

MEMORIU GENERAL



I. FOAIE DE GARDĂ

- **Titlu proiect:** CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE INALTE, PARCARE SUBTERANA SI DOTARI AFERENTE (LA PARTER SPATII COMERCIALE SI SERVICII)
- **Faza de proiectare – PUZ**
- **Amplasament:** Aleea Caprioarei, Nr. 2, Mun. Buzau, Jud. Buzău
- **Inițiator/Beneficiar:** SC CIFA TOTAL CONSTRUCT SRL,
prin adm. Lepadatu Marius Ricardo
sediul - Mun. Buzau, Soseaua Spatarului, nr. 84, Jud. Buzau
CUI 29230164; nr. RC J10/931/14.10.2011
- **Proiectant general:**
- **S.C. DYNASTY STUDIO S.R.L. Buzău**
cu domeniul de responsabilitate: elaborare proiect specialitatea urbanism/arhitectură



II. BORDEROU GENERAL PUZ

a) Studii de fundamentare

1. reactualizarea suportului topografic, cadastral
2. studiu geotehnic
3. studiu de trafic

b) PUZ propriu zis

1. Piese scrise

- 1.1. memoriu general
- 1.2. regulament local de urbanism aferent PUZ

1. Piese desenate

- PI 01 – plan încadrare în teritoriu
- PI 02 – plan încadrare în UTR 15
- PI 03 – disfuncționalități/analiza situației existente
- PI 04 – reglementări urbanistice/reglementări echipare edilitară
- PI 05 – reglementări urbanistice/propunere variantă mobilare
- PI 06 – proprietatea asupra terenurilor



III. Cuprinsul memoriului general

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- denumirea lucrării – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE INALTE PARCARE SUBTERANA SI DOTARI AFERENTE (LA PARTER SPATII COMERCIALE SI SERVICII)
- Amplasament: Alea Caprioarei, nr. 2, Mun. Buzau, jud. Buzau
- inițiator/beneficiar – SC CIFA TOTAL CONSTRUCT SRL, prin administrator Lepadatu Marius Ricardo cu sediul în Soseaua Spatarului, nr. 84, Jud. Buzau
CUI 29230164; nr. RC J10/931/14.10.2011
- proiectant general – S.C. DYNASTY STUDIO S.R.L. Buzău
- proiectanți de specialitate:
 - urbanism - S.C. PRODECON S.R.L. Buzău
 - suport topografic - DOBRE TOPO CAD S.R.L.
 - studiu geotehnic - P.F.A. CONSTANTINESCU ALEXANDRU GHEORGHE
 - studiu de trafic - MODAL ROUTE S.R.L.
- proiect nr. – 96/2019 faza PUZ

1.2. Obiectul lucrării

Solicitățile temei program

Amplasamentul ce face obiectul PUZ - mun. Buzau, Alea Caprioarei, nr. 2. intravilan, încadrat conform PUG în UTR 15 zona ID - Zona unitati industriale si depozite.

Prin tema program se solicită reglementarea terenului aferent parcelei studiate în prezent PUZ, identificată cu NC. 68248, nr. CF 68248, proprietate privată a beneficiarului, în vederea îndeplinirii condițiilor de constructibilitate specifice dezvoltării urbanistice propuse.

Intentia initiatorului PUZ este de a dezvolta activitati economice in domeniul imobiliar prin construirea unor imobile de locuinte colective, parcare subterana si dotari aferente (la parter spatii comerciale si servicii).

Obiectiv principal/funcțiune solicitată prin certificat de urbanism - construire locuinte colective inalte, parcare subterana si dotari aferente ce vor funcționa la parterul clădirilor respectiv spatii comerciale si servicii de interes general (spatii birouri aferente profesiilor liberale, industriilor creative, unitati comerciale, unitati de prestari servicii, cabinete medicale ambulatorii fara paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de ingrijiri la domiciliu, cabinete de practica pentru servicii publice conexe actului medical, în condițiile respectării normativelor sanitare în vigoare - ORDIN nr. 119/2014 actualizat pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei).

Caracteristici principale ale construcțiilor ce fac obiectul solicitării, opțiuni:

- sistem constructiv - cadre b.a., planșee b.a., acoperis tip terasa, fundații radier b.a.;
- regim de înălțime - S+P+8E;

Obiective conexe cu funcțiuni complementare aferente obiectivului principal:

- alei/platforme carosabile de incintă, parcaje subterane/supraterane; alei pietonale;
- platforma dotata cu pubele pentru evacuarea deseurilor menajere;
- spatii de joaca pentru copii/spatii de odihna si recreere;

- utilități - rețele de incintă pentru alimentare cu apă, gaze, en. electrică, colectare ape uzate.

Asigurarea utilităților:

- acces auto/pietonal - direct din drum public situat la aliniament (Aleea Caprioarei);
- din sistem public - apă potabilă, energie electrică, canalizare, gaze naturale;
- sistem individual - încălzire spații și apă menajeră (c.t. alimentată cu gaze naturale);

Consumatori interni privind utilități - sistem de iluminat interior/exterior, sistem de încălzire; sistem de ventilare cu recuperare de caldura (variantă alternativă pentru răcire/ventilare, asigurare agent termic).

Unități funcționale consumatoare - apartamente + spații anexe, spații comerciale etc.

Obiectul PUZ

Parcela ce face obiectul PUZ constituie parcelă distinctă cu nr. cadastral 68248, identificată prin limitele topografice.

Terenul reprezintă proprietate privată a SC CIFA TOTAL CONSTRUCT SRL prin contract de vanzare - cumparare nr. 1220/ 09.10.2018.

Vecinătățile parcelei ce face obiectul PUZ:

- spre est - NC 1339/3, NC 1339/2, NC 1339/1 (proprietate privata - functiune de depozitare, în prezent nefuncțională)
- spre vest - drum public Aleea Caprioarei
- spre nord - parcul Crang (fond forestier aflat in administrarea Primariei Mun. Buzau)
- spre sud - NC 67914 (proprietate privata - functiune comerciala complex Kaufland)

Suprafață zonă studiată în cadru PUZ **S = 1.52 ha**,
din care

Suprafața parcelei ce a generat PUZ (nr.cad./CF 68248) **S = 0,7333 ha**.

Obiectivele documentației PUZ:

- zonificare funcțională; enunțarea disfuncționalităților, a priorităților;
- elaborare Regulament Local de Urbanism privind permisiuni/restricții;
- reglementare specifică detaliată, corelarea dezvoltării urbanistice cu prevederile PUG.
- stabilirea amplasamentului ce prezintă condiții de autorizare a construcțiilor.

Problematica PUZ

- schimbarea destinației actuale a terenului aferent parcelei ce face obiectul PUZ (avand NC 68248) din **ID** - zonă unitati industriale si depozite (conform PUG) în **L** - zonă locuinte, subzona **L1d** - Subzona locuintelor colective inalte, cu P+8 niveluri.
- schimbarea destinației actuale a terenului aferent parcelei ce se afla in zona studiata a prezent PUZ (avand NC 1339/1/2/3) din **ID** - zonă unitati industriale si depozite (conform PUG) în **L** - zonă locuinte, subzona **L1d** - Subzona locuintelor colective inalte, cu P+8 niveluri.

Prevederile programului de dezvoltare a localității

Obiectiv general si obiective specifice privind UAT Buzau cu implicații asupra zonei studiate:

- Obiectiv general: Dezvoltarea economica si sociala durabila a municipiului Buzau care sa duca pe termen lung la cresterea calitatii vietii locuitorilor orasului si transformarea lui intr-un centru economic competitiv prin utilizarea eficienta a resurselor fizice umane.
- Obiectiv specific 1: Modernizarea urbanistica a infrastructurii municipiului Buzau, crearea unui sistem inteligent de management al traficului in vederea cresterii accesibilitatii si mobilitatii persoanelor si marfurilor.

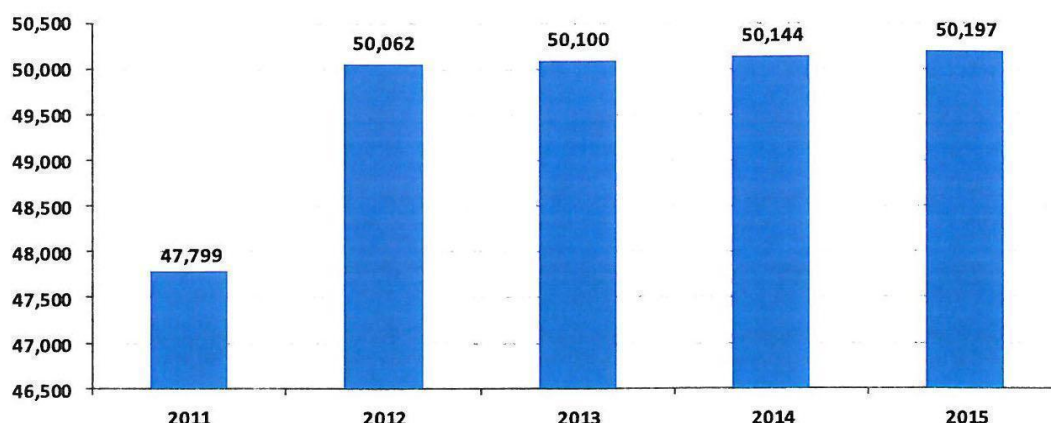
- **Obiectiv specific 2:** Creșterea competitivității economice și crearea de noi locuri de muncă.
- **Obiectiv specific 3:** Asigurarea calității și protecției mediului în conformitate cu aquis-ul comunitar.

Strategia de dezvoltare a localității are ca suport oportunități generate de situația actuală corelat cu necesitatea de dezvoltare a domeniilor economice în ansamblu, bazată pe:

- Creșterea constantă a numărului de locuințe, conform graficului atașat;
- Crearea unor noi cartiere cu locuințe colective;
- Oportunitatea tinerilor de a accesa credite ipotecare sau credite de tipul “Prima casa” pentru achiziționarea locuințelor.

După cum se observă din graficul de mai jos, în perioada 2011-2015 numărul de locuințe a crescut constant în regiune de la 47.799 în 2011 la 50,197 în 2015.

Fig.2.6. Evoluția fondului de locuințe 2011-2015



Indicatori (nr.)	2011	2012	2013	2014	2015
Evoluție suprafață locuibilă /cap de locuitor	16,34	16,52	16,69	16,85	17,01
Evoluție suprafață locuibilă /locuință	47,99	45,93	46,04	46,10	46,14

Tabel 2.2. - Suprafața medie a unei locuințe sau suprafața care revine fiecărei persoane

În regiunea de Sud Est unei persoane îi revineau în 2015 o suprafață de 17,09 mp de spațiu față de 17,01 pentru municipiul Buzău. În anul 2015 revin în medie 45,57 mp suprafață locuibilă pe o locuință în Regiunea Sud-Est, nivelul municipiului Buzău fiind de 46,14 mp suprafață locuibilă/locuință.

