

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

---

# **PLAN URBANISTIC ZONAL "ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA SI REGLEMENTARE SPECIFICA A SUPRAFETEI DE TEREN DE 43.2 HA (ETAPA 2) DIN TARLAUA 33, ADIACENTA PARCULUI TINERETULUI, IN VEDEREA PUNERII IN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU"**

Data 28/07/2021

<b>DENUMIREA LUCRĂRII</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL "ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA SI REGLEMENTARE SPECIFICA A SUPRAFETEI DE TEREN DE 43.2 HA (ETAPA 2) DIN TARLAUA 33, ADIACENTA PARCULUI TINERETULUI, IN VEDEREA PUNERII IN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU"
<b>BENEFICIAR</b>	<b>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU</b> Buzău, Piața Daciei, nr. 1
<b>PROIECTANT GENERAL</b>	<b>S.C. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L.</b> București, Strada Clucerului, Nr. 35, Sector 1 CUI RO 34194319, J40/2715/05.03.2015 Director General, Răzvan ABAGIU (E.M.B.A.)
<b>COLECTIV ELABORARE</b>	<b>Șef proiect</b> urb. Oana Georgiana VOICU  <b>Proiectat</b> urb. Oana Georgiana VOICU arh. Teodor Stelian ȘANDRU Urb. Gabriel Alexandru ION  <b>Verificat</b> urb. Constantin Marian OLTEANU R.U.R. B, C, D, E
<b>COLABORATORI</b>	<b>Consultant specialitate topografie</b> ing. Lucian-Ion STRATONE  <b>Consultant specialitate geotehnică</b> ing. Laura Jipa  <b>Consultant specialitate trafic și circulații</b> ing. M. Eugen IONESCU R.U.R. F4, G1, G7 ing. Razvan-Ionut MARIN ing. C. Ciprian TODERASCU specialitatea A.4, B.2  <b>Consultant specialitate rețele edilitare</b> ing. M. Eugen IONESCU R.U.R. F4, G1, G7 ing. Viorel BULZAN
<b>DATA ELABORĂRII</b>	28/07/2021



## Cuprins

### VOLUMUL 1 - MEMORIU GENERAL P.U.Z.

<b>1.</b>	<b>INTRODUCERE</b> .....	<b>6</b>
1.1	Date de recunoaștere a documentației .....	6
1.2	Obiectul lucrării .....	6
1.3	Surse documentare .....	8
<b>2.</b>	<b>STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</b> .....	<b>9</b>
2.1	Evoluția zonei .....	9
2.2	Încadrare în localitate .....	10
2.3	Elemente ale cadrului natural .....	12
2.4	Circulația.....	14
2.5	Ocuparea terenurilor.....	15
2.6	Echipare edilitară .....	16
2.7	Probleme de mediu.....	16
2.8	Opțiuni ale populației .....	16
2.9	Considerații generale privind propunerea P.U.Z. ....	23
<b>3.</b>	<b>PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ</b> .....	<b>25</b>
3.1	Concluzii ale studiilor de fundamentare .....	25
3.2	Prevederi ale PUG Municipiul Buzău în vigoare .....	27
3.3	Valorificarea cadrului natural .....	30
3.4	Modernizarea circulației.....	31
3.5	Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	32
3.6	Dezvoltarea echipării edilitare.....	41
3.7	Protecția mediului .....	41
3.8	Obiective de utilitate publică .....	43
<b>4.</b>	<b>Concluzii, măsuri în continuare</b> .....	<b>45</b>
<b>CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE</b> .....		<b>49</b>
<b>SECȚIUNEA 1. PRINCIPII GENERALE</b> .....		<b>49</b>
Articolul 1.	Rolul Regulamentului Local de Urbanism .....	49
Articolul 2.	Baza legală a aprobării .....	49
Articolul 3.	Domeniul de aplicare .....	51
<b>CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR</b> .....		<b>51</b>
<b>SECȚIUNEA 2. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT</b> .....		<b>51</b>

<b>SECȚIUNEA 3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC .....</b>	<b>51</b>
10.1 ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE .....	53
10.2 REGLEMENTĂRI PENTRU TERENURILE DESTINATE REALIZĂRII LUCRĂRILOR DE UTILITATE PUBLICĂ .....	53
10.3 MĂSURI PENTRU REALIZAREA LUCRĂRILOR DE UTILITATE PUBLICĂ.....	54
10.4 MĂSURI PENTRU ÎNCURAJAREA REALIZĂRII DE NOI SPAȚII VERZI PUBLICE 55	
10.5 MĂSURI PRIVIND ÎNCURAJAREA REALIZĂRII UNOR DOTĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ 55	
10.6 MĂSURI PENTRU ÎNCURAJAREA DEZVOLTĂRII INTENSIVE.....	55
10.7 MĂSURI PENTRU DEZVOLTAREA REȚELEI DE PARCAJE DE UZ PUBLIC ....	56
10.8 MĂSURI PENTRU ÎNCURAJAREA CONSTRUIRII PE TERENURI DIFICILE ....	57
10.9 MĂSURI PRIVIND ÎNCURAJAREA DEZVOLTĂRII INFRASTRUCTURII RUTIERE ȘI ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	57
<b>SECȚIUNEA 4. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII .....</b>	<b>58</b>
<b>SECȚIUNEA 5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII .....</b>	<b>58</b>
<b>SECȚIUNEA 6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ .....</b>	<b>59</b>
<b>SECȚIUNEA 7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII 59</b>	
<b>SECȚIUNEA 8. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI 59</b>	
<b>CAPITOLUL 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....</b>	<b>60</b>
<b>SECȚIUNEA 9. ZONE FUNCȚIONALE .....</b>	<b>60</b>
<b>CAPITOLUL 4. PRESCRIPȚII PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ..</b>	<b>60</b>
L1a – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT).....	61
M1 – SUBZONA MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELE 67	
IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII DE PRESTĂRI SERVICII .....	73
SV – ZONA VERDE, SCUARURI, RECREERE.....	79
C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE .....	83
<b>CAPITOLUL 5. ANEXE.....</b>	<b>85</b>

## **MEMORIUL GENERAL PUZ**

# **PLAN URBANISTIC ZONAL "ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA SI REGLEMENTARE SPECIFICA A SUPRAFETEI DE TEREN DE 43.2 HA (ETAPA 2) DIN TARLAUA 33, ADIACENTA PARCULUI TINERETULUI, IN VEDEREA PUNERII IN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU"**

TARLAUA 33 DIN MUN. BUZĂU, LIMITE: N-V - stradă publică propusă etapa 1,  
categoria IV profil 10m (T33.10), N-E - Strada Primăverii, S-E - Strada Gârlași, S-V -  
Aleea Sporturilor

Data 28/07/2021

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

<b>Denumirea lucrării</b>	<i>PLAN URBANISTIC ZONAL "ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA SI REGLEMENTARE SPECIFICA A SUPRAFETEI DE TEREN DE 43.2 HA (ETAPA 2) DIN TARLAUA 33, ADIACENTA PARCULUI TINERETULUI, IN VEDEREA PUNERII IN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU"</i>
<b>Tipul lucrării</b>	Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
<b>Amplasament</b>	TARLAUA 33 DIN MUN. BUZĂU, LIMITE: N-V - stradă publică propusă etapa 1, categoria IV profil 10m (T33.10), N-E - Strada Primăverii, S-E - Strada Gârlași, S-V - Aleea Sporturilor
<b>Beneficiar</b>	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU (Mun. Buzău, Piața Daciei, nr. 1)
<b>Proiectant general</b>	S.C. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L. București, Strada Clucerului, Nr. 35, Sector 1 CUI RO 34194319, J40/2715/05.03.2015
<b>Data elaborării</b>	28/07/2021

### 1.2 Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații este elaborarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) – în baza Certificatului de Urbanism emis în anul 2020 - reglementarea specifică a dezvoltării urbanistice a zonei situate în intravilanul teritoriului administrativ al Municipiului Buzău, județul Buzău, cu suprafața de 432.052,62 m<sup>2</sup>, parte a așa-numitei "tarla 33" situată la estul Parcului Tineretului, în proximitatea albiei râului Buzău.

Proiectul tratează următoarele categorii generale de probleme:

- Organizarea rețelei stradale
- Organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane
- Zonificarea funcțională a terenurilor
- Organizarea urbanistic-arhitecturală
- Indici și Indicatori urbanistici: Regim de aliniere, Regim de înălțime, P.O.T., C.U.T., etc.
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică
- Permisuni și restricții

Propunerile sunt în acord cu situația actuală a zonei care prezintă în deosebi grave probleme de accesibilitate și echipare. Proiectul propune soluții privind zonificarea funcțională, organizarea tramei

stradale, dezvoltarea infrastructurii edilitare, precum și indicii și indicatorii urbanistici, ținând cont de cea mai mare disfuncționalitate identificată: construcțiile izolate, nealiniate, amplasate haotic în interiorul loturilor cadastrale, multe dintre ele fără autorizație de construire, amplasate în lungul traseelor căilor de comunicații propuse prin Planul Urbanistic General în vigoare, fără acces direct la drumuri publice și fără a fi conectate la rețelele de utilități publice făcând dificilă amenajarea accesului carosabil și pietonal la standardele europene, naționale, locale curente. A doua mare disfuncționalitate careia prezenta lucrare își propune să găsească soluții este reprezentată de frontul constituit haotic la străzile publice existente și care nu ține cont de vecinătăți, care necesită operațiuni punctuale de străpungere în vederea accesării interiorului zonei Tarla 33 de către viitorii rezidenți și angajați, inclusiv de către autospeciale de intervenție în cazuri de urgență (pompieri, ambulanță, securitate, etc.), salubritate și transport public local. A treia problematică o reprezintă distanțele insuficiente între construcțiile existente (distanțele între aliniamente), aflate de o parte și de alta a drumurilor de pământ / canalelor existente – utilizate în prezent ca drumuri de acces – în vederea: realizării străzilor publice la standardele, normele, prevederile tehnice actuale și asigurării utilităților publice necesare: apă-canal, electricitate, gaze, telecomunicații. A patra disfuncționalitate este lipsa suprafețelor de teren aparținând Municipality Buzău necesare realizării obiectivelor de utilitate publică: străzi, spații verzi / parcuri de proximitate, creșe / grădinițe / școli, dispensare / unități medicale, etc. A cincea problematică este reprezentată de locuințele informale situate în nord-est / sud-estul Tarlalei 33 amplasate foarte aproape una de cealaltă, care fac aproape imposibilă realizarea străzilor publice. În acest sens, prezenta lucrare delimitează aceste zone și propune operațiuni speciale de regenerare urbană în vederea integrării acestora în oraș și asigurării condițiilor de trai decente.

**Obiectivele specifice sunt:**

- **Obiectivul specific 1:** La nivel de conexiuni carosabile și pietonale cu vecinătățile, documentația de urbanism va propune operațiuni de străpungere a noilor căi de circulație cu Aleea Sporturilor, Aleea Parcul Tineretului, Strada Primăverii și Strada Gârlași. Aceste străpungeri vor afecta punctual fondul construit existent și vor face obiectul operațiunilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică.
- **Obiectivul specific 2:** La nivelul tramei stradale interne Tarlalei 33, documentația de urbanism va urmări amenajarea străzilor publice și realizarea rețelelor de utilități publice utilizând traseele fostelor canale de irigații, a drumurilor de pământ existente aflate în proprietatea publică, precum și fondul construit existent, indiferent de statutul juridic al construcțiilor care îl compun – construcții cu autorizație de construire / neautorizate (s-au luat în considerare construcțiile identificate prin ridicări topografice, imagini satelitare (Google Earth), informații publice (imobile Eterra-ANCPI) și limitele parcelelor cadastrale existente, pentru a afecta cât mai puțin proprietățile private existente.
- **Obiectivul specific 3:** La nivelul zonelor funcționale, documentația de urbanism propune în interiorul Tarlalei 33: o zonă ce urmează a fi constituită din locuințe individuale și colective mici și medii cu regim de înălțime maxim P+2E (9m), la care se adaugă un centru de cartier cuprinzând servicii de utilitate publică (educație, sănătate, cultură, sport și agrement) și un front mixt, inclusiv instituții și servicii publice deja constituit (dar disfuncțional în raport cu orașul) / ce necesită reconfigurare spațială la Aleea Sporturilor. În vederea echilibrării spațiale și îmbunătățirii microclimatului zonei se preiau prevederile Planului Urbanistic General în vigoare în ceea ce privește UTR-urile SV (spații verzi) aflate în nordul Tarlalei 33.
- **Obiectivul specific 4:** Delimitarea zonelor constituite la Str. Gârlași și Str. Primăverii din locuințe informale (majoritatea construcțiilor existente) pentru promovarea unor operațiuni complexe de regenerare urbană și restructurare spațială în vederea integrării acestor părți ale zonei Tarla 33

în oraș și asigurării accesului în mod liber, necondiționat și egal la resursele publice ale Municipiului Buzău (străzi, transport public, educație, sănătate, cultură, agrement și sport).

- **Obiectivul specific 5:** La nivelul dotărilor și echipamentelor publice, care să asigure funcționarea noului cartier în condiții optime, documentația de urbanism delimitează și propune zonele adecvate pentru localizarea investițiilor publice în viitor.

### 1.3 Surse 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.239/2009 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;

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Evoluția zonei

Tarlaua 33 este o fostă zonă agricolă a Municipiului Buzău, traversată de canale de irigații și drumuri de pământ care a fost reglementată prin PUG Mun. Buzău aprobat în 2009 ca zonă destinată în majoritate locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2E, cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic Zonal. Lipsa unui P.U.Z. care să organizeze rețeaua stradală, care să stabilească reglementări specifice privind zonificarea funcțională a terenurilor, indicii și indicatorii urbanistici, statutul juridic și circulația terenurilor, a determinat apariția încă din anul 2010 – dar cu precădere din anul 2016 – a multor construcții (case / vile) care nu respectă prevederile Planului Urbanistic General în vigoare, fără autorizație de construire, fără acces din drumuri publice asfaltate și fără rețele de utilități publice.

Pe Aleea Sporturilor, s-a constituit un front format din zone de comerț și prestări servicii cu inserții de locuințe individuale (case / vile) și organizat haotic, fără o aliniere precisă și care nu permite accesul în interiorul Tarlalei 33 așa cum este prevăzut în Planul Urbanistic General în vigoare.

Pe Str. Primăverii vis-a-vis de zona industrială s-au constituit nuclee de locuințe informale, care nu respectă distanțele reglementate între construcții, nu permit realizarea străzilor publice și rețelelor de utilități publice cf. normativelor tehnice, în consecință o zonă precară de locuire în spațiul urban.

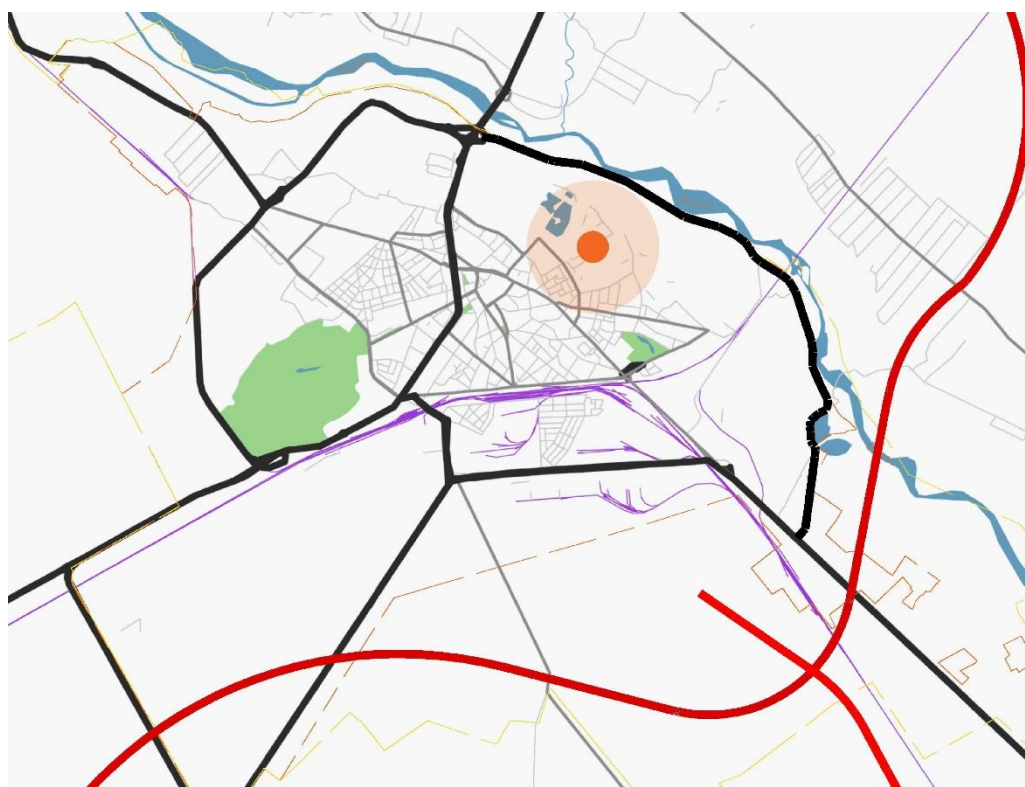














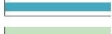

## 2.2 Încadrare în localitate

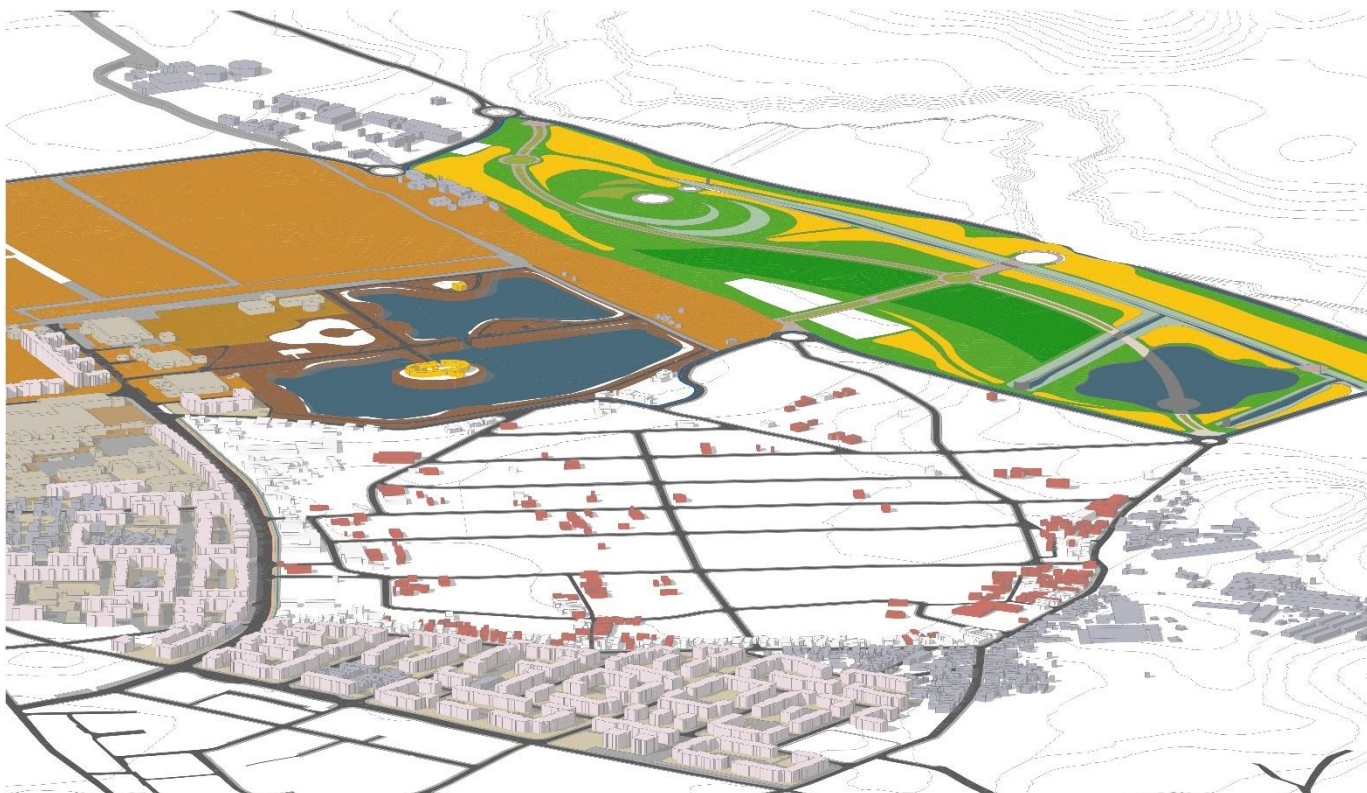
La nivel local amplasamentul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal este parte a intravilanului Municipiului Buzău situat în nord-estul orașului și având următoarele caracteristici:

**Accesibilitate:** Terenul este delimitat pe latura sudică de Aleea Sporturilor, pe latura vestică de Aleea Parcul Tineretului, pe latura estică de drum exploatare T33 (latura zonei lărgite delimitate prin Certificatul de Urbanism emis în 2018 sunt străzile Gârlași și Primăverii), pe latura nordică este delimitat de marile terenuri libere de construcții, care fac parte din PUZ "Regenerarea zonei adiacente Parcului Tineretului", aflat în proximitatea Șoselei de Centură Est / râul Buzău.

