afara spațiilor verzi publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

#### **Articolul 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor – 9m.**

#### **Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor – fara obiect.**

#### **Articolul 12. Condiții de echipare edilitară – fara obiect.**

#### **Articolul 13. Spații libere și spații plantate**

- (1) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- (2) se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.
- (3) procentul minim de spații verzi necesare pe parcelă va reprezenta 70% din suprafața zonei funcționale

#### **Articolul 14. Împrejmuiri - conform normativelor de specialitate avizate conform legii;**

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Articolul 15. Procentul de ocupare a terenului (POT) – 30%.**

#### **Articolul 16. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) – 0,35.**

**Proiectant general**

**S.C. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L**

**Șef proiect**

Urb. Oana Georgiana VOICU

**Proiectat**

Urb. Oana Georgiana VOICU

urb. Gabriel Alexandru ION

arh. Teodor Stelian Șandru



## **ANEXA NR. 1 – DEFINIȚII ALE TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN RLU**

**Certificatul de urbanism** este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii.

3) Certificatul de urbanism se eliberează la cererea oricărui solicitant, persoană fizică sau juridică, care poate fi interesat în cunoașterea datelor și a reglementărilor căruia îi este supus respectivul bun imobil.

(4) Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de executare a lucrărilor de construire, amenajare sau plantare.

**Zona funcțională** – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceiași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi, etc.) Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

**Indicatori urbanistici** – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează :

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate : suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal / carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT :

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

- **Înălțimea maximă a clădirilor** - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

- **Locuințe semicolective:** locuințe cu regim de înălțime maxim P+2, ce cuprind în același corp de clădire între patru și șase unități locative complete (apartamente) cu accese (scari) individuale. Insertia locuintelor semicolective este conditionata de respectarea integrala a indicatorilor urbanistici si celorlalte reglementari ale zonei: POT, CUT, regim de inaltime, retrageri, volum construit, spatii verzi, spatii de parcare etc. Acestea dețin cel mult două unități locative, curpinse în aceeași construcție și având acces comun sau separat. In cazul a mai mult de 4 apartamente insertia se face in baza unei documentatii de urbanism care va studia relatia cu vecinatatea (inclusiv desfasurari stradale, volumetrie, insorire) si organizarea incintei.