1.3. Surse de documentare

Studii, proiecte elaborate anterior PUZ

- Studii și aspecte legislative cu spectru larg privind dezvoltarea durabilă a localităților
- Strategia de dezvoltare durabilă a județului Buzău 2014 - 2020
- PUG Mun. Buzău și RLU; Raport de mediu aferent PUG
- PATN - Planul de Amenajare a Teritoriului Național
- Planul de mobilitate urbană durabilă al Municipiului Buzău 2016-2030
- Planul național de gestionare a deșeurilor;

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- suport cadastral topografic actualizat;

- studiu geotehnic;
- studiu de trafic.

Date statistice

- INS - Institutul Național de Statistică

Cadrul legislativ

- Legea 350/2001 forma actualizată - Privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 forma actualizată - Privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Ordin nr. 119/04.02.2014 forma actualizată - Pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Legea 114/11.10.1996 forma actualizată - Legea locuintei;
- Legea 46/2008 forma actualizată - Codul Silvic
- OG nr. 43/1997 forma actualizată - privind regimul drumurilor;
- Ordin nr.1078/16.12.2009 - Pentru aprobarea Reglementarii tehnice: Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme (NP 127/2009);
- Normativ (24/1997 si P.132-93) - Pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in loc. urbane.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evoluția zonei

Tendințe de dezvoltare

Zona studiata, incadrata prin PUG in intravilanul Mun. Buzau, UTR nr 15, prezinta o caracteristica distincta avand in vedere situarea acesteia in vecinatatea Parcului Crang, a Complexului Comercial Kaufland si a Patinoarului.

Intreaga zona studiata se afla in plin proces de reconfigurare spațială generată de relațiile existente în plan funcțional și fizic specifice funcțiunilor existente.

Dezvoltarea urbanistică și funcțională a zonei este susținută atât de elementele de echipare edilitară existente (cale de acces auto/pietonale, rețele de canalizare, alimentare cu apă, cu energie electrică, cu gaze naturale) cât și de existența rezervelor de teren, neutilizate în prezent, fiind creată astfel premiza unei dezvoltări durabile.

Investitiile propuse prin prezentul PUZ constituie un element ce marchează tendința de dezvoltare a zonei în concordanță cu Strategia de dezvoltare a localității privind creșterea numărului de locuințe și creșterea nivelului de confort privind condiții de locuire prin mărirea suprafeței utile aferente unui locuitor.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Localitatea Buzau este definită ca localitate urbana (municipiu, reședința de județ) în care majoritatea forței de muncă se află concentrată în sectoarele de producție și servicii, și care, prin politicile de modernizare își va păstra și în perspectivă specificul urban.

Fond construit, funcțiuni în zona studiată

Zona studiată este caracterizată de fond construit existent constituind construcții cu suprafețe construite mari, retrase de la aliniament, cu regim mic de înălțime, dezvoltate pe parcele cu suprafețe mari, destinația acestora fiind specifică funcțiilor spațiu comercial (Complex Comercial Kaufland), baza sportivă (Patinoar municipal+terenuri sport), elemente ce marchează evoluția pozitivă din ultimii ani în ansamblul localității.

Starea fondului construit – foarte bună.

Este remarcabilă atractivitatea în zonă a populației rezidente din zona extinsă (cartiere limitrofe sau alte zone ale localității) privind activitățile desfășurate în contextul funcțiilor existente (comerț, sport, recreere/petrecerea timpului liber) cât și prezența spațiilor verzi specifice parcului Crâng situat în vecinătatea obiectivelor.

Relațiile în plan funcțional și fizic cât și elementele de echipare edilitară modernizate constituie condiții preexistente optime pentru dezvoltarea unor funcțiuni noi respectiv locuințe, servicii diverse compatibile cu cele existente, acestea fiind necesare în procesul de dezvoltare în perspectivă a domeniilor socio-economice în ansamblul municipiului Buzău.

Accesibilitate în zona studiată

Accesul auto este asigurat de cale rutieră de comunicație Aleea Caprioarei, drum configurat cu o bandă de circulație prevăzută cu supralărgiri din intersecția cu bld. Unirii (Calea Eroilor) până în zona de acces în parcare Complexului Comercial Kaufland, constituind elementul ce conectează zona direct la rețeaua principală de comunicație a municipiului și asigură accesul confortabil la funcțiuni noi cât și accesul autospecialelor utilizate pentru situații de urgență.

Accesul pietonal este asigurat prin elemente adiacente drumului - trotuare situate pe ambele părți ale drumului, dimensionate conform normelor specifice.

Potențial de dezvoltare

Considerente de bază ale analizei/Aspecte favorabile privind potențialul de dezvoltare a zonei corelat cu evoluția UAT Buzău:

- zona studiată este încadrată în intravilanul UAT Buzău și face obiectul tendinței de dezvoltare din punct de vedere urbanistic și funcțional prin aplicarea măsurilor strategice ale administrației publice locale privind atractivitatea în zonă;
- achiziționarea unei locuințe prin diverse instrumente financiare disponibile constituie element pozitiv în generarea de proiecte de dezvoltare a fondului construit destinat locuirii;
- existența rezervelor de teren liber potențează intenția investitorilor privați de realizare a unui fond construit pentru locuințe noi, având în vedere creșterea gradului de confort privind locuirea, creșterea calitatii vieții locuitorilor;
- existența drumului public situat la aliniamentul proprietăților, relaționat prin intersecție la nivelul rețelei de comunicație urbane, favorizează dezvoltarea unor funcțiuni noi în perspectivă;
- existența infrastructurii de transport în comun urban (stație autobuz situată în proximitatea parcelei studiate) asigură circulația utilizatorilor cu mijloace de transport specifice, evitându-se astfel aglomerarea excesivă a zonei cu autoturisme;
- existența rețelelor de echipare edilitară (energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale) minim necesare pentru demararea unor proiecte de dezvoltare oferă posibilitatea de extindere/branșare și exploatare a acestora de către noi consumatori;
- funcțiunea propusă prin PUZ (L - locuințe) este compatibilă cu funcțiunile desfășurate în prezent în clădirile din vecinătate și va constitui componentă importantă în evoluția localității.

2.2. Incadrarea în localitate

Pozitia zonei studiate față de intravilanul localității

Zona studiată este situată în teritoriul sud-vestic al mun. Buzau, încadrată în UTR nr 15.



zonă studiată în cadrul PUZ
limită intravilan UAT BUZAU

- încadrarea zonei studiate în teritoriul mun. Buzau -

Relaționarea zonei cu localitatea, servirea cu instituții de interes general

Accesibilitate - prin intermediul drumului public Aleea Caprioarei, relaționat în intersecție cu bld.Unirii/Calea Eroilor element component al rețelei principale de circulație auto/pietonală. Prin căile de circulație rutieră existente la nivelul orasului/județului sunt accesibile instituții de interes general aparținând Mun. Buzau sau localităților situate în județul Buzau.

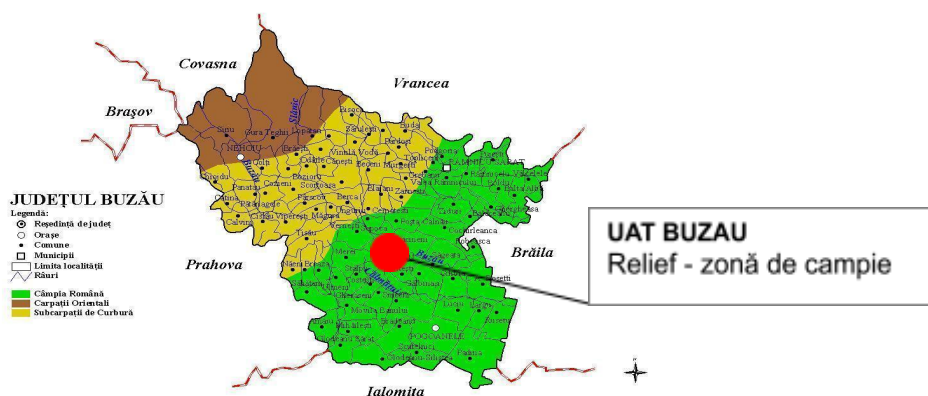
Elemente existente privind domeniul edilitar, cooperare în domeniu

Rețea electrică de joasă tensiune amplasată în zona drumului public cu posibilitate de racordare a noilor consumatori.

Rețea de alimentare cu apă și canalizare - amplasată în zona drumului public cu posibilitate de racordare a noilor consumatori. Este necesară extinderea rețelei de preluare ape uzate.

Rețea de alimentare cu gaze naturale - amplasată în zona drumului public, cu posibilitate de racordare a noilor consumatori.

Căi de circulație - drum public de categorie III, situat la aliniamentul proprietății; elementele geometrice ale drumului permit racordarea accesului în incintă.

Forme de relief, hidrografie**- așezare geografică UAT Buzau - încadrare în relief**

- Caracteristici topografice ale zonei

Aspectul topografic al zonei în ansamblu este dominant plan; nu sunt evidențiate efecte ale unor fenomene hidrogeologice (inundații, alunecări, etc.) care ar pune în pericol rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare sau care ar necesita măsuri speciale în vederea construirii.

- Rețea hidrografică - bazin hidrografic Buzău.
- Date hidrogeologice - apele din freatic sunt controlate de aportul precipitațiilor sezoniere;
 - primul strat freatic - la 5-7 m adâncime fata de cota terenului natural.

Clima

Parametrii climatici - temperatura maximă este + 39.4°C; temperatura minimă - 30°C;

Adâncimea maximă de îngheț la 0,90m.

Regimul precipitațiilor - medie anuală este de 588.00mm/an.

Regimul vânturilor - caracteristica - vânturi cu caracter foen;

- presiunea dinamică din vânt $P_{din v.} = 0,60 \text{Kn/mp}$;
- încărcarea dată de zăpadă - $S_{0,k} = 2 \text{Kn/mp}$.

Condiții geotehnice

Sucesiune litologică orientativă a zonei:

- la suprafața este prezent un strat de umplutura sau sol vegetal;
- urmează un strat de argila;
- în continuare un strat de praf argilos nisipos + strat de pietris cu nisip

Riscuri naturale

Conform PATN - Secțiunea V "Zone de risc natural - **cutremure de pământ**", teritoriul localității se încadrează în zona de intensitate seismică **8₁** cu epicentrul în Vrancea.