**Vecinătăți de interes municipal:** pe latura vestică, terenul se învecinează cu Parcul Tineretului și zona destinată activităților sportive și de recreere la nivel municipal (ex. Sala Sporturilor). Pe latura nordică se află în execuție Regenerarea zonei adiacente Parcului Tineretului, un parc public proiectat și aprobat cu suprafața de 37.5 ha.



-  Limita intravilanului Mun. Buzău
-  Limita zonei administrative Mun. Buzău
-  Drumuri naționale
-  Străzi de categoria I - II (Artere principale)
-  Străzi de categoria III - IV
-  Traseu de centură propus C.F. PUG (caracter orientativ)
-  Traseu de centură propus prin PUZ (caracter orientativ)
-  Reconfigurare intersecție (caracter orientativ)
-  Traseu de autostradă propus Ploiești - Buzău - Focșani (caracter orientativ)
-  Traseu drum expres propus Buzău - Brăila (caracter orientativ)
-  Trasee C.F.
-  Luciu de apă
-  Parcuri
-  Marcarea zonei studiate prin PUZ



**Servituți infrastructuri electrice:** Pe latura nordică a Tarlalei 33 se află linia electrică aeriană 110 kV, ce pornește de la stația electrică localizată pe Aleea Parcul Tineretului și se distribuie pe întreaga zonă nordică a Municipiului Buzău.

**Tendințe de dezvoltare urbanistică:** Începând cu anul 2010, Tarlaua 33 cunoaște o presiune investițională crescută caracterizată prin dezvoltări punctuale și izolate de locuințe unifamiliale, ce utilizează ca principale căi de accesibilitate traseele fostelor canale de irigații / drumuri de exploatare de pământ.

### 2.3 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 (bolovănis cu pietris) la partea superioară și mai mărunță (nisip cu pietris) la cea inferioară. În continuare până la cca 200 m adâncime apar “Stratele de Cândesti” care aparțin Pleistocenului inferior și care sunt reprezentate de un complex de pietris, nisip și bolovănis cu intercalatii argiloase.

Din punct de vedere hidrologic zona este legată de râul Buzău, care în decursul timpului geologic, dar și în prezent a format un bazin subteran apreciabil ca dimensiuni pe care îl alimentează permanent.

**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 Cândesti de sub acestea, cele două strate fiind în legătură hidrolică 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. Această 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 imprimând climei caractere termice și hidrice specifice regiunilor temperate 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-continentale reci și uscate provenite din direcțiile N, N-E și E, sunt caracteristice sezonului rece și ating maximum de frecvență multianual 37,20%;

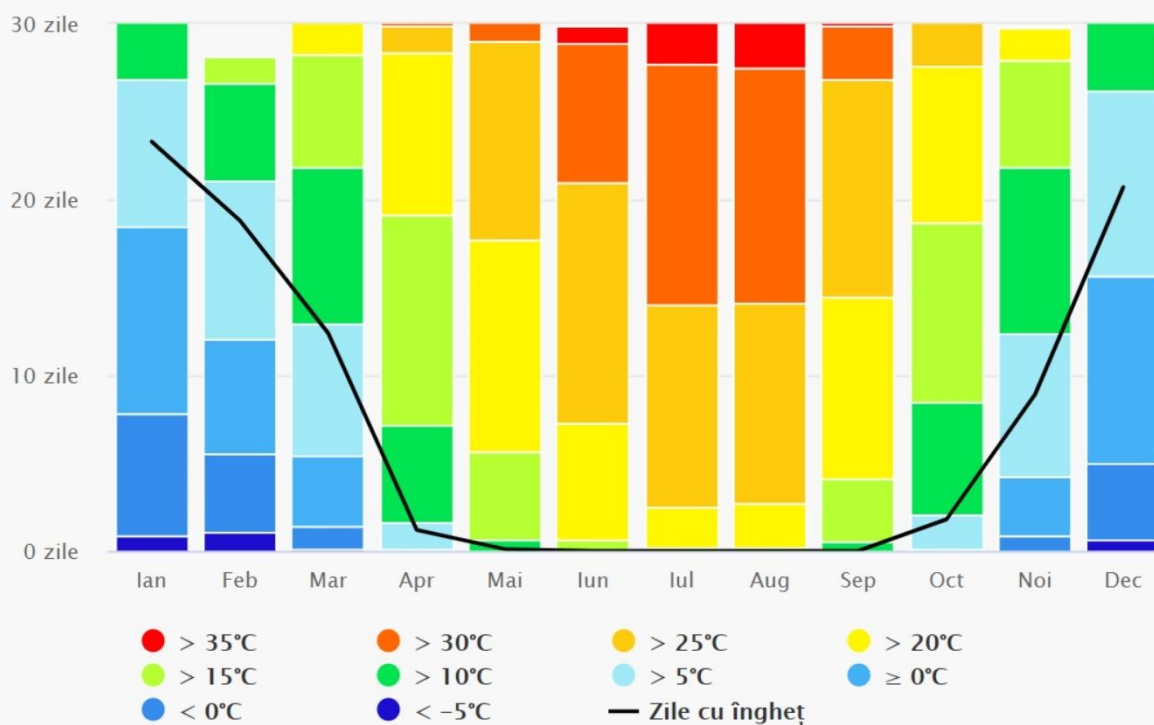
- masele de aer tropical de origine tropical maritimă și tropical continentală din direcțiile S, S-E, S-V au frecvență moderată și se întâlnesc în perioada caldă cu ploi torențiale, dar și în anotimpul rece, cu ninsori abundente.

În timpul călduros predomină vântul de N-NE - 33,5%, urmat de vântul N-V - 24,7%, vântul de S-V - 9,5%.

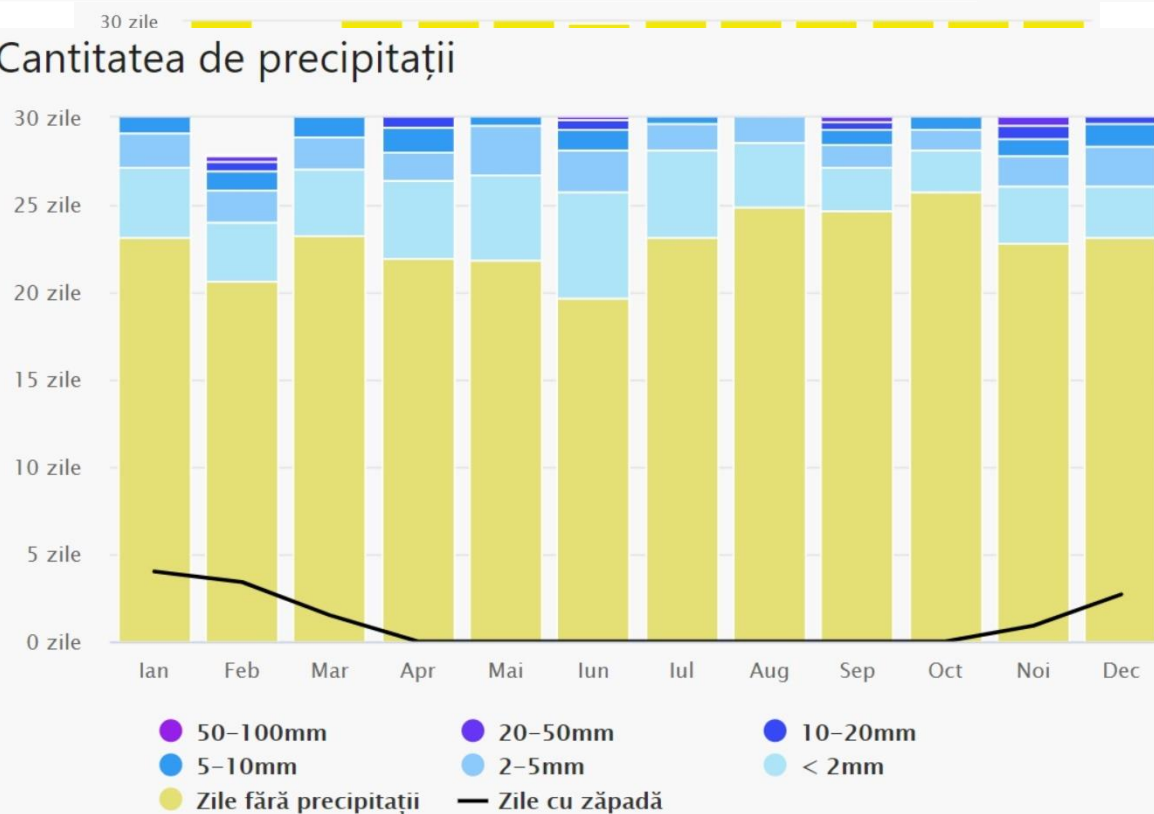
În timpul friguros - vântul de N-NE cu predominanță 41,3% și cel S-V - 20,7%.

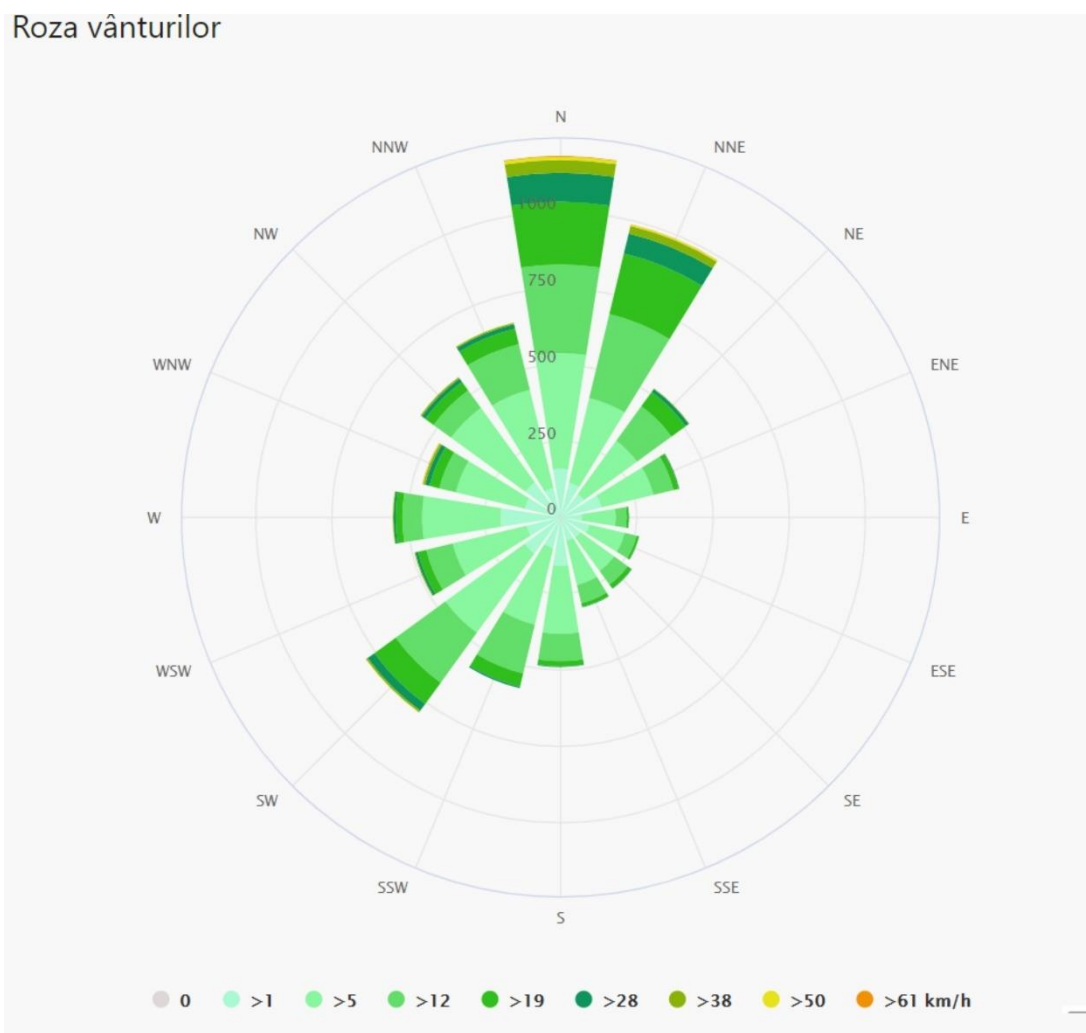
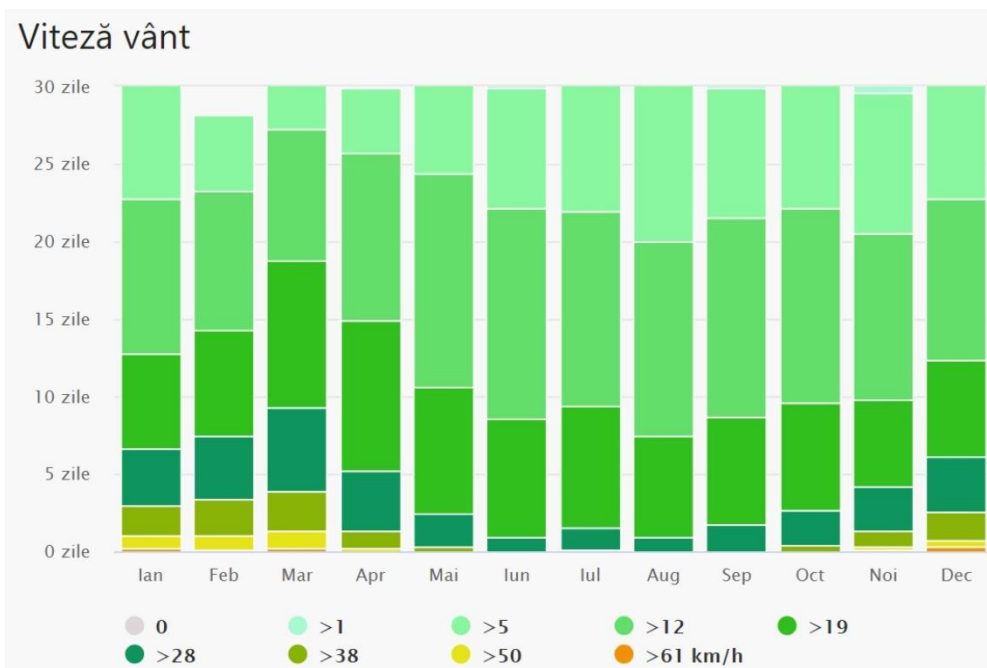
Viteza vântului pe direcții - în anotimpul friguros 4,4 m/s până la 5,5 m/s; în timpul călduros - 3 m/s - 4,5 m/s.

## Temperaturi maxime



## Cantitatea de precipitații





## 2.4 Circulația

Circulația în interiorul Tarlalei 33 se realizează pe drumuri de exploatare agricolă (drumuri de pământ) și de-a lungul canalelor de irigații existente.

Prin urmare, profilul existent al drumurilor de acces cuprinse în zona de studiu / reglementare sunt subcapacitate pentru funcțiunile permise și prevăzute prin P.U.G. în vigoare. În plus, construcțiile existente sunt amplasate în lungul traseelor de comunicații / circulații prevăzute prin P.U.G. în vigoare.

Pe lângă mențiunile legate de prospectul stradal, este de menționat starea zonei carosabile și pietonale din interiorul Tarlalei 33, totalitatea acestora nefiind asfaltate, nici completate cu echipamente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Pentru a contura o imagine mai clară a situației existente au fost determinate 10 puncte de perspectivă în zonele caracteristice terenului ce a generat PUZ.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

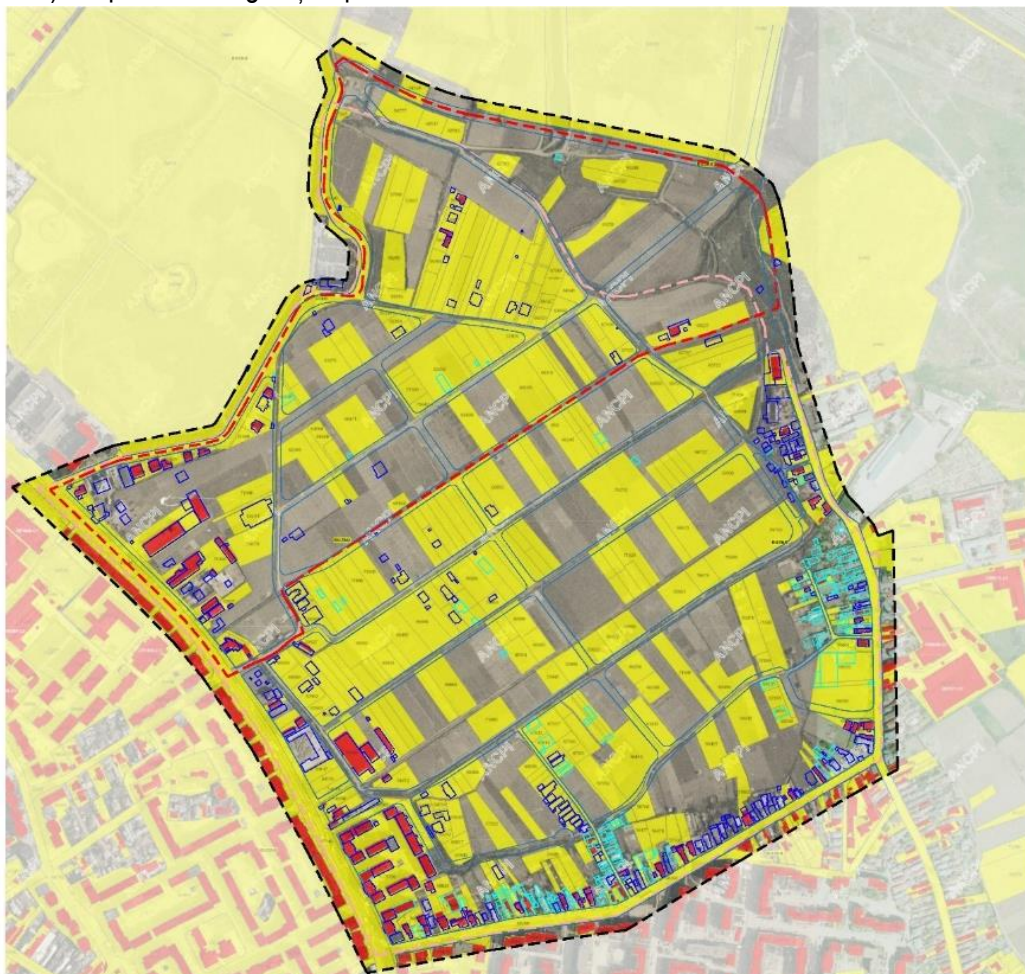
Terenurile care constituie Tarlău 33 ("Terenul" denumit în cuprinsul prezentei documentații) sunt în mare parte lipsite de construcții, având categoria de teren intravilan liber de construcții. În unele zone în interiorul P.U.Z. s-au dezvoltat locuințe de tip individual, aceste construcții fiind de cele mai multe ori neautorizate și accesibile doar prin drumuri de pământ.

Pe frontul Aleii Sporturilor sunt identificate construcții rezidențiale, comerciale și de servicii, aliniate parțial, retrase în mod neregulat de la aliniamentul existent (construcțiile comerciale și de servicii se află de cele mai multe ori pe aliniament) cu regim de înălțime variind între P+1E – P+2E și acces direct din strada publică.

La intersecția Aleii Sporturilor cu Strada Gârlași se află o zonă de locuințe colective cu regim de înălțime P+4E.

Pe străzile Gârlași și Primăverii este constituită o zonă formată din locuințe individuale cu regim de înălțime P– P+1E aliniate uniform și acces direct din strada publică.

În nordul Tarlalei 33 se află o zonă fără construcții cu o declivitate pronunțată a terenului (în medie 3 / 4 m) acoperită de vegetație spontană.



## 2.6 Echipare edilitară

Cea mai mare parte a Terenului studiat / reglementat nu este racordat la rețelele edilitare existente ale Municipiului Buzău. Terenul va fi racordat la sistemul de echipare edilitară al municipiului Buzău, conform avizelor specifice ce vor fi obținute în faza P.U.Z.

## 2.7 Probleme de mediu

Planul Urbanistic Zonal se va supune evaluării inițiale a investiției și astfel autoritatea competentă pentru protecția mediului va stabili efectele implementării proiectului asupra mediului înconjurător.

Terenul din punctul de vedere al reglementărilor urbanistice SV – spații verzi prevăzute în P.U.G. Mun. Buzău în vigoare stabilește următoarele:

Amplasamentul (43.2 ha) nu este afectat de limita Natura 2000. Acesta se află la distanța de aproximativ 250 m față de limita zonei studiate prin P.U.Z.

Prin urmare, terenul propus spre reglementare urbanistică (72 ha) se află în imediata vecinătate a Parcului Tineretului (16.30 ha), a noului parc aflat în amenajare "Regenerarea spațiului urban adiacent Parc Tineretului" (37.5 ha), în proximitatea sitului Natura 2000 (aflat la o distanță medie de 250 m) și a zonei de-a lungul digului / Șoselei de Centură Est reglementată prin P.U.G. în vigoare ca SV (având o suprafață totală de 75 ha), ce urmează să facă obiectul unui proiect complex de regenerare a spațiilor verzi degradate și transformarea acestora într-un parc public de-a lungul albiei râului Buzău (aflată la distanța de aproximativ 450 m până la albia minoră) având o suprafață totală de 113 ha, respectiv o lungime de-a lungul digului de 3km și o lățime variabilă între 300 și 400 de m situată între limita digului și zona industrială aflată la nordul Străzii Primăverii.

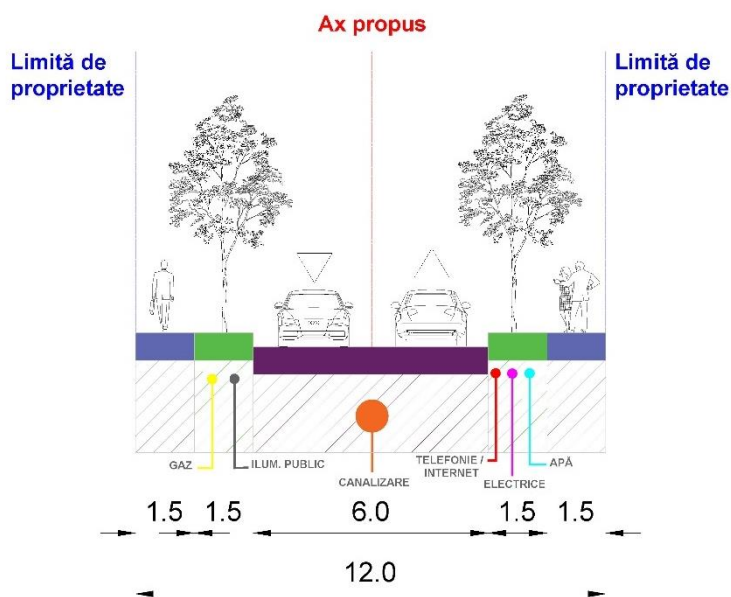
## 2.8 Opțiuni ale populației

Majoritatea proprietarilor de terenuri libere de construcții și-au manifestat interesul în repetatele informări și dezbateri publice din anii 2018, 2019 și 2020 pe parcursul elaborării scenariilor de reglementare urbanistică referitoare la dezvoltarea urbană a Tarlalei 33 pentru / în favoarea organizării unei rețele stradale conectate la oraș, echipării întregii zone cu rețele tehnico-edilitare și de a construi locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri.

Dar, populația și-a manifestat în toate informările și dezbaterile publice susținute din anii 2018, 2019 și 2020 reticiența privind transferul (expropriere / cedare prin compensare, acord direct) părților de proprietate afectate de trama stradala și de rețeaua infrastructurii edilitare aferentă.

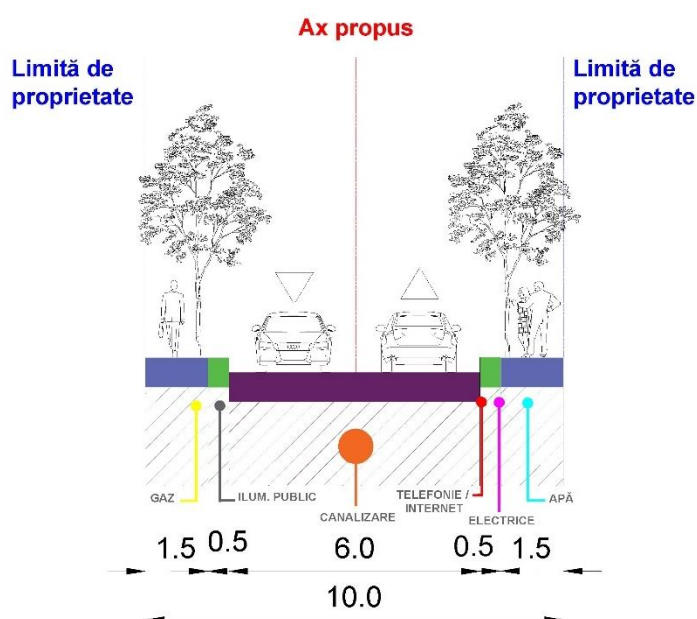
Însă, din dialogurile avute în prima jumătate a anului 2021, până la data prezentei documentații între autoritatea publică, Primăria Municipiului Buzău și proprietarii imobilelor care constituie zona ce urmează a fi reglementată prin prezentul P.U.Z. (atât zona restrânsă, cât cea extinsă), reiese opinia favorabilă a majorității privind necesitatea realizării circulațiilor interne tarlalei 33 la profile ale noilor străzi în relație cu funcțiunea dominantă și regimul de înălțime. Altfel spus, echipa de proiectare a P.U.Z. propune un profil mediu al străzilor din interiorul Tarlalei 33 (10m = 6m carosabil + 2m \* 2 trotuar) egal cu aproximativ înălțimea maximă la cornișă admisă a construcțiilor (9m).

Din punctul de vedere al colectivului de elaborare al prezentului P.U.Z., distanța dintre aliniamente, respectiv profilul străzilor interne, ar fi trebuit să fie minim 12m (12m=6m carosabil + 1.5m\*2 trotuar + 1.5m\*2 spațiu verde), astfel încât să se permită introducerea tuturor tipurilor de rețele tehnico-edilitare / utilități publice în partea carosabilului și zona trotuarului / spațiu verde de aliniament.



Profil caracteristic străzilor publice din interiorul Tarlalei 33 propus de colectivul de elaborare PUZ în faza informării publice = 12m

Această propunere s-a lovit însă de opoziția proprietarilor din tarla 33, proiectantul fiind nevoit să propună o soluție inferioară privind circulația internă tarla 33, respectiv străzi publice de categoria IV – străzi de deservire locală cu o singură bandă pe sens (3m), cu două sensuri, și cu trotuare pe ambele părți, fiecare dintre acestea având o lățime de 2m, din care 1.5m va fi rezervat circulației pietonilor și 50cm va fi rezervat vegetației de aliniament / iluminatului public / îngropării rețelelor de apă canal, electricitate, gaz, telecomunicații.



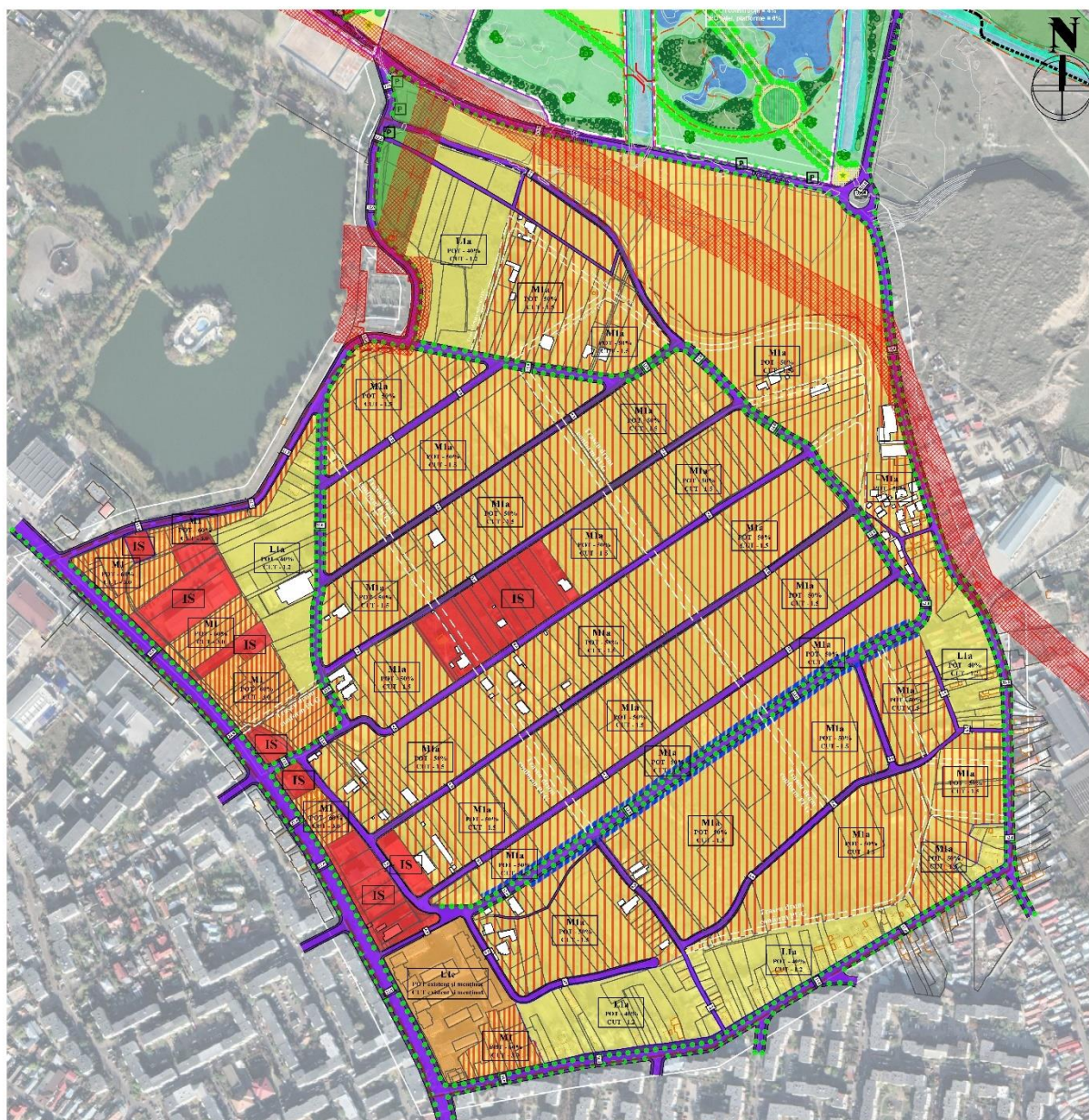
Profil caracteristic străzilor publice din interiorul Tarlalei 33 propus de colectivul de elaborare PUZ în faza avizării = 10 m

Prin urmare, fără materializarea transferului de proprietate – ținând cont de cadrul legal – nu va fi posibilă operationalizarea prezentei documentatii de tip PUZ, nu va fi posibilă nici autorizarea lucrărilor de realizare / modernizare / lărgire a tramei stradale din partea autorităților publice, nici autorizarea lucrărilor referitoare la rețelele de utilități publice, și nici autorizarea construcțiilor existente / viitoare din Tarla 33 .

În etapele următoare de elaborare/proiectare, vor fi parcurse restul fazelor aferente procesului de informare, consultare și dezbatere publică, în temeiul Ordinului nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de



**DECEMBRIE 2018 – SCENARIUL 2**

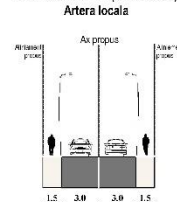


**REGLEMENTARI URBANISM T33 - SCENARIUL 2**

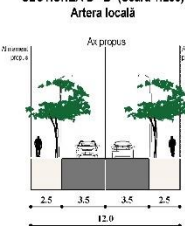
- LIMITE**
- Limita Plan Urbanistic Zonal
  - Limita loturilor cadastrale existente (cf. ridicarea topografică și structură mobilier E-Terra)
  - Construcții neautorizate ce nu fac obiectul PUZ
  - Zonă de retragere minimă obligatorie de 5,00m a construcțiilor de la strada - zonă de protecție canal
- CIRCULAȚII ȘI ACCESE**
- Circulații carosabile
  - Trotuare
  - Circulații carosabile cf. PUZ Municipali Buzău
- FUNCTIUNI**
- Subzonă mică cu locuințe individuale și cuplamente cu maxim P+2 rezidenți
  - Subzonă locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 rezidenți situată în afara perimetrului de
  - Subzonă locuințelor colective medii cu maxim P+3-F+H rezidenți
  - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii
  - Spații verzi de protecție și infrastructură tehnică mașină
  - Vegetație de aliniament
- REGLEMENTARI URBANISM PARC**
- LIMITE**
- Limita teritoriului interzicției al Municipiului Buzău
  - Limita propoză PUZ Parc
  - Limita imobile aparținând domeniului public al Municipiului Buzău
  - Limita cadastrale
  - Limita digului de apărare împotriva inundațiilor
  - Limita elapsor de inundație
  - Limita elapsor de inundație
- ZONE DE AFECTĂRI, SERVICIUL ȘI RESTRICTII**
- Zonă de protecție în lungul digului de apărare împotriva inundațiilor cu o lățime de 4.0m înscrisă înscrisă înscrisă, conf. Legea nr. 107/1996 \*