Sursă: PATN - Secțiunea V - Zone de risc natural

- Tipologie
 - adâncimea focarelor seismice - 70-170 km; direcția preferențială de propagare a fluxului de energie seismică eliberată în focar este NE-SV;
 - intervalul de recurență al cutremurelor de intensitate mai mare de 7 / 7,5 grade Richter este evaluat la 35-40 ani;
 - valoare $a_g = 0,35g$;
 - valoarea $T_c = 1,6 \text{ sec}$.
- Efectele posibile ale fenomenului cutremure
 - avarii la structurile de rezistență ale clădirilor și/sau distrugerii parțiale sau totale, pierderi de vieți omenești.

Căi de acces public existente în zona studiată

Accesul auto este asigurat de cale rutieră de comunicație Aleea Caprioarei, drum configurat cu 2 benzi de circulație, constituind elementul ce conectează zona în ansamblu prin intersecție la nivel cu rețeaua principală de comunicație a municipiului Buzău (bld. Unirii/Calea Eroilor) și asigură acces confortabil atât la funcțiuni existente cât și la terenul destinat funcțiunilor noi propuse prin PUZ.

Configurația drumului permite accesul mijloacelor de transport în comun inclusiv accesul autospecialelor utilizate pentru situații de urgență cât și spațiu pentru întoarcere și manevre prin amenajare specifică situată în zona de acces în Parc Crâng (în vecinătatea parcelei studiate) și asigură intrare/ieșire confortabile în intersecția cu bld. Unirii/Calea Eroilor prin modul de relaționare a benzilor de circulație.

Traseul drumului de acces, în ansamblu, asigura accesul carosabil/pietonal din intersecția cu bld. Unirii/Calea Eroilor până în zona pietonală amenajată în Parcul Crang.

Traseul parcurs de la intersecția cu bld. Unirii/Calea Eroilor până la zona studiată constituie distanța de aprox. 150m.

Drumul de acces prezintă îmbrăcăminte definitivă (asfalt).

Starea elementelor componente ale drumului/calitatea acestora - foarte bună.

Aspecte critice privind circulația în zona studiată

- lipsă reglementare acces la drum public adaptat pentru zonele funcționale noi generate prin intervențiile propuse.

Necesități privind traficul de perspectivă

În cazul dezvoltării extinse a fondului construit în zonă cu funcțiuni ce ar genera trafic intens (turism, alimentație publică, institutii, servicii - altele decât cele existente și cele propuse prin prezent PUZ), pot apărea situații de disfuncționalitate (posibile incomodări între tipurile de trafic generate prin necorelarea cu normele tehnice privind capacitatea și profilul drumului, de practicarea de accese la drum public pentru zonele funcționale noi).

În această situație va fi necesar:

- stabilire condiții de trafic;
- asigurare prescripții privind acces la drum public corelat cu profilul străzii.

Astfel, reglementarea rețelei de drumuri din teritoriu, incluzând traseul drumului de acces în zona studiată, se va face unitar prin documentații ce vor avea ca obiect distinct studiu de trafic ce va fi conceput având în vedere o perioadă de perspectivă de 15 ani, se vor stabili obiective de utilitate publică necesar a fi realizate în vederea dezvoltării unitare și durabile.

BILANȚ TERITORIAL AL SUPRAFEȚELOR DIN ZONA STUDIATĂ
CATEGORII DE FOLOSINȚĂ – existent/menținut

Zona studiată în PUZ	Categorii de folosință - mp								TOTAL
	Agricol			Neagricol					
	Arabil	Pășuni, fânețe	Culturi perman. Vii livezi	Păduri	Ape	Drumuri	Curți constr.	Neproductiv	
extravilan	0	0	0	0	0	0	0	0	0
intravilan	0	0	0	2605,00	0	1215,00	11380,00	0	15200,00
TOTAL	0	0	0	2605,00	0	1215,00	11380,00	0	15200,00
% din TOTAL	0	0	0	17.14	0	7.99	74.87	0	100,00%

- categoria paduri este reprezentată de vegetație forestieră dezvoltată natural ce aparține parcului Crâng (rezervatia naturala "Padurea Crangul Buzaului" - rezervatie botanica);
- categoria drumuri constituie cale de acces auto/pietonal - Aleea Căprioarei;
- categoria curți construcții este reprezentată de terenuri libere de construcții și terenuri ocupate cu construcții - parcelă cu nr. cad. 68248 (parcela ce a generat PUZ/obiectul reglementării specifice) și parcelă cu nr. cad. 1339/1/2/3 (ce face parte din zona studiată).

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Modul de ocupare a terenurilor din zona studiată:

- **IS** - zona institutii si servicii de interes general (funcțiune dominantă în ansamblul teritoriului din care face parte zona studiată în PUZ);
- **ID** - zona unitati industriale si depozite (în componența zonei sunt incluse amplasamentul studiat si parcela învecinată situată la limita estica);
- **SVp** - zona padure
- **C** - căi de comunicație și construcții aferente
- **DS** - zona cu destinatie speciala

Caracteristici zona IS - Institutii și servicii de interes general

Zona **IS**, reglementată prin PUG ca zonă pentru constructii administrative, constructii comerciale, alte categorii de institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare, asistenta sociala, reprezintă parte din terenul aferent constructiilor comerciale învecinate (Complex Kaufland), terenul fiind liber de construcții.

Caracteristici zona ID - unitati industriale si depozite

Zona **ID**, reglementata prin PUG ca zonă pentru unitati industriale si prestatoare de servicii, reprezintă terenuri libere (parcela ce face obiectul PUZ), terenuri ocupate cu construcții având capacitate mică de depozitare (magazii nefuncționale) și regim de înălțime parter, în prezent acestea fiind în stare de conservare.

Starea și calitatea fondului construit - slabă/mediocra.

Caracteristici zona SVp - zona padure

Subzona **SVp**, reglementata prin PUG în cadrul zonei **SP** (zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție), reprezintă fond silvic din zona periferică a Parcului Crâng situată în afara zonei de protecție a monumentelor istorice cuprinse pe teritoriul parcului.

Parcul Crâng este încadrat prin PUG în categoria rezervatie naturala "Padurea Crangul Buzaului" - rezervatie botanica.

Caracteristici zona C - căi de comunicație și construcții aferente

Zona **C**, reglementata prin PUG ca zonă pentru căi de comunicație rutieră, reprezintă drum public de acces auto/pietonal Aleea Caprioarei.

Drumul este configurat cu 2 benzi de circulație constituind element ce conectează zona în ansamblu prin intersecție la nivel cu cale rutieră bld. Unirii/Calea Eroilor ce face parte din rețeaua principală de comunicație a municipiului Buzău.

Traseul drumului de acces asigura accesul carosabil/pietonal din intersectia cu bld. Unirii/Calea Eroilor pana in zona pietonală amenajată în Parcul Crang.

Drumul de acces prezintă îmbrăcăminte definitivă (asfalt).

Sistemul de colectare a apelor pluviale nu este asigurat pe toată lungimea drumului.

În ansamblul drumului traficul este redus.

Traficul pe segmentul de drum din vecinătatea parcelei ce face obiectul PUZ este foarte redus.

În profil longitudinal drumul se prezintă orizontal, asigură vizibilitate pe toată lungimea acestuia până la zona studiată și este situat la aliniamentul proprietăților.

În profil transversal drumul prezintă lățime variabilă a părții carosabile (8.09m÷12.30m) corelat cu elementele de relaționare în intersecție (supralărgiri, bandă de încadrare).

Profil transversal P1 (la aliniamentul parcelei studiate) - existent/menținut
- stradă cat IV cu 2 benzi de circulație -

Elemente geometrice în profil transversal existent	Dimensiuni
1. Latime platformă/parte carosabilă	8.09m
2. Latime trotuar	1.65m

Accesul pietonal este asigurat prin elemente adiacente drumului - trotuare situate pe ambele părți ale drumului, pe toată lungimea acestuia; trotuarul prezintă lățime variabilă (1.50m ÷ 3.00m), dimensionată conform normelor specifice.

Starea elementelor componente ale drumului/calitatea acestora - foarte bună.

Caracteristici zona DS - zona cu destinatie speciala.

Zona **DS**, reglementata prin PUG ca zona cu destinatie speciala, reprezinta Unitate Militara "Divizia 2 Infanterie Getica".

Nu se propun interventii asupra acestei zone. Reglementarile propuse nu vor afecta buna desfasurare a activitatii din arealul destinat Unitatii militare.

Relaționări între funcțiuni

- Activitățile din zona **IS** (vecinătatea sudică a parcelei ce face obiectul PUZ) se desfășoară în constructii comerciale (Complex Kaufland), amplasate izolat la nivelul parcelei proprii; accesul auto/pietonal în incinta aferentă se practică direct din drum public fără afectarea vecinătăților; accesul în clădire se practică direct de la nivelul parcelei aferente fără afectarea vecinătăților.

Construcțiile și amenajările pentru sport/recreere din zona IS respectiv Patinoar+alte amenajări pentru sport, sunt amplasate izolat la nivelul parcelei proprii; accesul auto/pietonal în incinta aferentă se practică direct din drum public; accesul în clădire se practică direct de la nivelul parcelei aferente.

Modul de funcționare și de desfășurare a activităților din zona IS nu generează situații de disconfort sau incompatibilități care ar afecta vecinătățile.

- Zona **ID** prezintă terenuri libere (parcele ce face obiectul PUZ) clădiri nefuncționale, în stare de conservare, nu prezintă grad ridicat de nocivitate sau pericol de accidente tehnologice.

În situația unor intervenții la clădirile existente se vor avea în vedere măsuri specifice privind neafectarea vecinătăților.

Este de remarcat faptul că:

- în zona ID elementele specifice sunt nereprezentative ca importanță privind definirea zonei, nu prezintă condiții de funcționalitate optimă, gradul de ocupare cu clădiri este redus;
- activitățile economice dezvoltate în vecinătatea zonei ID constituie dominantă funcțională specifică zonei IS;
- zona ID este situată în vecinătatea spațiilor verzi de importanță locală (Parcul Crâng).

În aceste condiții, dezvoltarea/reactivarea în perspectivă a zonei ID cu toate elementele specifice acesteia, este inoportună, constituind incompatibilitate privind relația cu vecinătățile definite de zonele IS - institutii și servicii de interes general, SP - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție prin componenta SVp - zona padure.