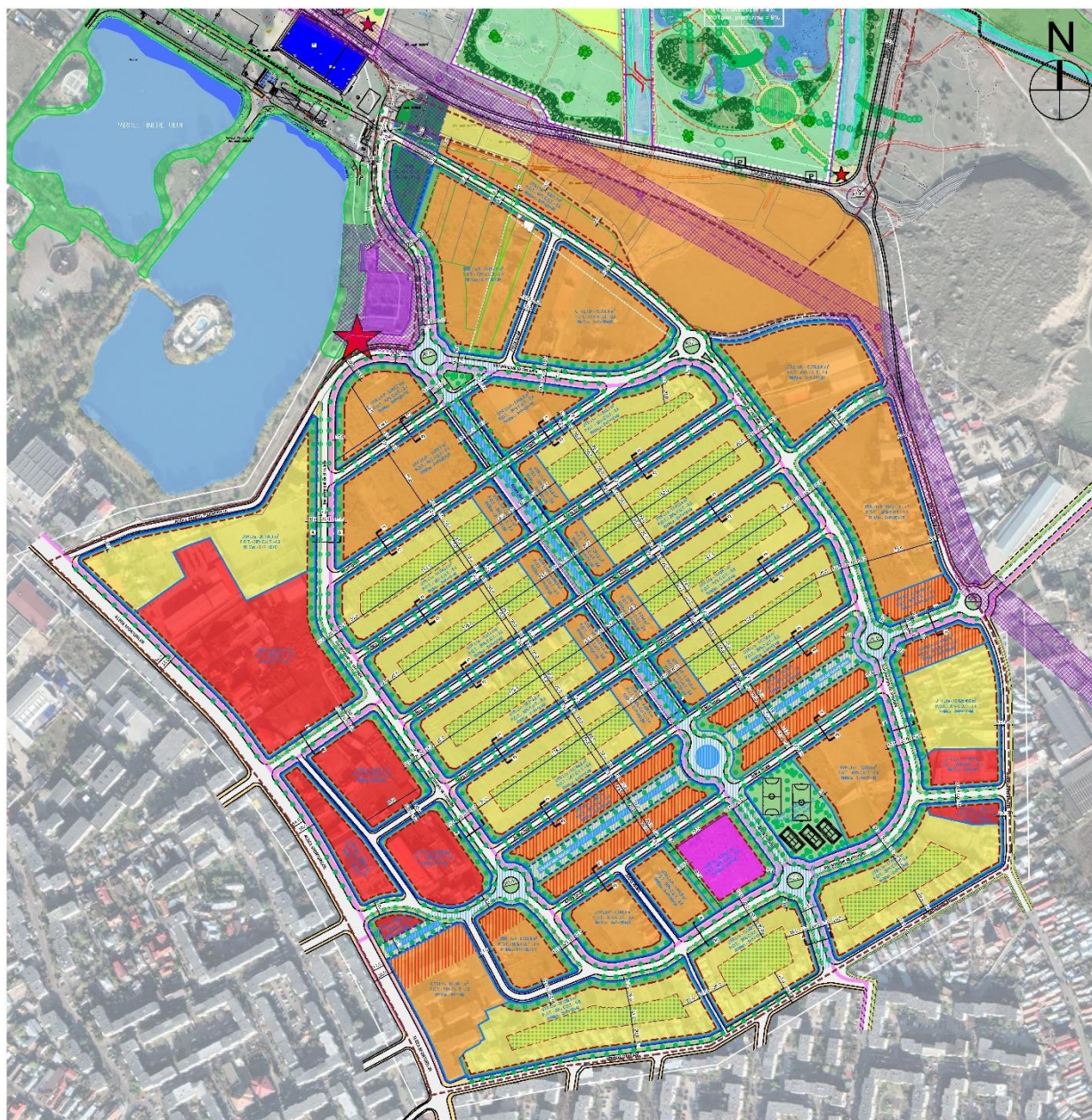
- CIRCULAȚII ȘI ACCESE**
- Circulații carosabile
  - Trotuare
  - Zonă de organizare a acceselor principale în parc
  - Zonă de organizare a parcarilor edificațiilor parcarilor de acces principal în parc
- CIRCULAȚII - INTERIOARE PARCULUI**
- Circulații pietonale principale propuse pentru realizare în Etapa 1
  - Trasee pietonale secundare propuse pentru realizare în Etapa 1 (lățimi maxime de 4,00m)
  - Circulații pietonale principale propuse pentru realizare în etapa de largă perspectivă
  - Trasee pietonale secundare propuse pentru realizare în etapa de largă perspectivă (lățimi maxime de 4,00m)
  - Traversări pietonale și carosabile existente
  - Traversări pietonale propuse pentru realizare în etapa de largă perspectivă
  - Coprinzi și conținut de apă amenajate
- ZONA SPAȚII VERZI ȘI AMENAJATE ȘI ZONE DE AGREMENȚI**
- Spații verzi amenajați în amenajarea circulațiilor pietonale principale - propuse pentru realizare în Etapa 1
  - Spații verzi amenajați
  - Zonă propusă pentru amenajare spațiosă specială (inclusiv jocuri de apă, de turnură, mobilier urban special și elemente de artă)
  - Zonă vegetației emolva situate în lungul lanțului de apă permanent sub apă parie din Sistemul Hidrometric de Căpățâna și Apelor Buzău
  - Spații verzi amenajați în amenajarea circulațiilor pietonale principale - etapa de largă perspectivă
  - Zonă ecologică specială cu activități agricole și permacultură
  - Masă vegetală cu rol structural la nivelul parcului și de protecție climatică la nivel municipal
  - Aliniamente vegetale compuse din arbori lași cu rol structural la nivelul circulațiilor pietonale din incinta pe
  - Coprinzi de arbori și arbori cu rol de echilibrare spațiului peisajului

**SECȚIUNEA A - A' (Scara 1:250)**



**SECȚIUNEA B - B' (Scara 1:250)**





**REGLEMENTARI URBANISM T33**

**LIMITE**

- Linia teritoriului de reglementare PUZ, Tarla 33
- Linia lotului cadastral existent (cf. ridicare topografică și structură imobilelor E-Terra)
- Linia existentă
- Linia edificabil - zonă de constructibilitate
- Linia UTR-urilor

**ZONIFICARE FUNCIONALĂ**

- Locație industrială
- Locație comercială mică și mijie
- Zonă mixtă
- Loc parcare și depozit de carter
- Infrastructură tehnică mare
- Spații verzi publici - scuaruri, parcuri, vegetație de aliniament, etc.
- Spații verzi de protecție a infrastructurii tehnice majore
- Spații verzi pe parcele verzi pe parcele - grădini de față, spații verzi de incintă, etc.
- Spații comerciale și de servicii amplasate la parterul construcțiilor
- Oglinzi de apă - Canalul Izvoilor
- Vegetație de baie medii și înaltă
- Zona de protecție LEA

★ Zona de organizare acces nou în Parcul Trăiesbui

**CIRCULAȚII**

- Zona circulațiilor sistematice - trotuar
- Zona circulațiilor carosabile
- Trasee pietonale de bază
- Zona de amenajare a spațiilor și circulațiilor pietonale
- Circulații carosabile propuse cu caracter ornamental

**REGLEMENTARI URBANISM PARC**

**LIMITE**

- Linia teritoriului intravilan al Municipiului Buzău
- Linia propusă PUZ Parc
- Linia imobile aparținând domeniului public al Municipiului Buzău
- Linie cadastrale
- Linia digului de apărare împotriva inundațiilor
- Linia etapelor de investiție

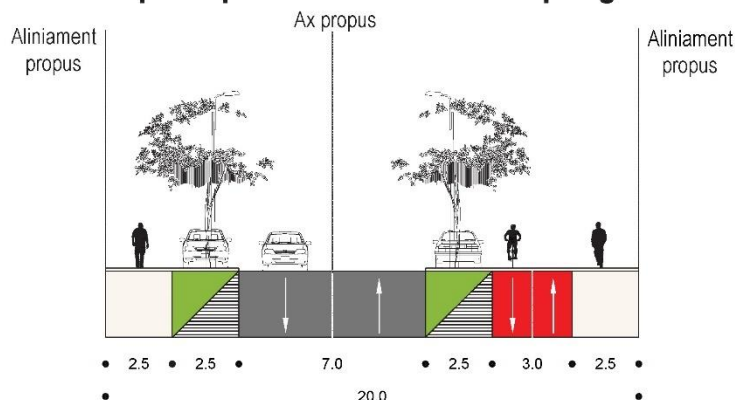
**ZONE DE AFECTĂRI, SERVICII ȘI RESTRIȚII**

- Zonă de protecție în lungul digului de apărare împotriva inundațiilor cu înălțimea de 4,2m în suprafața înălțată, conf. Lușii Apelor nr. 10/1999
- Zonă de protecție în lungul digului de apărare împotriva inundațiilor, conf. Lușii Apelor nr. 10/1999
- Zonă de protecție și de siguranță LEA 110M<sup>2</sup>
- Liniile arii naturale protejete de interes comunitar NATURA 2000 - ROSC0103 Lunca Buzăului
- Zona terenurilor afiate permanent sub apa parter din Sistemul Hidrotehnic de Gospodărire a Apelor Buzău
- Zona de protecție deosebit de strictă cu interdicție temporară de construcție și intervenție până la eliminarea surselor speciale de stabilizare meaneșilor, sâmborizare verticală, protecție a mediului și reducere a poluării.
- Zonă de sistematizare verticală

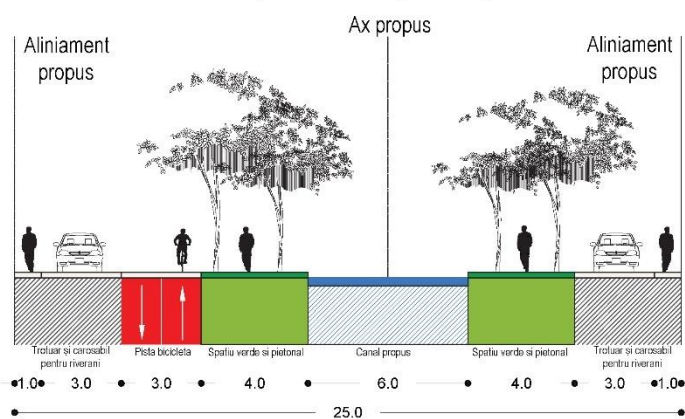
**CIRCULAȚII INTERIOARE PARCULUI**

- Circulații pietonale principale propuse pentru realizare în Etapa 1
- Trasee pietonale secundare propuse pentru realizare în Etapa 1 (Băniși maxime de 4,00m)
- Circulații pietonale principale propuse pentru realizare în etapa de largă perspectivă
- Trasee pietonale secundare propuse pentru realizare în etapa de largă perspectivă (Băniși maxime de 4,00m)
- Traversări pietonale și carosabile existente
- Traversări pietonale propuse pentru realizare în etapa de largă perspectivă
- Oglinzi și oglinzi de apă amenajate
- ZONA SPAȚII VERZI ȘI AMENAJATE ȘI ZONE DE AGREMENT**
- Spații verzi amenajați în aliniamentul circulațiilor pietonale principale - propoș pentru realizare în Etapa 1
- Spații verzi amenajați
- Zonă propusă pentru amenajare peisagistică specială (inclusiv paturi de apă, de lună, mobilier urban special și conținut de artă)
- Zona vegetației umede situată în lungul terenurilor afiate permanent sub apă este din Sistemul Hidrotehnic de Gospodărire a Apelor Buzău
- Spații verzi amenajați în aliniamentul circulațiilor pietonale principale - propoș pentru realizare în etapa de largă perspectivă
- Zona ecologică specială cu activități agricole și permacultură
- Mase vegetale cu rol structural în nivelul parcului și de protecție climatică la nivel municipal
- Aliniamente vegetale compuse din arbori înalți cu rol structural în aliniamentul circulațiilor pietonale din interiorul parcului
- Grupări de arbori și arbuști cu rol de echilibrare spațiilor pasengeră

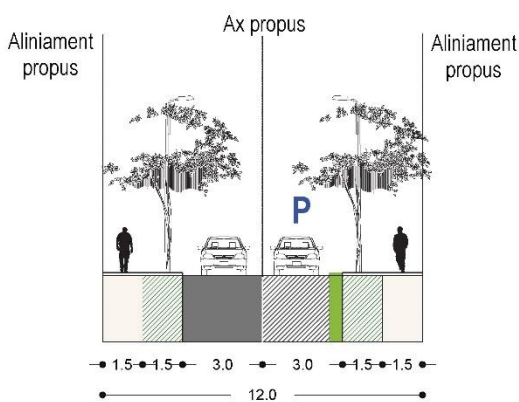
### SECTIUNEA A - A` (Scara 1:250) Inel principal de circulatii si strapungeri

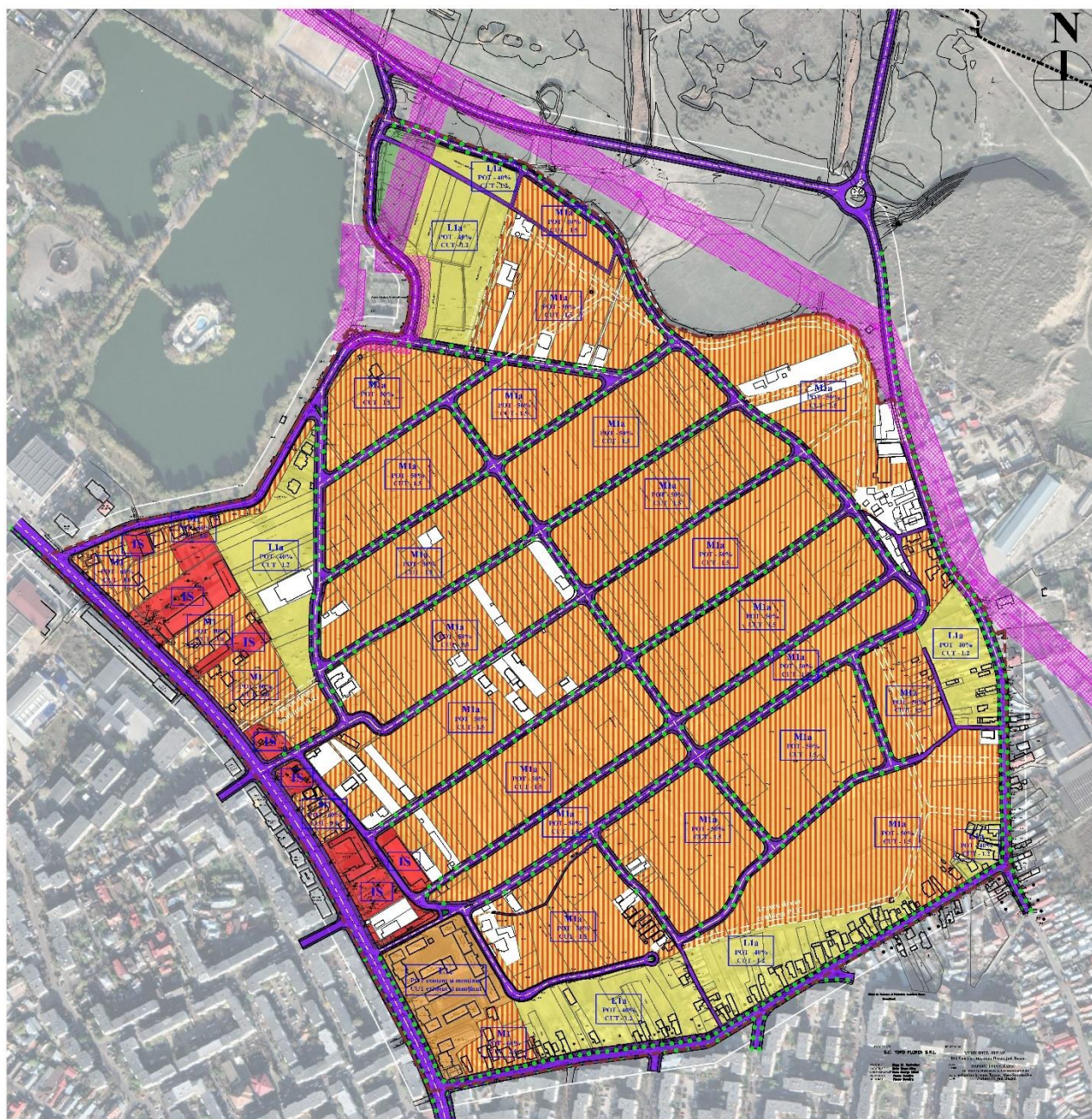


### SECTIUNEA B - B` (Scara 1:250) Zona pietonala principala



### SECTIUNEA C - C` (Scara 1:250) Artera locala





**LEGENDA**

**LIMITE**

- Limita Plan Urbanistic Zonal
- Limita loturi cadastrale existente (cf. ridicare topografică și structura imobilelor E-Terra)
- Imobile (teren și construcție) ce nu fac obiectul registrării PUZ

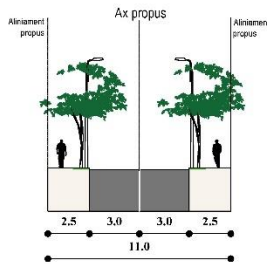
**CIRCULAȚII SIACEESE**

- Circulații cetățenești
- Tronșoare
- Circulații cetățenești cf. PUG Municipiului
- Buzesii

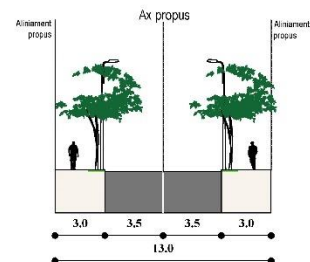
**FUNCTIUNI**

- Subzona mică de locuințe individuale și cuplate mici cu maxim P+2 niveluri
- Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
- Subzona locuințelor colective medii cu maxim P+3-P+4 niveluri
- Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii
- Spații verzi de protecție a infrastructurii tehnice mijcure
- Spații verzi aferente circulațiilor
- Vegetație de aliniament

**SECȚIUNEA A - A' (Scara 1:250)**  
Artera locală



**SECȚIUNEA B - B' (Scara 1:250)**  
Artera locală



## 2.9 Considerații generale privind propunerea P.U.Z.

Suprafață: **Zonă propusă spre reglementare urbanistică prin prezenta documentație de urbanism = 43.2 ha aferentă "DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL "ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA SI REGLEMENTARE SPECIFICA A SUPRAFETEI DE TEREN DE 43.2 HA (ETAPA 2) DIN TARLAUA 33, ADIACENTA PARCULUI TINERETULUI, IN VEDEREA PUNERII IN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU")**

*\*Suprafața totală de studiu și propusă a fi reglementată în faze este rezultată din limita etapei I (28.5 ha) și limita etapei II (43.2 ha), însumând suprafața totală de 72 ha.*

Delimitare amplasament: TARLAUA 33 DIN MUN. BUZĂU, LIMITE: N-V - stradă publică propusă etapa 1, categoria IV profil 10m (T33.10), N-E - Strada Primăverii, S-E - Strada Gârlași, S-V - Aleea Sporturilor

Descriere investiție: **PLAN URBANISTIC ZONAL "ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA SI REGLEMENTARE SPECIFICA A SUPRAFETEI DE TEREN DE 43.2 HA (ETAPA 2) DIN TARLAUA 33, ADIACENTA PARCULUI TINERETULUI, IN VEDEREA PUNERII IN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU"**

Descriere amplasament: Documentația de urbanism tip PUZ , atât pentru suprafața de 43,2 ha , cât și pentru întreaga suprafață de 72 ha din Tarlaua 33, municipiul Buzău stabilește reglementari urbanistice specifice (zonificare funcțională, permisiuni / restricții, indicatori urbanistici, tramă stradală, rețele tehnico-edilitare, obiective de utilitate publică, spații verzi, alte prevederi în acord cu metodologia cadru de elaborare P.U.Z.) având în vedere următoarele obiective cheie - generale si specifice – ținând cont de situația actuala a zonei T33 caracterizată de:

- (1) un front continuu mixt – pe Aleea Sporturilor format din locuințe colective, unifamiliale, spații de comerț, servicii, producție, depozitare, ce nu permite accesibilitatea optimă în interiorul T33, existând 3 puncte de acces către interiorul Tarlaei 33 (1.accesibilitate prin Aleea Parcului, 2.acces impropriu pe lângă zona de servicii – ITP auto, spălătorie Tudorauto Grup, stație TDV ) si care va trebui reconfigurat spațial și reorganizat funcțional pentru a permite ca țesutul planificat în mod coerent a T33 sa fie parte integranta a orașului si calitatea locuirii în T33 sa fie la standardele impuse la nivel național și european, dar și în acord cu trama stradală a Buzăului configurată la începutul sec. XX;
- (2) un front continuu preponderent constituit din locuințe individuale (locuințe colective cu regim de înălțime P+4E la intersecția Aleea sporturilor – Aleea Gârlași, locuințe unifamiliale în sectorul median P / P+1E fronturile reprezentate de Aleea Gârlași și Bd. Primăverii, sectorul nordic al Bd.-ului Primăverii este o zonă destructurată constituită din industrie și locuințe informale ce necesită procese de regenerare urbană) ;
- (3) dezvoltări punctuale și izolate de construcții de locuințe unifamiliale în interiorului zonei T33 pe tipul de parcelar agricol, utilizând traseele fostelor canale de irigații ca principalele cai de accesibilitate, prin urmare zona este caracterizate de lipsa infrastructurilor publice, precum si a dotărilor urbane corespunzătoare;

frontul Vestic reprezentat de Aleea Parcul Tineretului si Nordic nu sunt constituite si se învecinează cu marile spații libere si zone verzi a orașului de a lungul Râului Buzău, cadru natural cu un potențial uriaș în dezvoltarea sustenabila a orașului si în conectivitatea sa, atât intema verde-albastra la nivelul orașului si zonei peri urbane, cat si cu polii urbani vecini prin intermediul viitoarei șosele de centura.