- Zona padure **SVp** reprezintă fond silvic din zona periferică a Parcului Crâng, situată în afara zonei de protecție a monumentelor istorice cuprinse pe teritoriul parcului, caracterizată prin elemente specifice dezvoltate natural în cuprinsul rezervației naturale "Padurea Crangul Buzaului" - rezervatie botanica.

Prezența spațiilor verzi constituie un rol pozitiv în relație cu activitățile în curs de desfășurare în teritoriul din care face parte zona studiată și permite dezvoltarea fondului nou construit pentru funcțiuni noi propuse prin PUZ.

- Zona **C**, prin drumul de acces Aleea Caprioarei, prezintă elemente tehnice funcționale necesare traficului generat de activități în curs de desfășurare cât și de funcțiunile noi propuse.

Modul de desfășurare a traficului nu generează situații de disconfort sau incompatibilități, permite acces direct pentru funcțiuni noi propuse prin PUZ.

- Zona **DS** reprezintă o parcelă cu suprafața generoasă, cu fond construit redus. Activitățile desfășurate la această parcelă nu prezintă pericol de accidente pentru parcelele ce se afla în zona studiată a prezentei documentații. În vederea reglementării parcelei ce face obiectul PUZ a fost obținut avizul favorabil al Ministerului Aparării Naționale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit - redus.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele învecinate

- transport auto cu mijloace proprii/servicii de transport în comun prin accesare drum public relaționat cu căile principale de acces ale localității;
- servicii comerciale prin prezența complexului Kaufland;
- activități sportive prin prezența patinoarului/alte amenajări specifice;
- recreere, petrecerea timpului liber în natură în cadrul parcului Crâng.

Prin căile de circulație rutieră existente la nivelul orașului/județului sunt accesibile instituții de interes general aparținând mun. Buzau sau localităților situate în județul Buzau.

Asigurarea cu spații verzi

În zona studiată există terenuri ocupate de spații verzi publice aparținând Parcului Crang. Adiacent drumului public de acces există scuaruri înierbate.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

- hazarde geologice - cutremure de pământ.

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității

• rețele de distribuție apă potabilă

- în zona drumului Aleea Căprioarei există rețea publică de alimentare cu apă potabilă asigurată prin gospodării de apă municipale; rețeaua este conectată la sistemul public de alimentare cu apă al municipiului Buzău și asigură racordarea noilor consumatori.

• rețele de canalizare

- în zona drumului bld. Unirii până în intersecția cu Aleea Căprioarei există rețea publică de canalizare a apelor uzate menajere conectată la sistemul public de canalizare/colectare/epurare al mun.Buzău; prin extinderea rețelei în zona drumului Aleea Căprioarei se va asigura racordarea noilor utilizatori;
- sistemul de colectare a apelor pluviale în zona drumului Aleea Căprioarei este asigurat parțial excluzând zona de aliniament al parcelei studiate.

• rețele de transport energie electrică

- în zona drumului Aleea Căprioarei există rețea publică de alimentare cu energie electrică de tipul LEA JT; sistemul asigură racordarea noilor consumatori.

• rețele de telecomunicație

- serviciile specifice sunt asigurate prin telefonie mobilă.

• surse și rețele de alimentare cu căldură

- în zonă nu există surse producătoare de agent termic sau rețele de alimentare cu căldură.

• posibilități de alimentare cu gaze naturale

- în zona drumului Aleea Căprioarei există rețea de alimentare cu gaze naturale; sistemul asigură racordarea noilor consumatori.

Principalele disfuncționalități - domeniul echipare edilitară

- insuficient dezvoltat sistemul de colectare a apelor pluviale în zona drumului la aliniamentul parcelei studiate;
- inexistent sistem de colectare ape uzate menajere în zona drumului necesar pentru deservirea noilor consumatori.

2.7. Probleme de mediu - stadiul actual

Relația cadru natural - cadru construit

Principalele probleme:

- lipsă prescripții specifice de construibilitate pentru evitarea situațiilor de risc cu referire la adaptarea construcțiilor la terenul de fundare;
- lipsă prescripții privind gestionare ape pluviale în incinte și în zona drumului;
- lipsă prescripții privind dezvoltarea spațiilor verzi în incintă corelat cu funcțiunile noi;
- lipsă prescripții privind gestionare deșeuri generate de funcțiuni noi;
- lipsă prescripții privind colectare ape uzate menajere, adoptare sistem individual după caz;
- lipsa prescripții specifice de construibilitate privind restricții, condiționări, interdicții pentru funcțiunea propusă L - zona locuinte.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt identificate efecte ale fenomenului „cutremure de pământ”.

Puncte și trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri în zonă

Nu este cazul

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Rezervatia naturala "Padurea Crangul Buzaului" constituie atracție turistică prin prezența unor elemente naturale rare (laleaua de crâng), prin aspectul vegetației, prin amenajări pietonale și amenajări pentru agrement, prin prezența oglinzilor de apă, prin prezența monumentelor istorice situate pe teritoriul acesteia.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației

Conform Raportului informării și consultării publicului și conform punctului de vedere al structurii de specialitate din cadrul autorității publice locale nu există dezacorduri, contestări, propuneri sau opinii care ar pune în dificultate punerea în aplicare a proiectului inițiat.

Punctul de vedere al administrației publice locale

Opțiunea administrației publice locale constă în sprijinirea inițiativei private privind dezvoltarea zonei având în vedere extinderea fondului construit pentru locuințe, creșterea gradului de confort privind locuirea, creșterea calitatii vieții locuitorilor, dezvoltare a activităților economice și diversificarea acestora promovând măsuri strategice privind dezvoltarea durabilă în teritoriul municipiului Buzău și atractivitatea în zonă.

Punctul de vedere al elaboratorului

Funcțiunea dominantă IS (zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii) dezvoltată în timp în cadrul teritoriului din care face parte zona studiată constituie premiză pentru dezvoltarea unitară a fondului nou construit și permite dezvoltarea în vecinătatea acesteia a funcțiunii propuse L (zona locuinte, subzona L1d - locuinte colective inalte cu P+8 niveluri) în condiții optime de compatibilitate.

Dezvoltarea/reactivarea în perspectivă a zonei ID stabilită prin PUG, în care este încadrată zona studiată, nu este recomandată. Destinația acestei parcele cu funcțiunea ID este inoportună, constituind incompatibilitate privind relația cu vecinătățile definite dominant de zonele IS - institutii și servicii de interes general, SP - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție prin componenta SVp - zona padure.

În acest context, este necesară schimbarea destinației terenului încadrat în ID - zonă unitati industriale si depozite.

Prin intervențiile urbanistice inițiate, secondate de măsuri privind aplicarea prevederilor legislative din domeniul urbanismului și al realizării construcțiilor, nu vor fi create condiții de afectare a vecinătăților.

Dezvoltarea zonei din punct de vedere urbanistic și funcțional impune aplicarea măsurilor specifice dezvoltării durabile.

Prin PUZ și RLU se vor reglementa atât utilizarea terenului aferent parcelei ce a generat PUZ (NC 68248) și parcelei ce face parte din zona studiată (NC 1339/1/2/3) cât și condițiile de ocupare a acesteia cu construcții (modul concret de utilizare, de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite), se vor stabili reguli aplicabile direct asupra parcelei având în vedere dezvoltarea urbanistică integrată a zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ - REGLEMENTĂRI

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1. Topografie - terenul este stabil cu aspect dominant plan; nu prezintă caracteristici care ar pune în pericol buna funcționare, stabilitatea și rezistența construcțiilor.

3.1.2. Geotehnie - terenul din zona studiată prezintă condiții optime de construire corelat cu măsuri tehnice conform normativelor în vigoare din domeniul construcțiilor; fazele ce vizează realizarea construcțiilor (proiectare, edificare) vor respecta recomandările și măsurile cuprinse în studiul geotehnic cu referire la fundare, structură, amenajări.

3.1.3. Studiu de trafic - pentru punerea în aplicare a proiectului nu sunt necesare lucrări de modificare a profilului drumului de acces pentru adaptarea acestuia la condiții noi de trafic.

3.2. Prevederi ale PUG/UTR 15

3.2.1. Căi de comunicație

- Prescripții pentru căi rutiere (extras din PUG/UTR 15)

PERMISIUNI

- se mențin traseele existente; se pot autoriza lucrări de întreținere a străzilor existente;

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

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

3.2.2. Relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine

Relația zonei cu localitatea

Localitatea Buzau este definită ca localitate urbană cu rang de municipiu, alcătuită din zone distincte organizate în unități administrativ teritoriale.

Zona studiată este situată în intravilan, încadrată în UTR 15, definită de funcțiuni specifice zonelor funcționale IS (zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii), ID (zona unităților industriale și depozitare), SVp (zona padure - parcul Crâng).

Zona este relaționată direct cu localitatea prin căi de acces auto/pietonal incluse în rețeaua publică de căi de comunicație cât și prin rețele publice/elemente de echipare edilitară.

Relația zonei cu vecinătățile

Delimitarea zonei studiate/vecinătăți:

- spre est - zona DS (destinație specială - Unitate Militara "Divizia 2 Infanterie Getica");
- spre vest - zona IS (zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii); parțial zona Ss (zonă bază sportivă); zona circulații.
- spre nord - SVp zona padure (parcul Crang);
- spre sud - zona IS (zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii - funcțiune comerciala/complex Kaufland).

Specificații:

- funcțiunea dominantă dezvoltată în timp în vecinătatea zonei studiate este IS (zona pentru institutii publice si servicii, spatii comerciale, spatii prestari servicii);
- zona ID constituie incompatibilitate privind relația cu vecinătățile definite de zonele IS - institutii și servicii de interes general, SP - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție prin componenta SVp - zona padure.

- Prescripții pentru zona DS (extras din PUG/UTR 15)

PERMISIUNI

- se include în zona locuințelor colective de serviciu
- 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 poate autoriza dezvoltarea lucrărilor edilitare.

CONDITIONARI SI RESTRICTII

- nu se vor autoriza lucrări în incintă ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente.

- Prescripții pentru zona ID (extras din PUG/UTR 15)

PERMISIUNI

- 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;

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- nu se vor autoriza lucrări în incintă ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice.