**COLECTIVUL DE ELABORARE A PREZENTEI DOCUMENTAȚII DE URBANISM TIP P.U.Z. NU ARE AUTORITATEA ȘI NICI RESPONSABILITATEA STABILIRII CONDIȚIILOR DE TRANSFER A SUPRAFEȚELOR DE TEREN CE URMEAZĂ A FI TRANSFERATE DOMENIULUI PUBLIC ÎN VEDEREA AMENAJĂRII CIRCULAȚIILOR PUBLICE (STRĂZI PUBLICE) ȘI REALIZĂRII REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE AFERENTE (APĂ-CANALIZARE, GAZE, TERMOFICARE, ENERGIE ELECTRICĂ, TELECOMUNICAȚII).**

**LA ETAPA DE ELABORARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM TIP P.U.Z. SE STABILESC REGLEMENTĂRI URBANISTICE, DE EXEMPLU PRIVIND: ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, PERMISIUNI / RESTRIȚII DE CONSTRUIRE, INDICATORI URBANISTICI, TRAMA STRADALĂ, TRASEELE ȘI CAPACITĂȚILE REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE, OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICĂ, SPAȚIILE VERZI CF. LEGII. PRIN URMARE, ELABORATORUL / PROIECTANTUL P.U.Z. NU ARE AUTORITATEA SĂ STABILEASCĂ NICI MODALITĂȚILE DE TRANSFER DIN PROPRIETATEA PRIVATĂ ÎN DOMENIUL PUBLIC A SUPRAFEȚELOR DE TEREN NECESARE AMENAJĂRII CĂILOR DE COMUNICAȚII / CIRCULAȚII PUBLICE, ȘI NICI CUANTUMUL COMPENSAȚIILOR. SUPRAFEȚELE EXACTE DE TEREN CE SE VOR TRANSFERA DIN PROPRIETATEA PRIVATĂ ÎN VEDEREA REALIZĂRII STRĂZILOR PUBLICE ȘI A INFRASTRUCTURII TEHNICO-EDILITARE PUBLICE VOR FI DETERMINATE CU EXACTITATE LA URMĂTOARELE FAZE DE PROIECTARE: STUDIILE DE FEZABILITATE ȘI PROIECTELE TEHNICE AFERENTE CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI INFRASTRUCTURII TEHNICO-EDILITARE, AVIZATE ȘI APROBATE CONFORM LEGII, ÎNSOȚITE DE RIDICĂRI TOPOGRAFICE ACTUALIZATE LA MOMENTUL DECLARĂRII UTILITĂȚII PUBLICE. TOATE PROCEDURILE DE TRANSFER SE VOR REALIZA CF. CADRULUI LEGAL ÎN VIGOARE (DE EXEMPLU: EXPROPRIERE PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ, COMPENSARE LA JUSTA VALOARE, ACORDURI DE TRANSFER, ETC.), ÎN MOD CLAR ȘI TRANSPARENT CONFORM DISPOZIȚIILOR ȘI PREVEDERILOR LEGALE.**

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

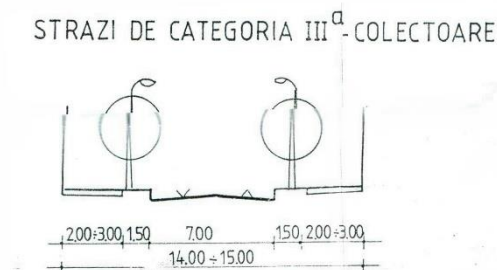
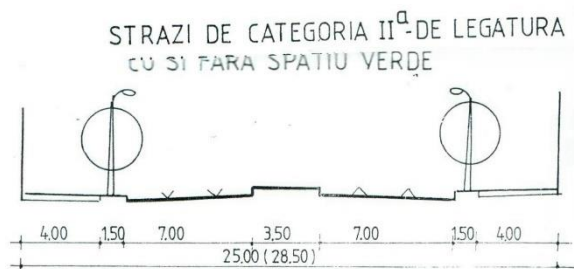
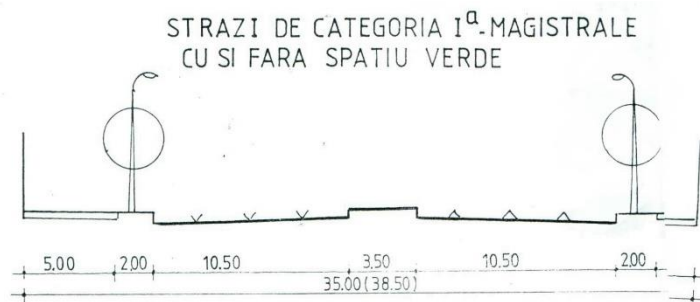
#### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform planului "Reactualizarea P.U.G. - Municipiul Buzău", aprobat prin H.C.L.nr.239/2009, reactualizat, terenul (denumirea de teren semnifica suma tuturor loturilor din interiorul zonei reglementate de 43.2 ha mai puțin construcțiile neautorizate), studiat și propus spre reglementare urbanistică, se află în intravilanul Municipiului Buzău, este încadrat în cea mai mare parte în M1a – subzona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele în care se va elabora PUZ.

Prin prezenta documentație tip PUZ, zona reglementată în PUG Mun Buzău ca M1a este propusă a fi reglementată ca L1a, întrucât corespunde cu opțiunile populației privind construirea de locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 niveluri (9m) și în acord cu rețeaua stradală internă Tarlalei 33 propusă prin prezentul PUZ, respectiv străzi de categoria IV (profil de 10m).

Totodată, prezenta lucrare preia prevederile PUG Municipiul Buzău în vigoare în ceea ce privește UTR-urile IS, M1, L1a și SV.

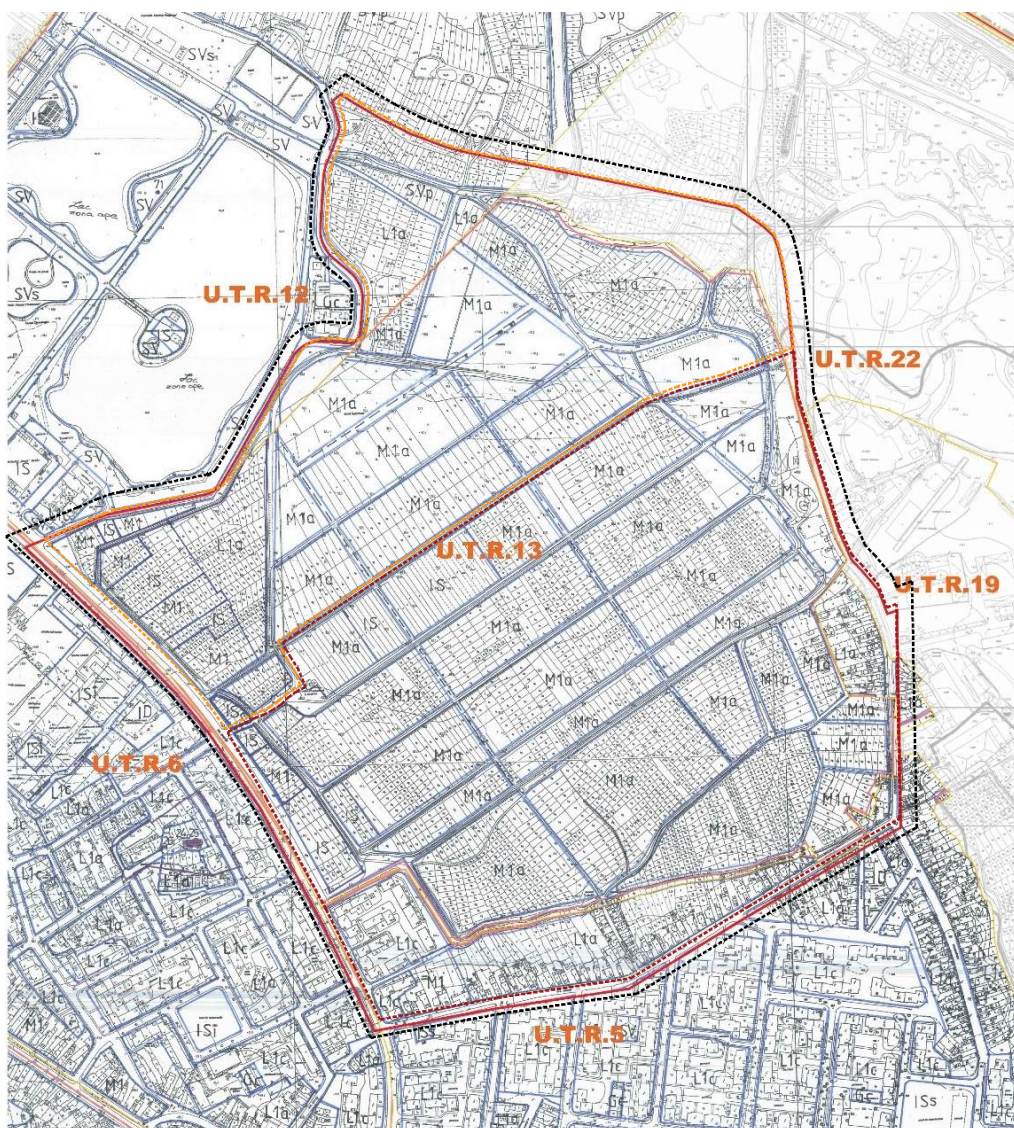
În ceea ce privește circulațiile și căile de comunicații propuse și reglementate prin PUG Mun. Buzău în vigoare, profilele caracteristice pentru străzile de categoriile I, II și III sunt următoarele:

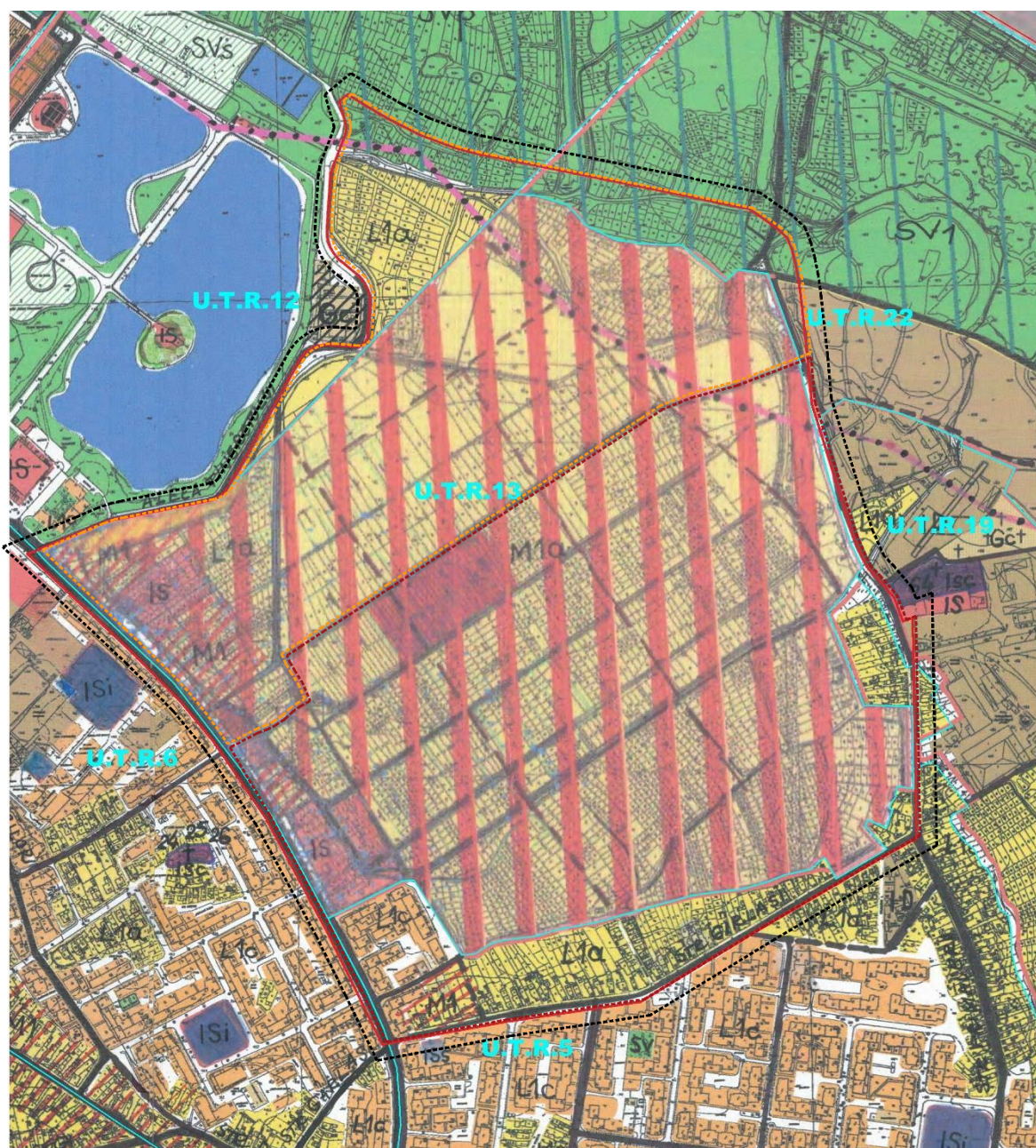


Prin urmare, din cauza construcțiilor existente (inclusiv unele dintre acestea fără autorizație de construire) care nu permit profile caracteristice ale străzilor interne tarlalei 33 de 14-15m și eventualelor costuri ale Municipality Buzău în ceea ce privește obținerea suprafețelor de teren necesare lărgirii actualelor drumuri de exploatare agricolă / canale de irigații în vederea configurării rețele stradale optime, prin prezenta documentație de urbanism tip PUZ se propune o reconfigurare a străzilor publice interne tarlalei 33 după cum urmează:

- Reducerea carosabilului de la profilul de 7 m cf. PUG Mun. Buzău în vigoare la profilul de 6 m, respectiv 3 m pe sens;
- Reducerea spațiului verde public de aliniament de la 1.5 m la 0.5 m;
- Reducerea trotuarului de la 2-3 m la 1.5 m;

Construcțiile existente în interiorul Tarlalei 33 (unele dintre acestea fără autorizație de construire) și frontul construit care nu permite conectarea circulațiilor din zona studiată / reglementată cu orașul, fac imposibile preluarea în totalitate a traseelor căilor de comunicații / circulațiilor propuse și aprobate prin P.U.G. Mun. Buzău în vigoare.





### 3.2 Prevederi ale PUG Municipiul Buzău în vigoare

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 3 UTR-uri: **UTR 13, UTR 12 și UTR 22**. Pentru autorizarea de construire în tarlăua 33 încadrată în UTR-urile mai sus menționate, se impune elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal care să detalieze în mod specific condițiile privind: circulațiile, rețelele edilitare, zonele funcționale și indicatorii / indicii urbanistici, spațiile verzi, permisiunile și restricțiile privind construirea. Prin urmare, prezenta documentație de urbanism răspunde pe de o parte prevederilor PUG Mun. Buzău în vigoare, cât și nevoilor comunității de dezvoltare urbană echilibrată, inclusiv prin stimularea unui nou fond construit de calitate.

Aceste UTR-uri cuprind următoarele Zone funcționale și condiții de construire referitoare la regimul de înălțime și posibilitățile maxime de ocupare a terenului:

- **L1a** – 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):

#### UTILIZARI ADMISE

- pe terenuri libere sau prin restructurarea construcțiilor existente;
- lucrări de reabilitare și refuncționalizare a construcțiilor existente;
- se pot autoriza lucrări de întreținere și îmbunătățire a stării fizice și a aspectului arhitectural al locuințelor;
- extinderi, supraetajare a construcțiilor existente pentru îmbunătățirea calității spațiului locuibil;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- reabilitare sau dezvoltare echipare edilitară;
- lucrări de reabilitare a construcțiilor existente: îmbunătățire finisaje, echipare edilitară, confort termic, mansardarea și refuncționalizarea unor spații fără afectarea rezistenței și stabilității construcțiilor, a unității ansamblului și funcționalitatea zonei de locuit;
- POT max. = 40%;
- CUT max. = 1,2 (ADC / mp. Teren). În cazul zonelor constituite se admite o depășire de 10% a indicatorilor.

- **L1c** – 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)

- L1c +L1d - Nu s-au prevăzut locații noi pentru această subzona.

- Se admit lucrări de reabilitare a construcțiilor existente,

- îmbunătățire finisaje, echipare edilitară, confort termic

- mansardarea și refuncționalizarea unor spații fără afectarea rezistenței și stabilității construcțiilor, a unității ansamblului și funcționalitatea zonei de locuit

- **M1** - subzona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele:

- SE POT AUTORIZA construcții noi de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii pe terenurile libere sau prin înlocuirea treptată a locuințelor restructurabile
- P.O.T. maxim 60%, în cazul zonelor constituite se admite o depășire de 10% a indicatorilor;
- CUT maxim 3,0 (ADC / mp. Teren).

- **IS** – zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii:

#### PERMISIUNI

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

- pentru constructiile noi – POTmaxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G. 525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991
- regim de inaltime de la P – P+6 in functie de vecinatati;
- **SVp** – zona de parcuri, recreere:  
PERMISIUNI
  - se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ și funcțional al zonei;
  - se pot autoriza amplasarea unor constructii cu caracter provizoriu cu functiuni complementare zonei verzi, pe amplasamente ce nu afecteaza vegetatia si nu stanjeneste circulatia pietonilor.CONDITIONĂRI ȘI RESTRICȚII
  - sunt interzise activitatile din perimetrele ariilor naturale protejate de interes comunitar care pot sa genereze poluare sau deteriorarea habitatelor, precum si perturbari ale speciilor pentru care au fost desemnate ariile respective, atunci cand aceste activitati au un efect semnificativ, avand in vedere un obiective protectie si conservare a speciilor si cavitatelor.
  - la proiectarea lucrarilor care pot modifica cadrulul natural al unei arii naturale protejate este obligatorie procedura de evaluare a impactului asupra acesteia, urmata de avansarea solutiilor tehnice de mentinere a zonelor de habitat natural, de conservare a functiilor ecosistemelor si de protectie a speciilor salbatice de flora si fauna, inclusiv a celor migratoare, cu respectarea alternativei si a conditiilor impuse prin acordul de mediu, automonitorizarea, precum si monitorizarea de catre structurile de administrare pana la indeplinirea acestora;
  - nu se permite autorizarea de constructii definitive.
- **C** – zona pentru cai de comunicație și construcții aferente  
PERMISIUNI
  - se mentin traseele existente;
  - se pot autoriza lucrări de întreținere a străzilor existente;
  - se pot autoriza amenajări ale intersectiilor si de noi parcaje.