- Prescripții pentru zona IS (extras din PUG/UTR 15)

PERMISIUNI

- se poate autoriza construirea de institutii și servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;
- se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații curente și îmbunătățire a confortului edilitar;

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- nu se vor autoriza construcții care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- pentru construcțiile noi - POT maxim se stabilește în funcție de destinația zonei (funcțiunea principală a construcției propuse), conform H.G. 525 în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991
- regim de înălțime de la P - P+6 în funcție de vecinătăți;

- Prescripții pentru subzona SVp (extras din PUG/UTR 15)

PERMISIUNI

- se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ și funcțional al zonei;
- se pot autoriza amenajări pentru spații de joacă, agrement se pot autoriza amplasarea unor construcții cu caracter provizoriu cu funcțiuni complementare zonei verzi, pe amplasamente ce nu afectează vegetația și nu stăneneste circulația pietonilor;
- se poate autoriza amplasarea de monumente de artă plastică;

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- toate documentațiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane.
- este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protecția mediului.

3.2.3. Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor:

Amplasamentul studiat și terenurile din vecinătate nu fac obiectul unor programe, strategii, prevederi PUG privind dezvoltarea unor proiecte, care ar genera mutații în folosința terenurilor.

3.2.4. Lucrări majore prevăzute în zonă

Nu sunt prevăzute.

3.2.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Nu sunt prevăzute proiecte de dezvoltare a echipării edilitare în zonă.

3.2.6. Protecția mediului

Se va respecta Regulamentul de administrare al rezervatiei "Padurea Crangul Buzaului".

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.3.1. Relaționarea cu formele de relief

Edificarea construcțiilor nu presupune elemente care ar necesita soluții tehnice speciale pentru adaptarea acestora la condițiile de relief.

Pentru evitarea unor situații de risc prin edificare construcții se impune:

- îndeplinire cerințe de calitate privind realizare fundații/construcții și măsuri de protecție prin adaptarea la teren, conform recomandărilor cuprinse în studiu geotehnic.

Prin dezvoltarea fondului construit în ansamblul zonei, este posibilă realizarea de ansambluri compoziționale care să aibă ca scop percepția volumetrică a acestora în relația cu mediul natural preexistent.

3.3.2. Prezența unor oglinzi de apă - nu este cazul.

3.3.3. Prezența spațiilor plantate

În vecinătatea amplasamentului studiat, la limita nordică a parcelei este situat Parcul Crang (Rezervatia naturala Pădurea Crangul Buzaului - rezervatie botanica).

Prezența spațiilor verzi dezvoltate natural ("Padurea Crangul Buzaului") în zonă reprezintă element cu efect pozitiv în favoarea funcțiunii locuire propusă prin PUZ, prin aspectul vegetației, prin amenajările pietonale și amenajările pentru agrement din cadrul acestora, prin prezența oglinzilor de apă.

Fondul forestier limitrof nu va fi afectat în timpul lucrărilor de construire sau în timpul exploatării construcțiilor.

3.3.4. Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului

Condiții de construibilitate

- Parcela ce face obiectul PUZ permite respectarea condițiilor de construibilitate, respectiv:
 - asigurarea accesului direct la drum public;
 - terenul prezintă condiții bune de construibilitate prin adaptarea soluțiilor de fundare.
 - accesul pietonal la parcelă, dezvoltat adiacent drumului public, va asigura condiții de acces pentru persoanele cu dizabilități locomotorii;
 - accesul carosabil în incintă va asigura parcurgerea confortabilă a traseului de la intrare până la ieșirea din incintă cât și accesarea locurilor de parcare a autoturismelor proprii utilizatorilor obiectivelor propuse.
- Forma și dimensiunile parcelei:
 - forma parcelei permite înscrierea clădirilor în regim de construire izolat cu respectarea distanțelor prescrise în regulament între toate laturile clădirii și limitele parcelei;
 - parcela permite o suprafață construită de maxim 40% din suprafața acesteia corelat cu restricțiile urbanistice obligatorii privind **Amplasare față de drumuri publice, Amplasare în interiorul parcelei, Accese pietonale, Realizare de rețele edilitare, Parcaje, Spații verzi;**
 - dimensiunile parcelei (deschidere la aliniament/adâncime parcelă) permit accesul confortabil și amplasarea optimă a clădirilor cu respectarea condițiilor de însorire/iluminat natural a spațiilor cât și respectarea distanțelor/gabaritelor minime necesare intervențiilor la clădiri în caz de necesitate.

Condiții de fundare

Terenul din zona studiată prezintă condiții optime de construire corelat cu măsuri tehnice conform normativelor în vigoare din domeniul construcțiilor; fazele ce vizează realizarea construcțiilor (proiectare - fazele DTAC/PT/DE, edificare) vor respecta recomandările și măsurile cuprinse în studiul geotehnic cu referire la fundare, structură, amenajări prin adaptare la natura solului.

Sistem constructiv recomandat:

- infrastructura - dala din b.a.;
- cadre din beton armat/structuri metalice;
- acoperiș tip terasa circulabilă.

Sistemul adoptat va fi corelat cu condiția asigurării cerințelor de calitate conform legii.

3.3.5. Adaptarea la condițiile de climă

Configurarea volumetrică a clădirilor, amenajările exterioare vor avea în vedere datele climatologice ale zonei specificate în studiul geotehnic.

Distribuția și dimensionarea ferestrelor, modul de utilizare a materialelor de construcții la închideri și învelitori vor avea în vedere orientarea clădirilor față de direcția predominantă a vânturilor evitându-se expunerea spațiilor locuibile cât și a zonelor de acces în clădiri; în situația zonelor de acces expuse vor fi prevăzute holuri protectoare - windfang.

Prin lucrările de amenajări exterioare ale incintei se va urmări controlul regimului scurgerilor superficiale a apelor meteorice pentru a se evita crearea posibilității de infiltrare a apelor la baza construcțiilor, evitarea stagnărilor de apă și menținerea stabilității solului.

În acest sens se vor lua măsuri de amenajare a terenului rămas liber de construcții:

- trotuarele perimetrale construcțiilor vor asigura pante de scurgere cu înclinație spre exteriorul clădirilor de minim 3÷5%;
- la limita platformelor pietonale și a locurilor de joacă se vor executa rigole cu pante de minim 1% cu scopul ca, în condiții de ploi torențiale cu perioade de cădere prelungite, apele să fie dirijate prin cădere gravitațională spre spațiile verzi ale incintei; platformele/aleile pietonale și locurile de joacă vor fi configurate cu pante minime orientate spre rigole sau spre spații verzi;
- platformele carosabile vor fi prevăzute cu rigole carosabile și borduri perimetrale care să înlăunsească dirijarea apelor meteorice spre aliniament/colector stradal.

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Organizarea circulației

Conform studiului de trafic elaborat pentru zona studiată, anexat prezentei documentații PUZ, nu sunt necesare lucrări de intervenție la elementele geometrice ale drumului public din zonă sau pe traseul acestuia, nu se impun noi investiții privind modernizarea circulației.

Prezentul PUZ stabilește măsuri pentru asigurarea accesului carosabil direct între parcela cu nr. cad. 68248 și drumul public Aleea Căprioarei; accesul va fi adaptat pentru funcțiunile noi propuse cât și pentru nevoile de acces ale altor clădiri/terenuri existente în vecinătatea estică (parcela cu NC 1339/1/2/3).

În acest context sunt necesare:

- realizarea/extinderea de șanțuri/rigole adiacent drumului public, la aliniament, pentru preluare ape pluviale din zona drumului;
- reconfigurare traseu trotuar la aliniament condiționat de realizarea platformei de acces auto, respectiv întreruperea acestuia pe zonele de intrare/ieșire din incintă;
- asigurare acces la drum public prin realizarea de platforme carosabile racordate la elementele existente ale drumului public;
- dimensionare zonă de acces în incintă pentru intervenții în caz de incendiu/trafic greu.

Necesități privind traficul de perspectivă

În cazul dezvoltării extinse în perspectivă a fondului construit în zonă cu funcțiuni ce ar genera trafic intens (turism, alimentație publică, institutii, servicii - altele decât cele existente și cele propuse prin prezent PUZ), va fi necesar:

- stabilire condiții de trafic;
- asigurare prescripții privind acces la drum public corelat cu profilul străzii.

Astfel, reglementarea rețelei de drumuri din teritoriu, incluzând traseul drumului de acces în zona studiată, se va face unitar, prin documentații ce vor avea ca obiect distinct studiu de trafic ce va fi conceput având în vedere o perioadă de perspectivă de 15 ani, se vor stabili obiective de utilitate publică necesar a fi realizate în vederea dezvoltării unitare și durabile.

3.4.2. Asigurarea locurilor de parcare + garare

Locurile de parcare necesare utilizatorilor clădirilor/spațiilor propuse vor fi asigurate în limitele incintei, fără afectarea domeniului public.

Parcela ce face obiectul PUZ dispune de suprafețe de teren care permit realizarea numărului minim de parcaje în incintă (supraterane/subterane), asigurându-se un loc de parcare pentru un apartament conform prevederilor legale corelat cu funcțiunea propusă.

Staționarea vehiculelor în timpul lucrărilor de construcții se va face în afara drumului public.

Având în vedere vecinătatea rezervatiei "Padurea Crangul Buzaului", pentru amplasamentul studiat se impune un grad minim de motorizare, motivat de respectarea normelor legale privind protejarea mediului natural împotriva factorilor poluanți generați de procesele de ardere a carburanților.

3.4.3. Amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări

Nu este cazul.

3.4.4. Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; condiții pentru persoane cu dizabilități locomotorii)

Accesele pietonale la parcelă vor fi practicate prin trotuare existente pentru circulație curentă dispuse paralel cu carosabilul existent în configurația drumului public de acces Alea Căprioarei asigurând continuitate pe toată lungimea acestuia și relaționare cu rețeaua pietonală din ansamblul teritoriului; trotuarele publice existente asigura inclusiv condiții de acces pentru persoanele cu dizabilități locomotorii.

Intervențiile ce vor fi practicate la nivelul trotuarelor publice în contextul realizării accesului la parcela studiată, respectiv întreruperea acestora pe zona de acces în incintă, nu vor afecta fluenta și funcționalitatea acestora.

3.5. Zonificare funcțională

3.5.1. Tipuri de zone, subzone funcționale propuse:

Unități funcționale analizate:

- parcelă cu nr. cad. 68248, delimitată cadastral, încadrată prin PUG în zona ID (parcela ce a generat PUZ - obiectul principal al reglementării specifice);
- parcelă cu nr. cad. 1339/1/2/3, delimitată cadastral, încadrată prin PUG în zona ID (vecinătatea parcelei ce a generat PUZ).

Zone/subzone funcționale propuse, destinația terenurilor - reglementări

- **parcela cu nr. cad. 68248 (parcela ce a generat PUZ);**
 - **Zona L** - zonă de locuit.
 - **subzonă - L1d** - subzona locuințelor colective înalte cu P+8 niveluri.
- **parcela cu nr. cad. 1339/1/2/3 (vecinătatea parcelei ce a generat PUZ);**
 - **Zona L** - zonă de locuit.
 - **subzonă - L1d** - subzona locuințelor colective înalte cu P+8 niveluri.

SPECIFICAȚII PRIVIND FUNCȚIUNI PROPUSE/UTILIZAREA TERENURILOR - nr. cad. 68248

- În sensul prezentei documentații prin **locuințe colective înalte P+8** se înțelege:
- construcții pentru locuințe colective (apartamente unifamiliale) cu regim de înălțime S+P+8 niveluri.
- Obiective conexe cu funcțiuni complementare necesare funcțiunii de bază locuire:
- alei pietonale;
 - alei (semi) carosabile de circulație curentă de minim 3,5m lățime;
 - utilități: rețele de incintă pentru alimentare cu energie electrică (prin racord la rețele publice), alimentare cu apă, colectare ape uzate;
 - spații de joacă pentru copii;
 - platforma pentru amplasare recipiente de colectare selectivă a deșeurilor menajere.
 - parcare supraterană/subterană corelată cu destinația construcțiilor.
- Funcțiuni ce pot fi amplasate la parterul clădirilor de locuit, compatibile cu funcțiunea dominantă, admise cu condiționări:
- spații birouri aferente profesiilor liberale, industriilor creative, unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical.
- Acestea vor constitui obligatoriu funcțiuni nepoluante care nu vor crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., corelată cu prevederile O 119/04.02.2014 (norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației), L 50 și H 525/27.06.1996 (RGU).

SPECIFICAȚII PRIVIND FUNCȚIUNI PROPUSE/UTILIZAREA TERENURILOR - nr. cad. 1339/1/2/3

Având în vedere opțiunile populației cât și punctul de vedere al administrației publice locale privind intervențiile urbanistice propuse prin PUZ, parcelă cu nr. cad. 1339/3,2,1, va fi încadrată în zona L - zona de locuit; L1d - subzona locuințelor colective înalte cu P+8 niveluri.

Dezvoltarea/reactivarea în perspectivă a zonei ID (în care este încadrată prin PUG/UTR 15 parcela cu nr. cad. 1339/1/2/3) este inoportună. În prezent, aceasta funcțiune - ID constituie incompatibilitate privind relația cu vecinătățile definite de zonele L - zona de locuit, IS - instituții și servicii de interes general, SP - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție prin componenta SVp - zona pădure.

- Obiective conexe cu funcțiuni complementare necesare funcțiunii de bază locuire:
- alei pietonale;
 - alei (semi) carosabile de circulație curentă de minim 3,5m lățime;
 - utilități: rețele de incintă pentru alimentare cu energie electrică (prin racord la rețele publice), alimentare cu apă, colectare ape uzate;
 - spații de joacă pentru copii;
 - parcare supraterană/subterană corelată cu destinația construcțiilor.
- Funcțiuni ce pot fi amplasate la parterul clădirilor de locuit, compatibile cu funcțiunea dominantă, admise cu condiționări:
- spații birouri aferente profesiilor liberale, industriilor creative, unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical.
- Acestea vor constitui obligatoriu funcțiuni nepoluante care nu vor crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., corelată cu prevederile O 119/04.02.2014 (norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației), L 50 și H 525/27.06.1996 (RGU).

3.5.2. Categoriile de intervenție urbanistică pentru valorificare potențial existent/înlăturare disfuncționalități **Principalele categorii de intervenție urbanistică propuse**

□ Intervenții privind utilizarea terenurilor aferente parcelei cu nr.cad.68248:

- schimbarea destinației terenului din **ID** - zonă unitati industriale si depozite stabilită prin PUG în **L** - zonă de locuit, subzona **L1d** - locuinte colective inalte, cu P+8 niveluri;
- reglementare specifică detaliată pentru înscriere în condiții legale de construibilitate pentru funcțiuni noi propuse; delimitare zone cu condiții de construibilitate; corelarea dezvoltării urbanistice cu prevederile P.U.G.

□ Intervenții privind utilizarea terenurilor aferente parcelei cu nr.cad. 1339/1/2/3:

- schimbarea destinației terenului din **ID** - zonă unitati industriale si depozite stabilită prin PUG în **L** - zona de locuit, subzona **L1d** - locuinte colective inalte, cu P+8 niveluri;
- reglementare specifică detaliată pentru înscriere în condiții legale de construibilitate pentru funcțiuni noi propuse; delimitare zone cu condiții de construibilitate; corelarea dezvoltării urbanistice cu prevederile P.U.G.

Specificatii

- definirea funcțiunii la nivelul parcelei cu nr.cad. 68248 ce a generat PUZ s-a stabilit în corelare cu categoriile de activități compatibile care fac obiectul tendinței de dezvoltare urbanistică a zonei extinse, de potențialul de dezvoltare al localității în perspectivă cât și de solicitările inițiatorului PUZ specificate prin tema program;
- definirea funcțiunii la nivelul parcelei cu nr. cad. 1339/1/2/3 ce face parte din zona studiata a prezentului PUZ, s-a stabilit în corelare cu categoriile de activități compatibile care fac obiectul tendinței de dezvoltare urbanistică a zonei extinse, de potențialul de dezvoltare al localității în perspectivă cât și de relația de vecinatate cu parcela având NC 68248 (ce se propune spre reglementare cu funcțiunea de locuire), în calitate inițiator a prezentei documentatii.

Prescripții specifice de construibilitate/Determinarea limitelor edificabilului

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei:
 - amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face izolat;
 - distanța între construcțiile de pe parcelă va fi dispusa astfel incat sa asigure perioada minima de insorire a locuintelor;
 - vor fi respectate distanțe minime necesare intervențiilor în situații de urgență respectiv min.1,50m lățime cale de acces pietonal obligatorie, min.3,50m lățime cale de acces pentru mijloace auto de intervenție, traseu ce trebuie păstrat liber în permanență, fără obstrucționări.
- Retrageri și distanțe minime ce vor fi asigurate față de aliniament:
 - regim de aliniere - amplasarea în interiorul parcelei cu NC 68248 se va face la aliniament;
 - amplasarea în interiorul parcelei cu NC 1339/1/2/3 se va face prin corelare cu imobilele existente pe parcelele invecinate, în vederea respectarii perioadelor minime de insorire a locuintelor.
- Retrageri și distanțe minime ce vor fi asigurate față de limitele laterale ale parcelei:
 - minim 2,00m între fațadele obiectivului prevăzute cu goluri (uși/ferestre) și limită de proprietate spre vecinătăți (servitute de vedere);
 - minim 0,60m între fațade neprevăzute cu goluri (uși/ferestre) și limită proprietate spre vecinătăți (pentru evacuare ape pluviale de la nivelul acoperișului pe parcela proprie);
- Respectarea normelor de igienă și sănătate publică (O 119/2014):
 - amplasarea clădirilor la nivelul parcelei trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de min. 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă a încăperilor de locuit.
 - amplasarea platformelor pentru recipientele de colectare a gunoierului menajer - la distanța de minim 10,00m față de ferestrele locuințelor;

- locurile de parcare de incintă vor fi situate la distanță de minim 5,00m față de ferestrele camerelor de locuit.

3.5.3. Bilanț teritorial (reglementări)

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV 1 - parcela cu nr. cad. 68248

Destinația terenului aferent parcelei ce a generat PUZ	Existent		Propus	
	Suprafață mp	Procent %	Suprafață mp	Procent %
ID - zonă unitati industriale si depozite	7333.00	100	0	0
L - zona de locuit subzona L1d - locuinte colective inalte, cu P+8 niveluri	0	0	7333.00	100
TOTAL	7333.00	100	7333.00	100

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV 2 - parcela cu nr. cad. 68248

Modul de ocuparea a terenului aferent parcelei ce a generat PUZ	Existent		Propus	
	Suprafață mp	Procent %	Suprafață mp	Procent %
- clădiri de locuințe colective	0	0	2933,00	40,00
- platforme carosabile, parcaje suprater., alte amenajări aferente	0	0	2933,00	40,00
- spații verzi de incintă+loc joacă	0	0	1467,00	20,00
- teren liber de construcții și amenajări	7333.00	100	0	0
TOTAL	7333.00	100	7333.00	100

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV 1 - parcela cu nr. cad. 1339/1/2/3

Destinația terenului aferent parcelei ce a generat PUZ	Existent		Propus	
	Suprafață mp	Procent %	Suprafață mp	Procent %
ID - zonă unitati industriale si depozite	2750.00	100	0	0
L - zona de locuit subzona L1d - locuinte colective inalte, cu P+8 niveluri	0	0	2750.00	100
TOTAL	2750.00	100	2750.00	100

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV 2 - parcela cu nr. cad. 1339/1/2/3

Modul de ocuparea a terenului aferent parcelei ce a generat PUZ	Existent		Propus	
	Suprafață mp	Procent %	Suprafață mp	Procent %
- clădiri de locuințe colective	0	0	1100,00	40,00
- platforme carosabile, parcaje supater., alte amenajări aferente	0	0	1100,00	40,00
- spații verzi de incintă+loc joacă	0	0	550,00	20,00
- teren liber de construcții și amenajări	2750.00	100	0	0
TOTAL	2750.00	100	2750.00	100

3.5.4. Indicatori urbanistici

Procentul de ocupare a terenului pentru parcelele cu nr.cad.68248 si NC 1339/1/2/3 s-a stabilit în funcție de:

- teritoriul gazdă (zonă urbană);
- condiții de amplasare în cadrul terenului corelat cu cerințe privind asigurarea gradului de însoțire normat pentru locuințe, asigurarea platformelor carosabile (drumuri de incintă, parcaje supaterane), a traseelor pietonale și a spațiilor verzi;
- condiții de retragere a limitei edificabilului prin raportare la vecinătăți, corelat cu prevederile Codului civil și cu norme de igienă și sănătate publică;
- destinația zonei corelat prevederile RGU cu referire la zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente).

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

- pentru parcela cu nr. cad. 68248 -

POT maxim admis	CUT maxim admis
40%	3.95

SPECIFICAȚII PRIVIND STABILIREA POT ȘI CUT

- La stabilirea **POT** se ia în calculul suprafeței construite amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor, 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 3m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în supr. construită.
- La stabilirea **CUT** se iau în calculul suprafeței construite desfășurate suprafața tuturor planșeelor nivelurilor convenționale, reprezentând spațiu construit supateran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee.