### 3.3 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.

#### Organizarea sistemelor de spații verzi

Sistemul de spații verzi va fi organizat din următoarele tipuri de plantații:

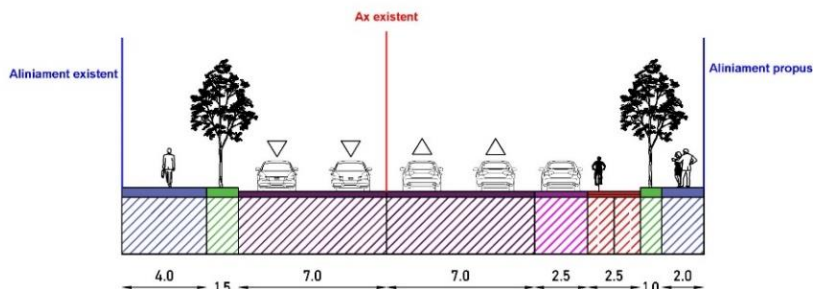
- plantații joase (gazon) cu rolul ornamental în spațiile verzi pe proprietate privată / grădini de fațadă și spațiile verzi pe proprietate publică din parcuri / grădini / benzi de aliniament;
- arbuști și arbori de talie medie (10-20m) cu rolul ornamental și în îmbunătățirea microclimatului în spațiile verzi pe proprietate privată / grădini de fațadă și spațiile verzi pe proprietate publică din parcuri / grădini / benzi de aliniament;
- arbori de talie mare (>20m) cu rolul ornamental și în îmbunătățirea microclimatului în spațiile verzi pe proprietate privată / grădini de fațadă și spațiile verzi pe proprietate publică din parcuri / grădini.



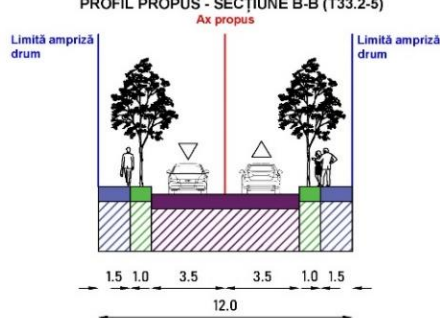
### 3.4 Modernizarea circulației

Drumurile de exploatare agricolă existente nu sunt nici suficiente ca număr, și nici destul de largi, de aceea este nevoie de lărgiri ale drumurilor existente pentru a intra și ieși din Tarla 33. Întrucât sunt construcții pe toate deschiderile, este nevoie de străpungeri punctuale pe toate fronturile: Aleea Sporturilor, Strada Gârlași și Strada Primăverii. Convertirea fostelor canale de irigații și a drumurilor de exploatare agricolă de pământ în drumuri publice / străzi de categoria a IV-a pentru circulația internă în Tarla 33 este soluția optimă din punct de vedere economic / financiar și fezabil din punct de vedere tehnic.

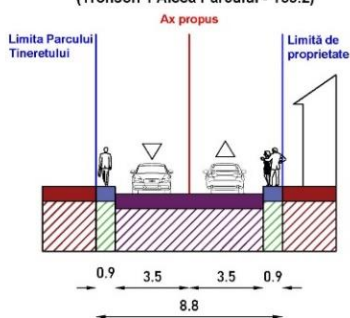
PROFIL EXISTENT ȘI MENTINUT - ALEEA SPORTURILOR -  
SECȚIUNE A-A (T33.1)



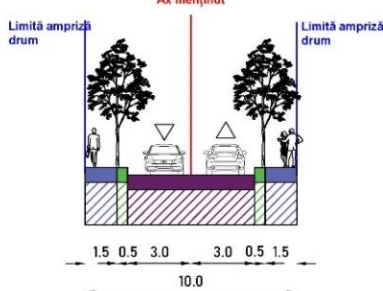
PROFIL PROPUS - SECȚIUNE B-B (T33.2-5)



PROFIL PROPUS - SECȚIUNE B'-B'  
(Tronson 1 Aleea Parcului - T33.2)



PROFIL PROPUS - SECȚIUNE C-C (T33.6-16,18,19,21)



Luând în considerare ca lățimea actuală a fostelor canale de irigații / drumuri de exploatare agricolă este inferioară profilelor străzilor general acceptate și aprobate la nivel național și european, inclusiv inferioare în raport cu prevederile PUG Mun. Buzău în vigoare, în vederea creării unui sistem coerent și funcțional de străzi publice și rețele edilitare, limitele unor proprietăți private / parcele cadastrale existente vor fi afectate, aceste afectări fiind compensate conform legilor naționale / europene și normativelor în vigoare.

Astfel, circulația propusă prin actuala documentație PUZ, conturează o tramă majoră perimetrală zonei studiate (Aleea Parcului Tineretului = 12m – 7 m carosabil, 2.5 m trotuar pe fiecare din cele două laturi), iar străzile cuprinse în zona interioară a terenului au rolul de a completa în mod omogen trama stradală și dețin un prospect general de 10m (6m carosabil, 2 m trotuar pe ambele laturi). Adiacent circulațiilor carosabile, este propusă vegetație de aliniament cu o lățime a spațiului verde cuprins în profilul trotuarului de 0.5 m, aceasta având atât rol estetic, cât și rol de protecție mediu ambiental.

### **Diversificarea modurilor de deplasare**

Deoarece se va mări numărul de deplasări pe teritoriul zonei de studiu / reglementate, acest lucru aducând probleme importante legate de trafic și de zone de staționare la orele de vârf, propunerea va încuraja identificarea de soluții privind transportul în comun.

Ținând cont de lățimea zonei de studiu / reglementate între Aleea Parcului Tineretului și Strada Gârlași între 750 și 1.100 m și adâncimea între Aleea Sporturilor și Str. Primăverii între 650 și 930 de m, se impun soluții de încurajare mijloacelor de deplasare alternative (biciclete). Un scenariu pe termen lung ar fi transformarea părții carosabile din interiorul tarlalei 33 într-un shared-space.

### **3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Propunerea urbanistică a avut în vedere următoarele principii :

- Stabilirea regulilor de construire să fie în acord cu opțiunile populației (locuințe unifamiliale individuale P+2E);
- Creșterea gradului de utilizare a terenului și rentabilizarea lui prin încadrarea lui într-o zonă funcțională / UTR care permite autorizarea directă sau prin intermediul unei documentații de tip PUD acolo unde se impune;
- Stabilirea regulilor clare de construire, de aliniere a construcțiilor, precum și de delimitare a zonei edificabile;
- Rezolvarea arhitectural-volumetrică care să permită realizarea unui ansamblu 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, pietonale și a parcajelor;
- Echiparea cu utilități edilitare;
- Asigurarea de spații verzi.

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

**L1 – zona locuințelor individuale și colective**

- **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 = 40%
  - CUT maxim = 1,2 m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren
  - Rh max – P+2E (9m)
  
- **L1c** – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim p+2 niveluri, situate înafara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat)
  - POT maxim = 35%
  - CUT maxim = 2 m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren
  - Rh max – P+4 (15m)

**M – Zona mixta**

- **M1** – Subzona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele
  - POT maxim = 60%
  - CUT maxim = 1,8 m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren
  - Rh max – P+2E (9m)

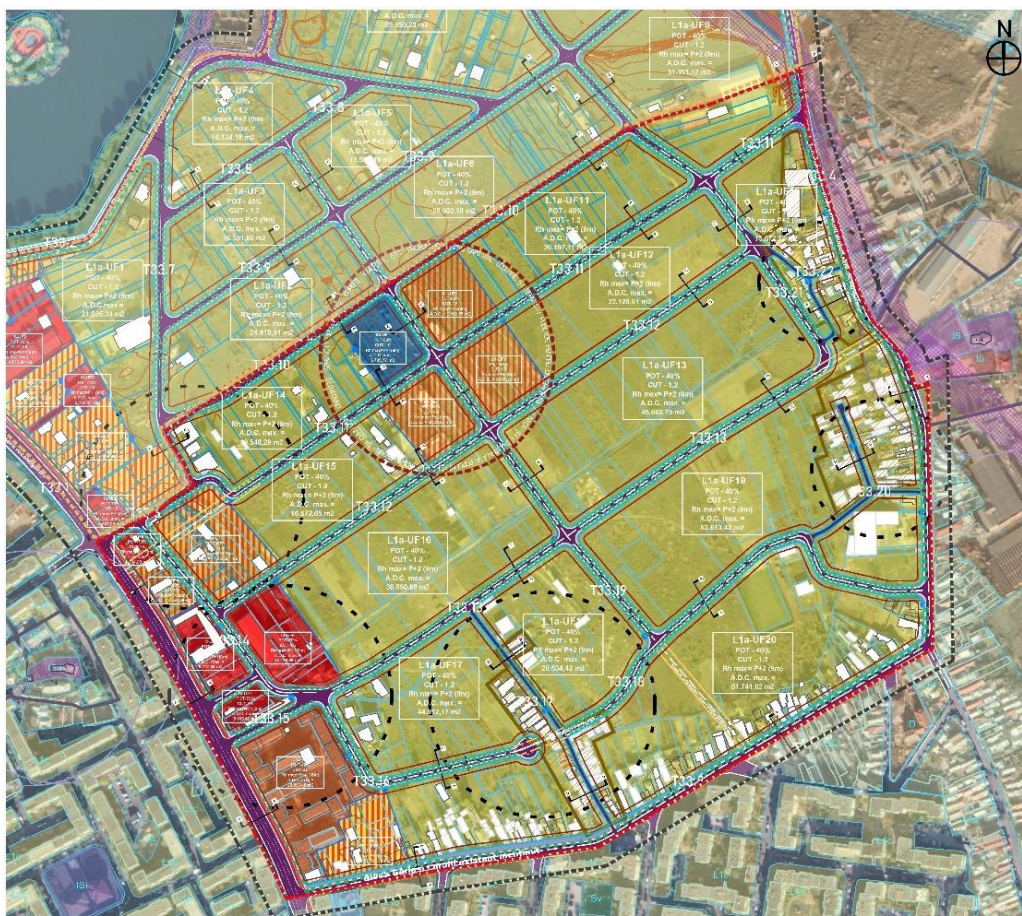
**IS – Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații de prestări servicii**

- **IS** – Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii
  - POT maxim = 70%
  - CUT maxim = 1,5 m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren
  - Rh max – P+1E (9m)
- **ISi** – Zona pentru dotări de învățământ
  - POT maxim = 50%
  - CUT maxim = 1,0 m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren
  - Rh max – P+1E (9m)

**SV – Zona verde, scuaruri, recreere**

- **SVp** – Zona verde, scuaruri, recreere
  - POT maxim = 15%
  - CUT maxim = 0,3 m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren
  - Rh max – P+2E (9m)

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE – TERMEN SCURT**



- LIMITE**
- 1. Limita PUZ la etapa 1) - 28,5 ha (cf. aviz OP nr. 3/22.04.2020)
  - 2. Limita propusă PUZ (etapa 2) - 43,2 ha - propusă prin actuala documentație
  - Limita zona studiată PUZ - 72 ha
  - Limita loturi cadastrale existente (cf. ridicare topografică și structura mobilier E-Terra)
  - Limita construcțiilor cf. ridicare topografică
  - Limita cf. actualizare suport (vectorizare suport ortofotoplan)
  - Construcții fără autorizație de construire. Accesul nu fac obiectul PUZ în vederea autorizării
  - Parcela ce include construcții fără autorizație de construire. Acestora nu fac obiectul PUZ în vederea

\* Prezentă documentația de urbanism tip P.U.Z. înțită de autoritatea publică Primăria Municipiului Buzău, în baza avizului de oportunitate nr 3/22.04.2020 nu are drept scop intrarea în legalitate a construcțiilor edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire, conform prevederilor legale în vigoare, respectiv LEGEA 350/2001, ART. 56.

\*\* Scopul prezentei documentații de urbanism tip P.U.Z. este reglementarea specifică din punct de vedere urbanistic a zonei aferente limitei nr. 2 P.U.Z., stabilirea limitelor și indicatorilor urbanistici (C.U.T., P.O.T., P.B. max., H max., Procentaj minim de spații verzi pe parcelă), aliniamentului, alinierei clădirilor, retragerilor față de aliniament și față de limitele de proprietate, rețeaua stradale, zonificarea funcțională, dezvoltarea infrastructurii edilitare, zonele verzi cu caracter public, regimul juridic și circulația terenurilor, zonele de protecție și interdicțiile de construire. Totodată, prezentul P.U.Z. asigură dezvoltarea urbanistică în acord cu prevederile P.U.G. Mm. Buzău în vigoare. Conform metodologiei de elaborare P.U.Z. și al tuturor prevederilor legale în vigoare, precum și a normativelor de proiectare aplicabile în domeniul urbanisticului și construcțiilor.

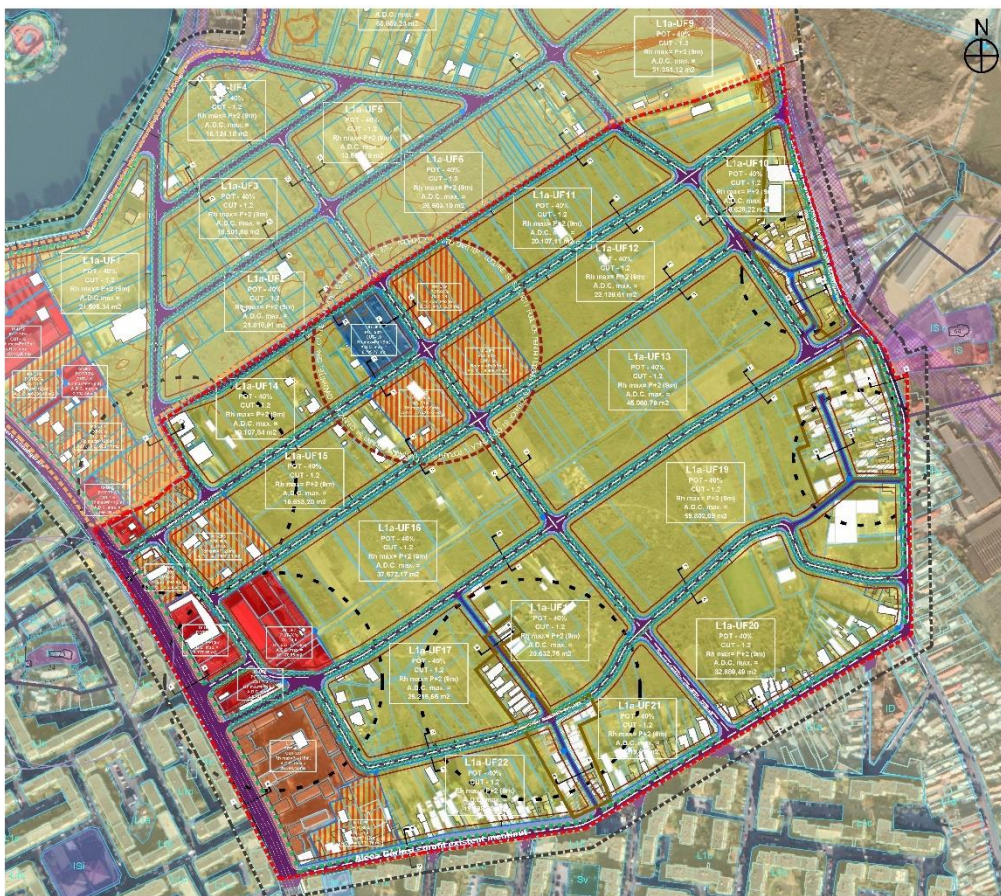
- Limita edificabil - zonă de construcțibilitate
- Limita UTR-uri
- Limita construcțiilor existente (Cf. ridicare topografică)
- Limita construcțiilor existente (vectorizare suport ortofotoplan)

- FUNCTIUNI - ZONA STUDIATĂ**
- M1 - Subzona mixta cu locuințe individuale și cuplate mici cu maxim P+2 niveluri
  - L10 - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, situată în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (îngruiat) sau discontinuu (cuplate izolate)
  - L1a - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
  - IS - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii
  - ISI - Construcții pentru învățământ
  - SV - Spații verzi
  - SP - Vegetație de aliniament
  - Recomandare amenajare spații plantate - grădini de față și pe lot propriu
  - Zonă regenerare urbană a locuințelor informale
  - Centru de cartier: Locuire și servicii publice pentru deservirea zilnică și ocazională a populației (învățământ primar și gimnazial, grădinițe, servicii de sănătate, comerț, cultură, etc.)

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE**
- Circulații carosabile
  - Circulații pietonale
  - Parcări auto
  - Piste de biciclete
  - Propuneri permeabile
- Zona circulațiilor publice cu necesitate reconfigurare în vederea stabilirii tramei stradale cf. prevederilor P.U.G., a legislației aplicabile și a normativelor în vigoare. Soluțiile de circulații vor fi detaliate în fazele următoare de proiectare, respectiv S.F./D.T.A.C.

- FUNCTIUNI - PROXIMITATE**
- M1a - Subzona mixta cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 niveluri în care se va elabora PUZ
  - L1a - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
  - L1c - Subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate
  - IS - Construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare, asistență socială
  - ISI - Construcții pentru învățământ
  - ISc - Construcții de cult
  - Gc - Zona pentru gospodărie comunală
  - ID - Zona unităților industriale
  - A - Zona unităților agricole
  - SV - Parcuri, scuaruri, zone verzi
  - SVc - Zona în care se va elabora PUZ pentru: parcuri, agrement, amenajări sportive, spații de joacă, recreo
  - SV1 - Zona în care se va elabora PUZ pentru parcuri, agrement, amenajări sportive, spații de joacă, recreo
  - SVs - Zona amenajări sportive, spații de joacă, agrement
- ZONE DE PROTECȚIE**
- Monument istoric
  - Parcela aile monumentelor istorice
  - Zona de protecție a monumentelor istorice
  - Limita zonei de protecție a monumentelor - 100m
  - Limita sit Natura 2000

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE – TERMEN LUNG**



- LIMITE**
- 1. Limita P.U.Z. barfaşa 33 (etapa 1) - 28,5 ha (cf. aviz OP nr. 3/22.04.2020)
  - 2. Limita propusă P.U.Z. (etapa 2) - 43,2 ha - propusă pînă actualele documentații
  - Limita zone studiată P.U.Z. - 72 ha
  - Limita loturi cadastrale existente (cf. ridicare topografică și structura limitelor E.Terra)
  - Construcții fără autorizație de construire. Accesul nu face obiectul P.U.Z. în vederea autorității
  - Paneele ce includ construcții fără autorizație de construire. Accesul nu face obiectul P.U.Z. în vederea

\* Prezenta documentație de urbanism tip P.U.Z. înțelesă de autoritatea publică, Primăria Municipiului Buzău, în baza avizului de oportunitate nr 3/22.04.2020 nu are drept scop intrarea în legalitate a construcțiilor edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire, conform prevederilor legale în vigoare, respectiv LEGEA 350/2001, ART. 58.

\*\* Scopul prezentei documentații de urbanism tip P.U.Z. este reglementarea specifică din punct de vedere urbanistic a zonei aferente limitei nr. 2 P.U.Z., stabilirea indicilor și indicatorilor urbanistici (C.U.I., P.C.T., H<sub>max</sub>, H<sub>min</sub>, max. Procentaj minim de spații verzi pe parcelă, aliniamentului, aliniem. străzilor, rețeauilor față de aliniament și față de limitele de proprietate, etapei străzilor, zonificarea funcțională, dezvoltarea infrastructurii edificare, zonele verzi cu caracter public, regimul juridic și circulația terenurilor, zonele de protecție și interdicțiile de construire. Totodată, prezenta P.U.Z. asigură dezvoltarea urbanistică în acord cu prevederile P.U.G. Mun. Buzău în vigoare. Conform metodologiei de elaborare P.U.Z. și a tuturor prevederilor legale în vigoare, precum și a normativelor de protecție aplicabile în domeniul urbanistic și construcțiilor.

- Limita edificabilă - zonă de constructibilitate
  - Limita UTR-urilor
  - Limita construcțiilor existente (cf. ridicare topografică)
  - Limita construcțiilor existente (vectorizare suport ortofotoplan)
- FUNCTIUNI - ZONA STUDIATĂ**
- M1a - Subzona mixta cu locuințe individuale și cuplate mici cu maxim P+2 niveluri
  - L1c - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim p+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuă (înșiruit) sau discontinuă (după etaj)
  - L1a - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
  - IS - Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii
  - ISI - Construcții pentru învățământ
  - SV - Spații verzi
  - SP - Vegetație de aliniament
  - Recomandare amenajare spații plantale - grădini de fațadă pe lot propriu
  - Zonă regenerare urbană și locuințelor informale
  - Centru de cartier

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE**
- Circulații carosabile
  - Circulații pietonale
  - Parcări auto
  - Piste de biciclete
  - Propunere penetrație
  - Zona circulațiilor publice ce necesită reconfigurare în vederea stabilirii trasei străzilor de prevederilor P.U.G. a legii aplicabile și a normativilor în vigoare. Soluțiile de circulații vor fi detaliate în fazele următoare de proiectare, respectiv S.F./D.T.A.C.

- FUNCTIUNI - PROXIMITATE**
- M1a - Subzona mixta cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 niveluri în care se va elabora P.U.Z.
  - L1a - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
  - L1c - Subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri proporționale rezidențiale situate în afara zonei protejate
  - IS - Construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare, extensii sociale
  - ISI - Construcții pentru învățământ
  - ISc - Construcții de cult
  - Go - Zonă pentru gospodărie comunală
  - ID - Zonă unităților industriale
  - A - Zonă unităților agricole
  - SV - Parcuri, scuaruri, zone verzi
  - SVp - Zonă în care se va elabora P.U.Z. pentru parcuri, agrement, amenajări sportive, spații de joacă, recreere
  - SV1 - Zonă în care se va elabora P.U.Z. pentru parcuri, agrement, amenajări sportive, spații de joacă, recreere
  - SVs - Zonă amenajări sportive, spații de joacă, agrement
- ZONE DE PROTECȚIE**
- Monument istoric
  - Parcela ale monumentelor istorice
  - Zonă de protecție a monumentelor istorice
  - Limita zonei de protecție a monumentelor - 100m
  - Limita sit Natura 2000
  - Zonă de protecție sit Natura 2000
  - Zonă de protecție și de siguranță LEA 110kV\*
- \*Zona de protecție și de siguranță LEA 110kV\* este înscrisă în planul de protecție și de siguranță al sistemului de distribuție de energie electrică.

## BILANȚ TERITORIAL

### TERMEN SCURT

ACRONIM AL ZONELORE FUNCȚIONALE	UTR	DENUMIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ U.T.R. (MP)	PROCENT	C.U.T. (A.D.C. m <sup>2</sup> / S.teren m <sup>2</sup> )	ARIE DESFĂȘURATĂ CONSTRUITĂ (A.D.C. m <sup>2</sup> )	Nr. unități locative	Nr. Locuitori estimați (2.3 locuitori / unitate)	P.O.T.	R.h.	H.max.	Suprafață minimă de spații verzi pe parcelă (m <sup>2</sup> )	Procent minim de spații verzi pe parcelă
L1c	UF1	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELORE DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	12120.09	2.8%	2.0	26398.45	264	607	40%	P+4	15m	3636.027	30%
ACRONIM AL ZONELORE FUNCȚIONALE	UTR	DENUMIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ U.T.R. (MP)	PROCENT	C.U.T. (A.D.C. m <sup>2</sup> / S.teren m <sup>2</sup> )	ARIE DESFĂȘURATĂ CONSTRUITĂ (A.D.C. m <sup>2</sup> )	Nr. Loturi de dimensiune medie 500 m <sup>2</sup> / Nr. Locuințe	Nr. Locuitori estimați (2.3 locuitori / unitate)	P.O.T.	R.h.	H.max.	Suprafață minimă de spații verzi pe parcelă (m <sup>2</sup> )	Procent minim de spații verzi pe parcelă
L1a	UF9	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELORE DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	7262.3633	1.7%	1.2	8714.83596	15	33	40%	P+2	9m	2178.70899	30%
L1a	UF10	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELORE DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	11310.61	2.6%	1.2	13572.732	23	52	40%	P+2	9m	3393.183	30%
L1a	UF11	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELORE DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	16755.93	3.9%	1.2	20107.116	34	77	40%	P+2	9m	5026.779	30%
L1a	UF12	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELORE DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	18440.51	4.3%	1.2	22128.612	37	85	40%	P+2	9m	5532.153	30%
L1a	UF13	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELORE DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	37550.66	8.7%	1.2	45060.792	75	173	40%	P+2	9m	11265.198	30%
L1a	UF14	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELORE DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	15456.91	3.6%	1.2	18548.292	31	71	40%	P+2	9m	4637.073	30%
L1a	UF15	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELORE DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	13893.88	3.2%	1.2	16672.656	28	64	40%	P+2	9m	4168.164	30%
L1a	UF16	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELORE DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	31393.48	7.3%	1.2	37672.176	63	144	40%	P+2	9m	9418.044	30%
L1a	UF17	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELORE DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	37343.48	8.6%	1.2	44812.176	75	172	40%	P+2	9m	11203.044	30%
L1a	UF18	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELORE DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	17195.35	4.0%	1.2	20634.42	34	79	40%	P+2	9m	5158.605	30%
L1a	UF19	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELORE DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	53011.19	12.3%	1.2	63613.428	106	244	40%	P+2	9m	15903.357	30%
L1a	UF20	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELORE DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	43117.52	10.0%	1.2	51741.024	86	198	40%	P+2	9m	12935.256	30%

ACRONIM AL ZONELOR FUNCȚIONALE	UTR	DENUMIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ U.T.R. (MP)	PROCENT	C.U.T. (A.D.C. m <sup>2</sup> / S.teren m <sup>2</sup> )	ARIE DESFĂȘURATĂ CONSTRUITĂ (A.D.C. m <sup>2</sup> )	Nr. Loturi de dimensiune medie 1000 m <sup>2</sup> / Nr. Unități	Nr. Locuitori estimați (2.3 locuitori / unitate) / Nr. Angajați estimați (15 mp - supraf. Comercială / angajat)	P.O.T.	R.h.	H.max.	Suprafață minimă de spații verzi pe parcelă (m <sup>2</sup> )	Procent minim de spații verzi pe parcelă
M1	UF4	SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELE	1966.3	0.5%	1.8	3539.34	2	7 33	60%	P+2	9m	589.89	30%
M1	UF5	SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELE	8268.45	1.9%	1.8	14883.21	8	29 138	60%	P+2	9m	2480.535	30%
M1	UF6	SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELE	4834.3	1.1%	1.8	8701.74	5	17 81	60%	P+2	9m	1450.29	30%
M1	UF7	SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELE	5235.52	1.2%	1.8	9423.936	5	18 87	60%	P+2	9m	1570.656	30%
M1	UF8	SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELE	5447.9	1.3%	1.8	9806.22	5	19 91	60%	P+2	9m	1634.37	30%
M1	UF9	SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELE	5451.31	1.3%	1.8	9812.358	5	19 91	60%	P+2	9m	1635.393	30%
ACRONIM AL ZONELOR FUNCȚIONALE	UTR	DENUMIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ U.T.R. (MP)	PROCENT	C.U.T. (A.D.C. m <sup>2</sup> / S.teren m <sup>2</sup> )	ARIE DESFĂȘURATĂ CONSTRUITĂ (A.D.C. m <sup>2</sup> )	Nr. Loturi de dimensiune medie 1000 m <sup>2</sup> / Nr. Unități	Nr. Angajați estimați (15 mp - supraf. Comercială / angajat)	P.O.T.	R.h.	H.max.	Suprafață minimă de spații verzi pe parcelă (m <sup>2</sup> )	Procent minim de spații verzi pe parcelă
IS	UF5	ZONĂ PENTRU INSTIȚIUTII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII	923.22	0.2%	1.5	1384.83	1	62	70%	P+1	9m	276.966	30%
IS	UF6	ZONĂ PENTRU INSTIȚIUTII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII	3818.37	0.9%	1.5	5727.555	4	255	70%	P+1	9m	1145.511	30%
IS	UF7	ZONĂ PENTRU INSTIȚIUTII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII	2009.12	0.5%	1.5	3013.68	2	134	70%	P+1	9m	602.736	30%
IS	UF8	ZONĂ PENTRU INSTIȚIUTII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII	6676.86	1.5%	1.5	10015.29	7	445	70%	P+1	9m	2003.058	30%
ISI	UF1	ZONĂ PENTRU INSTIȚIUTII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII	6785.77	1.6%	1	6785.77	7	452	50%	P+1	9m	2035.731	30%
SP	VEGETAȚIE DE ALINIAMENT	PLANTAȚII DE ALINIAMENT - SPAȚII VERZI CU ROL ESTETIC ȘI DE AMELIORARE A CLIMATULUI ȘI CALITĂȚII AERULUI, REALIZATĂ ÎN LUNGUL CĂILOR DE CIRCULAȚIE	6395.6805	1.5%	-	-	-	-	-	-	-	6395.6805	100%
C	CIRCULAȚII CAROSABILE	ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	39580.93	9.2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C	CIRCULAȚII PIETONALE	ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	16132.629	3.7%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C	PISTE DE BICICLETE	ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	917.61	0.2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C	PARCĂRI AUTO	ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	842	0.2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>			<b>432052.62</b>	<b>100.0%</b>	<b>1.03</b>	<b>446372.189</b>						<b>116276.408</b>	<b>26.91%</b>

BILANȚ TERITORIAL GENERAL													
ACRONIM AL ZONELOR FUNCȚIONALE	UTR	DENUMIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ U.T.R. (MP)	PROCENT	C.U.T. (A.D.C. m <sup>2</sup> / S.teren m <sup>2</sup> )	ARIE DESFĂȘURATĂ CONSTRUITĂ (A.D.C. m <sup>2</sup> )	Nr. Loturi de dimensiune medie 1000 m <sup>2</sup> / Nr. Unități	Nr. Angajați estimați (15 mp - supraf. Comercială / angajat)	P.O.T.	R.h.	H.max.	Suprafață minimă de spații verzi pe parcelă (m <sup>2</sup> )	Procent minim de spații verzi pe parcelă
C	CIRCULAȚII	ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	57473.169	13.30%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M1	UF1-4	SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELE	31203.78	7.22%	1.8	56166.804			60%	P+2	9m	9361.134	30%
L1c	UF1	SUBZONĂ LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELE, SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	12120.09	2.8%	2.2	26398.45			40%	P+4	15m	3636.027	30%
L1a	UF1-15	SUBZONĂ LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELE, SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	302731.8833	70.07%	1.2	363278.26			40%	P+2	9m	90819.565	30%
IS	UF1-8	ZONĂ PENTRU INSTIȚIUTII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII	13427.57	3.11%	1.5	20141.355			70%	P+1	9m	4028.271	30%
ISI	UF1	ZONĂ PENTRU INSTIȚIUTII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII	6785.77	1.6%	1	6785.77			50%	P+1	9m	2035.731	30%
SP		PLANTAȚII DE ALINIAMENT - SPAȚII VERZI CU ROL ESTETIC ȘI DE AMELIORARE A CLIMATULUI ȘI CALITĂȚII AERULUI, REALIZATĂ ÎN LUNGUL CĂILOR DE CIRCULAȚIE	6395.6805	1.48%	-	-	-	-	-	-	-	6395.6805	100%
<b>TOTAL</b>			<b>366269.0933</b>	<b>100.0%</b>	<b>1.29</b>	<b>472770.639</b>						<b>109880.728</b>	<b>30.00%</b>
<b>TOTAL</b>			<b>432052.62</b>	<b>100.0%</b>	<b>1.09</b>	<b>472770.639</b>						<b>116276.408</b>	<b>26.91%</b>

**TERMEN LUNG**

ACRONIM AL ZONELOR FUNCTIONALE	UTR	DENUMIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ U.T.R. (MP)	PROCENT	C.U.T. (A.D.C. m <sup>2</sup> / S.teren m <sup>2</sup> )	ARIE DESFAȘURATĂ CONSTRUITĂ (A.D.C. m <sup>2</sup> )	Nr. unități locative	Nr. Locuitori estimați (2.3 locuitori / unitate)	P.O.T.	R.h.	H.max.	Suprafață minimă de spații verzi pe parcelă (m <sup>2</sup> )	Procent minim de spații verzi pe parcelă
L1c	UF1	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P-2 NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, ÎZOLAT)	12120.09	2.8%	2.0	26398.45	264	607	40%	P+4	15m	3636.027	30%
ACRONIM AL ZONELOR FUNCTIONALE	UTR	DENUMIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ U.T.R. (MP)	PROCENT	C.U.T. (A.D.C. m <sup>2</sup> / S.teren m <sup>2</sup> )	ARIE DESFAȘURATĂ CONSTRUITĂ (A.D.C. m <sup>2</sup> )	Nr. Loturi de dimensiune medie 500 m <sup>2</sup> / Nr. Locuințe	Nr. Locuitori estimați (2.3 locuitori / unitate)	P.O.T.	R.h.	H.max.	Suprafață minimă de spații verzi pe parcelă (m <sup>2</sup> )	Procent minim de spații verzi pe parcelă
L1a	UF9	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P-2 NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, ÎZOLAT)	7262.3633	1.7%	1.2	8714.83596	15	33	40%	P+2	9m	2178.70899	30%
L1a	UF10	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P-2 NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, ÎZOLAT)	13856.85	3.2%	1.2	16628.22	28	64	40%	P+2	9m	4157.055	30%
L1a	UF11	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P-2 NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, ÎZOLAT)	16755.93	3.9%	1.2	20107.116	34	77	40%	P+2	9m	5026.779	30%
L1a	UF12	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P-2 NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, ÎZOLAT)	18440.51	4.3%	1.2	22128.612	37	85	40%	P+2	9m	5532.153	30%
L1a	UF13	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P-2 NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, ÎZOLAT)	37550.66	8.7%	1.2	45060.792	75	173	40%	P+2	9m	11265.198	30%
L1a	UF14	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P-2 NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, ÎZOLAT)	15923.2	3.7%	1.2	19107.84	32	73	40%	P+2	9m	4776.96	30%
L1a	UF15	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P-2 NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, ÎZOLAT)	13877.67	3.2%	1.2	16663.204	28	64	40%	P+2	9m	4163.301	30%
L1a	UF16	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P-2 NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, ÎZOLAT)	31933.48	7.3%	1.2	37672.176	63	144	40%	P+2	9m	9418.044	30%
L1a	UF17	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P-2 NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, ÎZOLAT)	21013.89	4.9%	1.2	25216.668	42	97	40%	P+2	9m	6304.167	30%
L1a	UF18	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P-2 NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, ÎZOLAT)	17193.97	4.0%	1.2	20632.764	34	79	40%	P+2	9m	5158.191	30%
L1a	UF19	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P-2 NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, ÎZOLAT)	49835.08	11.5%	1.2	59802.096	100	229	40%	P+2	9m	14950.524	30%
L1a	UF20	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P-2 NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, ÎZOLAT)	27407.91	6.3%	1.2	32889.492	55	126	40%	P+2	9m	8222.373	30%
L1a	UF21	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P-2 NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, ÎZOLAT)	14349.23	3.3%	1.2	17219.076	29	66	40%	P+2	9m	4304.769	30%
L1a	UF22	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P-2 NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, ÎZOLAT)	16307.09	3.8%	1.2	19568.508	33	75	40%	P+2	9m	4892.127	30%
ACRONIM AL ZONELOR FUNCTIONALE	UTR	DENUMIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ U.T.R. (MP)	PROCENT	C.U.T. (A.D.C. m <sup>2</sup> / S.teren m <sup>2</sup> )	ARIE DESFAȘURATĂ CONSTRUITĂ (A.D.C. m <sup>2</sup> )	Nr. Loturi de dimensiune medie 1000 m <sup>2</sup> / Nr. Unități	Nr. Locuitori estimați (2.3 locuitori / unitate) / Nr. Angajați estimați (15 mp-supraf. Comercială / angajat)	P.O.T.	R.h.	H.max.	Suprafață minimă de spații verzi pe parcelă (m <sup>2</sup> )	Procent minim de spații verzi pe parcelă
M1	UF3	SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P-2 NIVELE	1740.98	0.4%	1.8	3133.764	2	6 29	60%	P+2	9m	522.294	30%
M1	UF4	SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P-2 NIVELE	1945.41	0.5%	1.8	3501.738	2	7 32	60%	P+2	9m	583.623	30%
M1	UF5	SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P-2 NIVELE	5866.78	1.4%	1.8	10560.204	6	20 98	60%	P+2	9m	1760.034	30%
M1	UF6	SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P-2 NIVELE	4834.3	1.1%	1.8	8701.74	5	17 81	60%	P+2	9m	1450.29	30%
M1	UF7	SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P-2 NIVELE	5235.52	1.2%	1.8	9423.936	5	18 87	60%	P+2	9m	1570.656	30%
M1	UF8	SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P-2 NIVELE	5447.9	1.3%	1.8	9808.22	5	19 91	60%	P+2	9m	1634.37	30%
M1	UF9	SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P-2 NIVELE	5451.31	1.3%	1.8	9812.358	5	19 91	60%	P+2	9m	1635.393	30%

ACRONIM AL ZONELOR FUNCȚIONALE	UTR	DENUMIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ U.T.R. (MP)	PROCENT	C.U.T. (A.D.C. m <sup>2</sup> / S.teren m <sup>2</sup> )	ARIE DESFĂȘURATĂ CONSTRUITĂ (A.D.C. m <sup>2</sup> )	Nr. Loturi de dimensiune medie 1000 m <sup>2</sup> / Nr. Unități	Nr. Angajați estimați (15 mp - supraf. Comercială / angajat)	P.O.T.	R.h.	H.max.	Suprafață minimă de spații verzi pe parcelă (m <sup>2</sup> )	Procent minim de spații verzi pe parcelă
IS	UF4	ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII	837.04	0.2%	1.5	1255.56	1	56	70%	P+1	9m	251.112	30%
IS	UF5	ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII	3818.37	0.9%	1.5	5727.555	4	255	70%	P+1	9m	1145.511	30%
IS	UF6	ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII	2009.12	0.5%	1.5	3013.68	2	134	70%	P+1	9m	602.736	30%
IS	UF7	ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII	6676.86	1.5%	1.5	10015.29	7	445	70%	P+1	9m	2003.058	30%
Isi	UF1	ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII	6785.77	1.6%	1	6785.77	7	452	50%	P+1	9m	2035.731	30%
SP	VEGETAȚIE DE ALINIAMENT	PLANTAȚII DE ALINIAMENT - SPAȚII VERZI CU ROL ESTETIC ȘI DE AMELIORARE A CLIMATULUI ȘI CALITĂȚII AERULUI, REALIZATĂ ÎN LUNGUL CĂILOR DE CIRCULAȚIE	15771.23179	3.7%	-	-	-	-	-	-	-	15771.23179	100%
C	CIRCULAȚII CAROSABILE	ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	36769.71	8.5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C	CIRCULAȚII PĒTONALE	ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	17291.3475	4.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C	PĂȘTE DE BICICLETE	ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	1712.54	0.4%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C	PARCĂRI AUTO	ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	1626.28	0.4%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL			432052.62	100.0%	1.03	443139.215						124952.4168	28.92%