3.5.5. Regimul de înălțime/înălțimea clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis/înălțimea maximă a clădirilor s-au raportat la caracteristicile amplasamentului gazdă respectiv mediul urban având în vedere potențialul parcelei și conceptul compozițional volumetric/silueta urbană identificate în teritoriul extins respectiv în UTR-uri învecinate (UTR 10, 3, 2, 24) care evidențiază fronturi stradale înalte, marcante, ce mărginesc zona de influență a parcului Crâng ca ansambluri preponderent rezidențiale.

Astfel, obiectivele propuse prin PUZ vor completa imaginea ansamblurilor rezidențiale cu impact vizual si estetic favorabile în zona de influență a parcului Crâng, având în vedere respectarea regulilor de compoziție arhitectural urbanistică a ansamblului urban, în corelare cu:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural;

- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă IS din teritoriul din care face parte zona studiată;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare pentru construcțiile propuse și pentru construcțiile din zone învecinate.

REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM ADMIS (nr. niveluri)

Conform PUG în vigoare	Propus prin PUZ
nereglementat	S + P + 8E

Înălțimea construcțiilor măsurată la nivelul fațadelor reprezintă diferența de cotă între nivelul terenului natural și limita determinată de cota superioară a terasei/aticului.

SPECIFICAȚII PRIVIND ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- În sensul prezentei documentații se definesc următoarele:
 - parter (**P**), etaj (**E**) sunt considerate nivel - h nivel parter maxim 4,00m; h etaj 2,80m ÷ 3,00/3,20m;
 - supanta (**Sp**), planseu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încaperea în care este dispus, a carei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se situează constituie nivel;
 - demisol (**Ds**) va fi considerat nivel suprateran dacă îndeplinește condiția de înălțime h nivel 2.80m, având pardoseala situată sub nivelul terenului (TA) înconjurător cu maxim jumătate din înălțimea liberă a acestuia, prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală;
 - subsol (**S**), nivel subteran cu pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă; se include în numărul de niveluri subterane ale construcției dacă înălțimea liberă este de peste 1,80m și h nivel 2.80.
- Prevederi privind adăposturi ALA în subsolul clădirilor
 - criteriul general de stabilire a obligațiilor de a executa un adăpost de protecție civilă este cel prevăzut în Legea 106/1996 (cu modificările ulterioare); la elaborarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construire se vor consulta actele legislative/normative în vigoare specifice.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă, canalizare

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă pentru noii consumatori se va practica branșament la rețeaua publică locală de distribuție a apei, existentă în zona drumului Alea Căprioarei; se vor asigura cămin de branșament și contor, finanțarea acestora fiind suportată de utilizator.

Pentru preluarea/evacuarea apelor uzate menajere este necesar:

- extinderea în zona drumului Alea Căprioarei a rețelei existente în zona drumului bld. Unirii prin rețea colectoare adaptată la capacitatea celei existente;
- racordare la rețeaua realizată, asigurare cămin de racord.

Extinderea rețelei de canalizare, racordarea și căminul de racord vor fi finanțate de utilizator. Branșarea/racordarea la rețelele publice vor constitui obiectul unor documentații tehnice specifice domeniului, elaborate și aprobate în condițiile legii/operatorului economic.

3.6.2. Alimentare cu energie electrică

Se va practica racordarea noilor consumatori la sistemul LEA JT existent în zona drumului Alea Căprioarei.

Racordarea la rețeaua publică va fi finanțată de utilizator constituind obiectul unei documentații tehnice specifice domeniului, elaborată și aprobată în condițiile legii/operatorului economic.

3.6.3. Telecomunicații - Nu este cazul

3.6.4. Alimentare cu căldură

Sistem de încălzire propus - sistem individual.

Pentru asigurarea agentului termic se recomandă utilizarea tehnologiilor eficiente de producere a energiei neconvenționale (panouri solare/fotovoltaice, etc).

3.6.5. Alimentare cu gaze naturale

Se va practica racordarea noilor consumatori la rețeaua publică existentă în zona drumului Aleea Căprioarei.

Racordarea la rețeaua publică existentă va fi finanțată de utilizator și va constitui obiectul unei documentații tehnice specifice domeniului, elaborată și aprobată în condițiile legii.

3.6.6. Gospodărire deșeuri

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere în incintă se va face în recipiente acoperite ce vor fi amplasate pe platformă de incintă.

Colectarea deșeurilor menajere biodegradabile și reziduale de la locurile de producere, colectarea deșeurilor stradale, îndepărtarea acestora se va asigura prin servicii specializate.

Se vor respecta măsurile stabilite de administrația publică locală pentru asigurarea igienei publice și salubrității precum și regulile elementare de igienă în incinta proprie, astfel încât să nu creeze disconfort vecinilor și să nu constituie pericol pentru sănătatea publică a comunității.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

- Gestionarea deșeurilor menajere în incintă se va realiza prin asigurare recipiente acoperite pentru colectare selectivă ce vor fi amplasate pe platformă de incintă; platforma va fi realizată din beton armat, va fi configurată cu borduri perimetrice și cu pante de scurgere spre canal colector, va fi prevăzută cu sursă de apă permanentă necesară igienizării și va fi împrejmuită.

- Prin racordarea la rețeaua publică de colectare/canalizare a apelor uzate de tip menajer va fi prevenită deversarea aleatorie a acestora în mediu și infiltrarea lor în sol prin ape meteorice.

- Traseele/platformele carosabile de incintă se vor realiza din beton aparent sau îmbrăcămînți asfaltice, vor fi prevăzute perimetral cu borduri prefabricate; configurația acestora va avea în vedere asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale spre rigole carosabile racordate la colectorul stradal.

- Pe perioada implementării investiției se recomandă adoptarea următoarelor măsuri:

- șantierul va fi împrejmuț și semnalizat;

- se va avea în vedere supravegherea operațiunilor privind împrăștierea materialului rezultat din săpături, menită să prevină antrenarea particulelor de curenții de aer;

- timpul de realizare a lucrărilor de construcții va fi redus prin eficientizarea activităților.

- Pe toată perioada realizării și exploatării obiectivelor se va respecta Regulamentul de administrare al rezervatiei “Padurea Crangul Buzaului” privind neafectarea teritoriului acesteia.

- Având în vedere vecinătatea rezervatiei “Padurea Crangul Buzaului”, pentru amplasamentul studiat se impune un grad minim de motorizare, motivat de respectarea normelor legale privind protejarea mediului natural împotriva factorilor poluanți generați de procesele de ardere a carburanților.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

- Măsuri de control și gestionare a apelor pluviale în zona drumului public, materializate prin realizarea/extinderea rețelei de șanțuri/rigole adiacent drumului public Aleea Căprioarei, la aliniament pentru evitarea scurgerilor aleatorii de apă implicit eroziunea solului.

- Prin lucrările de amenajări exterioare ale incintei se va urmări controlul regimului scurgerilor superficiale a apelor meteorice pentru evitarea stagnărilor de apă/menținerea stabilității solului.

În acest sens se vor lua măsuri de amenajare a terenului rămas liber de construcții:

- colectarea apelor de pe suprafețele amenajate ale incintei se va realiza prin soluții ecologice de colectare în scopul infiltrării locale sau temporizării deversării unui debit mare în zona drumului, utilizându-se diferite soluții: sol natural plantat, straturi drenante;
- la limita platformelor pietonale și a locurilor de joacă se vor executa rigole cu pante de minim 1% cu scopul ca, în condiții de ploi torențiale cu perioade de cădere prelungite, apele să fie dirijate prin cădere gravitațională spre spațiile verzi ale incintei; platformele/aleile pietonale și locurile de joacă vor fi configurate cu pante minimale orientate spre rigole sau spre spații verzi;
- platformele carosabile vor fi prevăzute cu rigole carosabile și borduri perimetrare care să înlesnească dirijarea apelor meteorice spre aliniament/colector stradal.

3.7.3. Epurarea, preepurarea apelor uzate

Tipuri de ape ce necesită epurare:

- ape uzate menajere provenite de la funcțiuni propuse (locuințe, servicii nepoluante);
- ape meteorice antrenate de pe suprafața carosabilă a platformelor de incintă și de pe suprafața carosabilă a drumului public.

- Apele uzate menajere provenite de la funcțiunile propuse vor fi preluate prin racordarea la rețeaua publică de colectare/canalizare a apelor uzate de tip menajer; epurarea apelor uzate se va face în sistem centralizat la stația de epurare a mun. Buzău.
- Platformele carosabile de incintă vor fi prevăzute cu rigole carosabile și borduri perimetrare care să înlesnească dirijarea apelor meteorice spre aliniament/colector stradal.
- Colectarea apelor meteorice de pe suprafețele carosabile aferente drumului public situat la aliniament, Aleea Căprioarei, se va realiza prin extinderea de șanțuri/rigole adiacent drumului public, la aliniament.

3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea la locul de producere a deșeurilor menajere/evacuarea acestora se va face cu respectarea măsurilor stabilite de administrația publică locală pentru asigurarea igienei publice și salubrității localității astfel încât să nu se creeze disconfort vecinilor și să nu constituie pericol pentru sănătatea publică a comunității.

Modul de depozitare a deșeurilor în incinte:

- deșeurile menajere (deșeurile predominant organice, biodegradabile) se colectează prin asigurare recipiente acoperite pentru colectare selectivă ce vor fi amplasate pe platformă de incintă astfel încât orice risc sau disconfort creat de mirosuri, insecte, rozătoare să fie evitat;
- deșeurile voluminoase nu pot fi colectate în containerele obișnuite, agentul economic responsabil cu gestionarea deșeurilor asigurând ridicarea lor periodică și transportul lor cu mijloace adecvate, la solicitarea proprietarului;
- deșeurile periculoase (toxice, poluante, inflamabile, etc. - acumulatori uscați, tuburi sub presiune tip spray, tuburi fluorescente, recipiente în care au fost substanțe toxice, substanțe toxice de uz menajer, etc.) vor respecta funcționarea sistemului de colectare a deșeurilor periculoase care pot apărea în deșeurile menajere adoptat de agentul economic responsabil;
- deșeurile din construcții (componentele nereciclabile din lucrările de drumuri, din demolări și construcții) se colectează separat și se folosesc într-un sistem de reciclare, dirijându-se imediat după producerea acestora într-un sistem care nu permite accesul persoanelor neautorizate;
- platforma pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer va avea suprafața dimensionată astfel încât să nu implice ocuparea unor suprafețe mari de teren; platformele se vor amenaja la distanțe de minim 10m față de ferestrele locuințelor.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu este cazul.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Spații verzi publice

Prin prezent PUZ nu vor fi reglementate/organizate spații verzi publice.
Prin intervențiile urbanistice inițiate nu vor fi create condiții de afectare a vecinătăților.

Spații verzi de incintă

Spațiile verzi și plantate în incintă vor constitui suprafețe acoperite cu vegetație specifică zonei urbane respectiv elemente cu rol decorativ (flori, arbuști, pomi de mici dimensiuni, etc.). Dezvoltarea spațiilor verzi în incintă se va asigura prin corelare cu necesarul normat pentru zone de locuințe respectiv minim 2mp/locuitor.

În amenajarea spațiilor verzi de incintă se va evita utilizarea speciilor invazive.
Amenajarea spațiilor verzi poate constitui obiectul unor proiecte specifice elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, urbanismului, horticulturii și forestier.

Lucrările de amenajare se vor executa cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente în zonă cu referire la situarea în vecinătate a parcului Crâng; se va evita plantarea speciilor invazive nespecifice zonei.

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

3.7.8. Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

În urma lucrărilor de construire, la nivelul incintei se vor desfășura acțiuni de refacere a terenului rămas neconstruit prin refolosirea, pe cât posibil, a materialului rezultat din săpături prin distribuire în limitele amplasamentului pentru refacerea solului afectat, operațiune ce va fi urmată de lucrări de sistematizare verticală și refacere peisagistică a amplasamentului. După reconstituirea zonelor afectate, prin refolosirea materialului rezultat din săpături, se va practica acoperirea cu strat de pământ vegetal cu caracteristici care să permită înierbări.

În condițiile de dezvoltare extinsă cu fond construit a zonei este necesară realizarea de ansambluri compoziționale care să aibă ca scop percepția volumetrică, relația dintre construcție, sub aspectul ei, cu mediul natural și cu amenajările exterioare, crearea stării de accesibilitate agreabilă și confortabilă, exprimând rolul social al zonei.

3.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

3.7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Obiectivele PUZ nu vizează căi de comunicație/rețele edilitare majore.

Prezentul PUZ stabilește măsuri pentru asigurarea accesului carosabil direct între parcela ce face obiectul PUZ (parcelsa cu NC 68248) și drumul public Aleea Căprioarei, adaptat pentru funcțiuni noi propuse la nivelul parcelei cât și pentru nevoile de acces ale parcelelor existente în vecinătatea estică (parcelsa cu NC 1339/3,2,1).

Priorități

- reconfigurare traseu trotuar la aliniament condiționat de realizarea platformei de acces auto, respectiv întreruperea acestuia pe zonele de intrare/ieșire din incintă;
- asigurare acces la drum public prin realizarea de platformă carosabilă racordată la elementele existente ale drumului public.

Numărul și configurația acceselor carosabile în incintă se va determina în funcție de caracteristicile clădirilor propuse la nivelul parcelei ce face obiectul PUZ, cu referire la specificul funcțiunii și la capacitatea funcțională a acestora cât și ale altor clădiri existente în vecinătatea estică a acesteia (parcelsa cu NC 1339/1/2/3).

Specificație:

- pentru asigurarea condițiilor de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic, în zona de ieșire din incintă se vor monta indicatoare rutiere, astfel: indicator de interdicere/restricție „ACCESUL INTERZIS” dinspre Aleea Caprioarei, amplasat în zona drumului la aliniament și indicator pentru prioritate „STOP” amplasat la ieșirea din incintă, la nivelul aleii semicarosabile de incintă (marcaj transversal).

Priorități - domeniul rețelelor edilitare

- realizare/extindere rețea de canalizare adiacent drumului public Aleea Căprioarei;
- realizarea/extinderea de șanțuri/rigole adiacent drumului public, la aliniament, pentru preluare ape pluviale din zona drumului.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiective de utilitate publică prevăzute prin PUZ

● Rețele edilitare:

- realizare/extindere rețea de canalizare în zona drumului Aleea Căprioarei din intersecția cu bld. Unirii până la aliniamentul parcelei ce face obiectul PUZ - 150,00m;
- realizare/extindere șanțuri/rigole pentru preluare ape pluviale în zona drumului Aleea Căprioarei la aliniamentul parcelei ce face obiectul PUZ - 75,00m.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați prin stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Obiectivele vor constitui obiectul unor documentații tehnice specifice domeniului, elaborate și aprobate în condițiile legii/operatorului economic.

4. CONCLUZII

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

Zona studiată este situată în intravilan, încadrată conform PUG în UTR 15, definită de funcțiuni specifice zonelor funcționale IS (zona pentru institutii publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii), ID (zona unităților industriale și depozitare), SVp (zona padure - parcul Crâng).

Este de remarcat faptul că:

- activitățile economice dezvoltate în vecinătatea zonei ID constituie dominantă funcțională specifică zonei IS;
- în zona ID elementele specifice sunt nereprezentative ca importanță privind definirea zonei, nu prezintă condiții de funcționalitate optimă, gradul de ocupare cu clădiri este redus;
- zona ID este situată în vecinătatea spațiilor verzi de importanță locală (Parcul Crâng).

În aceste condiții, dezvoltarea/reactivarea în perspectivă a zonei ID cu toate elementele specifice acesteia, este inoportună, constituind incompatibilitate privind relația cu vecinătățile definite de zonele IS - institutii și servicii de interes general, SP - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție prin componenta SVp - zona padure.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației terenului din zona **ID** în zonă **L/L1d**, în funcție de tendințele actuale de dezvoltarea a funcțiunilor în ansamblul zonei corelat cu criteriile de compatibilitate privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora.

4.2. Categoriile principale de intervenție/priorități care să susțină materializarea programului de dezvoltare propus:

□ Intervenții privind utilizarea terenurilor aferente parcelei cu nr.cad.68248:

- schimbarea destinației terenului din **ID** - zonă unitati industriale și depozite stabilită prin PUG în **L** - zonă de locuit, subzona **L1d** - locuinte colective înalte, cu P+8 niveluri;
- reglementare specifică detaliată pentru înscriere în condiții legale de construibilitate pentru funcțiuni noi propuse; delimitare zone cu condiții de construibilitate; corelarea dezvoltării urbanistice cu prevederile P.U.G.

□ Intervenții privind utilizarea terenurilor aferente parcelei cu nr.cad. 1339:

- schimbarea destinației terenului din **ID** - zonă unitati industriale si depozite stabilită prin PUG în **L** - zonă de locuit, subzona **L1d** - locuinte colective inalte, cu P+8 niveluri;
Prin intervențiile urbanistice propuse, secondate de măsuri privind aplicarea prevederilor legislative din domeniul urbanismului și al realizării construcțiilor, vor fi respectate prescripțiile cuprinse în PUG pentru funcțiunile existente/dezvoltate în timp, nu vor fi create condiții de afectare a vecinătăților.

□ Identificare servituți/stabilire condiționări generate de acestea

Servituți de utilitate publică generate de:

- zonele de protecție ale sistemelor publice de alimentare cu energie electrică (rețea publică de alimentare cu energie electrică de tipul LEA JT), ale rețelelor de distribuție gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație (zona drumului Alea Căprioarei);
- rezervația naturală "Padurea Crangul Buzaului".
• Construcțiile și amenajările propuse se vor realiza cu respectarea prevederilor avizelor specifice emise pentru amplasament, conform domeniului (avize pentru utilități emise de administratorii acestora, avizul autorității publice centrale ce raspunde de silvicultura Garda Forestiera Focsani, alte avize conform prevederilor Certificatului de urbanism).

Servituți de utilitate privată:

- drept de trecere/utilizare a aleii carosabile din incinta parcelei cu nr. cad. 68248 (parceta ce a generat PUZ) în favoarea parcelei cu nr. cad. 1339/1/2/3 (vecinătatea estică a parcelei ce a generat PUZ).

4.3. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor din conținutul documentației, restricții

Lucrările necesare de elaborat ulterior aprobării PUZ/RLU:

- extinderea rețelei de canalizare existente care se va realiza în baza proiectului tehnic și a detaliilor de execuție, întocmite de către persoane acreditate cu drept de proiectare pentru domeniu specific, semnat și verificat conform legii;
- racordarea/branșarea la utilitățile publice.

Montaje ale etapelor viitoare

Actori implicați - investitori interesați/reprezentanți ai administrației publice locale pentru stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară propuse ca obiective de utilitate publică.

Atragerea de fonduri - diversificarea surselor de finanțare.

Restricții generale

• Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei:

- vor fi respectate distanțe minime necesare intervențiilor în situații de urgență respectiv min.1,50m lățime cale de acces pietonal obligatorie, min.3,50m lățime cale de acces pentru mijloace auto de intervenție, traseu ce trebuie păstrat liber în permanență, fără obstrucționări.

• Retrageri și distanțe minime ce vor fi asigurate față de aliniament:

- regim de aliniere - amplasarea în interiorul parcelei se va face la aliniament;

• Retrageri și distanțe minime ce vor fi asigurate față de limitele laterale ale parcelei:

- minim 2,00m între fațadele obiectivului prevăzute cu goluri (uși/ferestre) și limită de proprietate spre vecinătăți (servitute de vedere);

- minim 0,60m între fațade neprevăzute cu goluri (uși/ferestre) și limită proprietate spre vecinătăți (pentru evacuare ape pluviale de la nivelul acoperișului pe parcela proprie);

• Respectarea normelor de igienă și sănătate publică (O 119/2014):

- amplasarea platformelor pentru recipientele de colectare a gunoiului menajer - la distanța de minim 10,00m față de ferestrele locuințelor;
- locurile de parcare de incintă vor fi situate la distanță de minim 5,00m față de ferestrele camerelor de locuit.

- Măsuri de protecție privind rezervația naturală "Padurea Crangul Buzaului":
 - se va respecta Regulamentul de administrare pentru rezervația naturală "Padurea Crangul Buzaului" - rezervatie botanica, privind neafectarea acesteia;

Documentații de urbanism ce vor fi elaborate ulterior PUZ

In vederea realizarii lucrarilor de construire (Locuinte colective inalte, parcare subterana si dotari aferente (la parter spatii comerciale si servicii)), dupa avizarea in cadrul Consiliului Local al Municipiului Buzau a documentatiei faza PUZ, se va elabora documentatia in vederea obtinerii autorizatiei de construire (faza DTAC).

întocmit
arh. Camelia Neagu Enache

șef proiect
arh. Gabriel Cuzuc