BILANT TERITORIAL GENERAL													
ACRONIM AL ZONELOR FUNCȚIONALE	UTR	DENUMIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ U.T.R. (MP)	PROCENT	C.U.T. (A.D.C. m <sup>2</sup> / S.teren m <sup>2</sup> )	ARIE DESFĂȘURATĂ CONSTRUITĂ (A.D.C. m <sup>2</sup> )	Nr. Loturi de dimensiune medie 1000 m <sup>2</sup> / Nr. Unități	Nr. Angajați estimați (15 mp - supraf. Comercială / angajat)	P.O.T.	R.h.	H.max.	Suprafață minimă de spații verzi pe parcelă (m <sup>2</sup> )	Procent minim de spații verzi pe parcelă
C	CIRCULAȚII	ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	67035.4875	15.52%	-	-			-	-	-	-	-
M1	UF3-9	SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELE	30522.2	7.06%	1.8	54939.96			60%	P+2	9m	9156.66	30%
L1c	UF1	SUBZONĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELE, SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	12120.09	2.8%	2.2	26398.45			40%	P+4	15m	3636.027	30%
L1a	UF9-22	SUBZONĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELE, SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	301167.8333	69.71%	1.2	361401.4			40%	P+2	9m	90350.35	30%
IS	UF4-7	ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII	13341.39	3.09%	1.5	20012.085			70%	P+1	9m	4002.417	30%
Isi	UF1	ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII	6785.77	1.6%	1	6785.77			50%	P+1	9m	2035.731	30%
SP		PLANTAȚII DE ALINIAMENT - SPAȚII VERZI CU ROL ESTETIC ȘI DE AMELIORARE A CLIMATULUI ȘI CALITĂȚII AERULUI, REALIZATĂ ÎN LUNGUL CĂILOR DE CIRCULAȚIE	15771.23179	3.65%	-	-			-	-	-	15771.2318	100%
TOTAL			363937.2833	84.2%	1.29	469537.665						109181.185	30.00%
TOTAL			432052.62	100.0%	1.09	469537.665						124952.417	28.92%

## BILANȚUL SPAȚIILOR VERZI

### SCENARIUL 1

BILANȚUL SPAȚIILOR VERZI			
ACRONIM	DENUMIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ (MP)	
<b>PUBLIC</b>		S. TOTAL (SV + UF) - MP	PROCENT
		<b>6395.68</b>	<b>1.48%</b>
SP	PLANTAȚII DE ALINIAMENT - SPAȚII VERZI CU ROL ESTETIC ȘI DE AMELIORARE A CLIMATULUI ȘI CALITĂȚII AERULUI, REALIZATĂ ÎN LUNGUL CĂILOR DE CIRCULAȚIE	6395.6805	
<b>PRIVAT</b>		S. TOTAL (SV + UF) - MP	PROCENT
		<b>109880.728</b>	<b>25.43%</b>
UF (M1 + L1c + L1a + IS)	SPAȚII VERZI PE PARCELĂ	109880.728	
TOTAL (SUPRAFAȚA TOTALĂ A UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE (UF))	SUPRAFAȚA TOTALĂ A UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE (UF)	S. TOTAL (SV + UF) - MP	PROCENT
	<b>366269.0933</b>	109880.728	30.00%
TOTAL (SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI STUDIAT - ETAPA 2 - 43.20 HA)	SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI STUDIAT	S. TOTAL (SV + SP+ UF) - MP	PROCENT
	432052.62	116276.4085	26.91%
TOTAL (SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI STUDIAT - TOTAL - 72 HA)	SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI STUDIAT	S. TOTAL (SV + SP+ UF) - MP	PROCENT
	720556.46	223732.7808	31.05%

### SCENARIUL 2

BILANȚUL SPAȚIILOR VERZI			
ACRONIM	DENUMIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ (MP)	
<b>PUBLIC</b>		S. TOTAL (SV + UF) - MP	PROCENT
		<b>15771.23</b>	<b>3.65%</b>
SP	PLANTAȚII DE ALINIAMENT - SPAȚII VERZI CU ROL ESTETIC ȘI DE AMELIORARE A CLIMATULUI ȘI CALITĂȚII AERULUI, REALIZATĂ ÎN LUNGUL CĂILOR DE CIRCULAȚIE	18983.10179	
<b>PRIVAT</b>		S. TOTAL (SV + UF) - MP	PROCENT
		<b>109181.185</b>	<b>25.27%</b>
UF (M1 + L1c + L1a + IS)	SPAȚII VERZI PE PARCELĂ	109181.185	
TOTAL (SUPRAFAȚA TOTALĂ A UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE (UF))	SUPRAFAȚA TOTALĂ A UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE (UF)	S. TOTAL (SV + UF) - MP	PROCENT
	<b>363937.2833</b>	109181.185	30.00%
TOTAL (SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI STUDIAT - ETAPA 2 - 43.20 HA)	SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI STUDIAT	S. TOTAL (SV + SP+ UF) - MP	PROCENT
	432052.62	124952.4168	28.92%
TOTAL (SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI STUDIAT - TOTAL - 72 HA)	SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI STUDIAT	S. TOTAL (SV + SP+ UF) - MP	PROCENT
	720556.46	216311.0493	30.02%

### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **Reteaua de apa potabila**

Alimentarea cu apa potabila si cu apa pentru stingerea incendiilor se va face prin racordarea la sistemul de alimentare cu apa al Municipiului Buzău.

#### **Reteaua de canalizare**

Apele menajere uzate vor fi colectate prin sistem local de canalizare si apoi vor fi evacuate in reseaua publica de canalizare.

Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticala spre spatiile verzi din zona studiata.

#### **Sistemul de incalzire**

Incalzirea sau racirea spatiilor se va realiza prin racordarea la sistemul termic al Municipiului Buzău sau în sistem individual.

### **3.7 Protecția mediului**

Pentru buna functionare a complexului propus si pentru o dezvoltare durabila a zonei sunt o serie de masuri de protectie a mediului care vor trebui respectate.

Toate proiectele vor trebui sa faca dovada respectarii principiilor protectiei mediului. Vor trebui sa fie executate lucrari de amenajare in spiritul protectiei mediului pentru ca constructiile sa poata fi realizate.

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

*Conform Ordonantei de urgenta 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 National Strategic de Referinta, din Legea Protectiei Mediului nr. 137/1995 si din Planul Regional de Gestionare a Deșeurilor.

Deșeurile se vor depozita in europubele si se vor ridica de de catre o firma specializata. Trebuie sc amenajate drumuri pentru accesul masinilor de colectare.

Trebuie impus sistemul de triere selectiva a deșeurilor. 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 în general definit ca stratul superior al crustei pământului, format din particule minerale, materie organică, apă, aer și organisme vii. Solul folosește ca platforma pentru activitățile umane și este interfata dintre pământ, aer și apă și găzduiește cea mai mare parte a biosferei.

Intrucât formarea solului este un proces extrem de îndelungat, acesta poate fi considerat o resursă care nu poate fi reînnoită. Solul ne furnizează hrană, biomasa și materiile prime. Solul constituie o platformă pentru activitățile umane, peisaj, o arhivă istorică. Inmagazinează, filtrează și transformă multe substanțe, printre care apă, nutrienții și carbonul. De fapt este cel mai mare depozit de carbon din lume (1500 gigatone). Aceste funcții trebuie protejate datorită importanței lor atât din punct de vedere socio-economic cât și din punct de vedere al mediului.

Aceste sunt motivele care au determinat elaborarea de către Comisia Comunităților Europene a Tematicii Strategice pentru Protecția Solului și a Studiului de Impact pentru Protecția Solului comunicate către Consiliul, Parlamentul European, Comitetul European Economic și Social și Comitetul Regiunilor la 22.06.2006, Bruxelles. Degradarea solului are un impact direct asupra calității aerului, apei, biodiversității și schimbării climatice. Poate, de asemenea, afecta sănătatea oamenilor și periclită siguranța alimentară.

Extinderea urbană este unul din factorii care pot provoca deteriorarea solului. De aceea prin reglementările stabilite am impus condiții de construire care să reducă la minimum impactul negativ al construcțiilor. (Spații verzi, canalizarea și preepurarea apelor pluviale, regimul de ocupare a solului).

## **Consumul de energie**

Autoritățile vor sprijini și încuraja metodele inovative de producție de energie.

## **Spații verzi**

Se vor realiza spații verzi compacte în acord cu prevederile fiecărui UTR.

Variatatea esențelor vegetale, alternanța foioase/conifere, preferința pentru speciile locale contribuie la identitatea peisagistică a teritoriului.

## **Norme privind însorirea clădirii**

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face în conformitate cu respectarea normelor sanitare și tehnice în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe :

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic )
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic )
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire. Însorirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific, care determină, pe baza calculelor astronomice, partile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcției noi asupra imobilelor învecinate .

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe. Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a boltii cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice. Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale), cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele, astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu se împiedice vizibilitatea boltii cerești din interiorul încăperilor .

În conformitate cu art. 3 alin. 1 al Capitolului I „Norme de igienă referitoare la zonele de locuit” din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.

127 din 21 februarie 2014, amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate

Asigurarea duratei de insorire, dependenta de solutiile urbanistice se realizeaza prin orientarea, distantarea si dimensionarea constructiilor. Dimensiunile elementelor ce determina zona de umbra se stabilesc trigonometric, in functie de dimensiunile cladirilor (H,L,I) in zilele de referinta pentru latitudinea 45 grade nord.

**STUDIUL DE INSORIRE PENTRU SOLSTITII SI ECHINOCTII** Obiectivul urmărit este acela de a verifica dacă se respectă alin. 1 al art. 3 al Ordinului 119 / 2014, și anume « Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate ». Studiul va avea la bază date preluate din STAS 6648/1-82.

Studiul de insorire analizeaza modul in care umbra unei cladiri afecteaza iluminatul natural al cladirilor invecinate. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Prin studiul de insorire se poate determina orientarea cladirii, dimensiunile maxime ale acesteia si pozitia golurilor pentru asigurarea iluminarii naturale. Acest studiu se intocmeste la solicitarea emitentului autorizatiei de construire (primaria) sau a beneficiarului, pentru anumite tipuri de tesuturi urbane sau terenuri ce prezinta probleme sau complexitate deosebita de proiectare - cladiri amplasate intre calcane (constructii alipite), tesut urban des regasit in zone dezvoltate haotic fara reglementari urbanistice, constructii mici amplasate in zona cladirilor de locuinte colective (blocuri), etc.

În cadrul studiului vor fi analizate situatiile de insorire si umbrire in toate cele patru anotimpuri, la ora 12, corespunzand astfel in zilele de solstitiu si echinocciu (21 martie – Echinocciu de primavara, 23 septembrie – Echinocciu de toamna, 21 iunie – Solstitiul de vara, respectiv 22 decembrie – Solstitiul de iarna), in baza unor diagrame si planuri corespunzatoare pentru fiecare dintre cele patru situatii, in scopul evitarii umbririi indelungate a constructiilor existente sau a celei viitoare.

Studiul de insorire se solicita de catre emitentul autorizatiei de construire (primaria) pentru fazele de proiectare PUD (plan urbanistic de detaliu), PUZ (plan urbanistic zonal) sau DTAC (documentatie tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire) in functie de particularitatile amplasamentului si solicitarile beneficiarului in momentul depunerii cererii pentru eliberarea Certificatului de Urbanism. In general studiul de insorire este solicitat daca distanta dintre doua cladiri este mai mica sau egala cu inaltimea constructiei mai inalte.

Studiul de insorire trebuie intocmit de catre un specialist cu drept de semnatura in domeniu, cel putin arhitect cu drept de semnatura si verificat de catre verificator de proiecte atestat de catre MDRAP (Ministerul Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice) conform prevederilor legale pentru cerinta de calitate in constructii „D”.

### **3.8 Obiective de utilitate publică**

Este important ca pentru noile zone rezidențiale sa fie prevazute cu echipamentele necesare pentru buna functionare, de aceea am propus IS – Zona pentru institutii publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații de prestări servicii. Ținând cont de prevederile și normele tehnice în vigoare, precum și de lățimea și

adâncimea zonei de studiu / reglementate (în medie între 800 și 1000 m) se propune realizarea unui centru de cartier aflat la egală distanță de limitele laterale ale zonei de studiu, mai precis la 400 de m de fiecare dintre acestea. În cadrul zonei funcționale IS sunt admise următoarele utilizări:

- spații pentru învățământ
- bibliotecă / mediatecă, cămine, restaurante, birouri și ateliere de întreținere, spații sociale și medicale pentru studenți, spații acoperite și descoperite pentru sport și recreere, locuințe pentru profesori și profesori-vizitatori, club profesori;
- spații pentru cercetare, independente sau grupate cu învățământ;
- săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexe;
- pavilioane de expoziție, platforme de expunere, ateliere
- parcaje.

În cadrul zonei funcționale ISI sunt admise următoarele utilizări:

- birouri
- comerț – structură de vânzare cu suprafață medii ( $\leq 1000$  mp), centru comercial, supermagazin;
- turism: hotel, pensiune;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;

#### 4. Concluzii, măsuri în continuare

Documentația de urbanism tip PUZ pentru suprafața de 43,2 ha din Tarlaua 33 din municipiul Buzău stabilește reglementari specifice având în vedere următoarele obiective cheie - generale și specifice – ținând cont de situația actuală a zonei T33 caracterizată de:

- (1) un front continuu mixt – pe Aleea Sporturilor format din locuințe colective, unifamiliale, spații de comerț, servicii, producție, depozitare, ce nu permite accesibilitatea optimă în interiorul T33, existând 3 puncte de acces către interiorul Tarlaei 33 (1. accesibilitate prin Aleea Parcului, 2. acces impropriu pe lângă zona de servicii – ITP auto, spălătorie Tudorauto Grup, stație TDV ) și care va trebui reconfigurat spațial și reorganizat funcțional pentru a permite ca țesutul planificat în mod coerent a T33 să fie parte integrantă a orașului și calitatea locuirii în T33 să fie la standardele impuse la nivel național și european, dar și în acord cu trama stradală a Buzăului configurată la începutul sec. XX;
- (2) un front continuu preponderent constituit din locuințe individuale (locuințe colective cu regim de înălțime P+4E la intersecția Aleea sporturilor – Aleea Gârlași, locuințe unifamiliale în sectorul median P / P+1E fronturile reprezentate de Aleea Gârlași și Bd. Primăverii, sectorul nordic al Bd.-ului Primăverii este o zonă destructurată constituită din industrie și locuințe informale ce necesită procese de regenerare urbană) ;
- (3) dezvoltări punctuale și izolate de construcții de locuințe unifamiliale în interiorului zonei T33 pe tipul de parcelar agricol, utilizând traseele fostelor canale de irigații ca principalele cai de accesibilitate, prin urmare zona este caracterizată de lipsa infrastructurilor publice, precum și a dotărilor urbane corespunzătoare;
- (4) frontul Vestic reprezentat de Aleea Parcul Tineretului și Nordic nu sunt constituite și se învecinează cu marile spații libere și zone verzi a orașului de-a lungul Râului Buzău, cadru natural cu un potențial uriaș în dezvoltarea sustenabilă a orașului și în conectivitatea sa, atât internă verde-albastră la nivelul orașului și zonei peri urbane, cât și cu polii urbani vecini prin intermediul viitoarei șosele de centură.

**Proiectant general**  
**S.C. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L.**  
București, Strada Clucerului, Nr. 35, Sector 1



**Șef proiect**  
Urb. Oana Georgiana Voicu  
**Proiectat**  
Arh. Teodor Stelian Șandru  
Urb. Gabriel Alexandru I

**VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL  
“ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE  
FUNCTIONALA SI REGLEMENTARE SPECIFICA A  
SUPRAFETEI DE TEREN DE 43.2 HA (ETAPA 2) DIN  
TARLAUA 33, ADIACENTA PARCULUI  
TINERETULUI, IN VEDEREA PUNERII IN VALOARE  
A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL  
BUZĂU”**

TARLAUA 33 DIN MUN. BUZĂU, LIMITE: N-V - stradă publică propusă etapa 1,  
categoria IV profil 10m (T33.10), N-E - Strada Primăverii, S-E - Strada Gârlași, S-V -  
Aleea Sporturilor

28/07/2021

## Cuprins

### VOLUMUL 1 - MEMORIU GENERAL P.U.Z.

<b>1.</b>	<b>INTRODUCERE</b> .....	<b>6</b>
1.1	Date de recunoaștere a documentației .....	6
1.2	Obiectul lucrării .....	6
1.3	Surse documentare .....	8
<b>2.</b>	<b>STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</b> .....	<b>9</b>
2.1	Evoluția zonei .....	9
2.2	Încadrare în localitate .....	10
2.3	Elemente ale cadrului natural .....	12
2.4	Circulația.....	14
2.5	Ocuparea terenurilor.....	15
2.6	Echipare edilitară .....	16
2.7	Probleme de mediu.....	16
2.8	Opțiuni ale populației .....	16
2.9	Considerații generale privind propunerea P.U.Z. ....	23
<b>3.</b>	<b>PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ</b> .....	<b>25</b>
3.1	Concluzii ale studiilor de fundamentare .....	25
3.2	Prevederi ale PUG Municipiul Buzău în vigoare .....	27
3.3	Valorificarea cadrului natural .....	30
3.4	Modernizarea circulației.....	31
3.5	Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	32
3.6	Dezvoltarea echipării edilitare.....	41
3.7	Protecția mediului .....	41
3.8	Obiective de utilitate publică .....	43
<b>4.</b>	<b>Concluzii, măsuri în continuare</b> .....	<b>45</b>
<b>CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE</b> .....		<b>49</b>
<b>SECȚIUNEA 1. PRINCIPII GENERALE</b> .....		<b>49</b>
Articolul 1.	Rolul Regulamentului Local de Urbanism .....	49
Articolul 2.	Baza legală a aprobării .....	49
Articolul 3.	Domeniul de aplicare .....	51
<b>CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR</b> .....		<b>51</b>
<b>SECȚIUNEA 2. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT</b> .....		<b>51</b>

<b>SECȚIUNEA 3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC .....</b>	<b>51</b>
10.1 ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE .....	53
10.2 REGLEMENTĂRI PENTRU TERENURILE DESTINATE REALIZĂRII LUCRĂRILOR DE UTILITATE PUBLICĂ .....	53
10.3 MĂSURI PENTRU REALIZAREA LUCRĂRILOR DE UTILITATE PUBLICĂ.....	54
10.4 MĂSURI PENTRU ÎNCURAJAREA REALIZĂRII DE NOI SPAȚII VERZI PUBLICE 55	
10.5 MĂSURI PRIVIND ÎNCURAJAREA REALIZĂRII UNOR DOTĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ 55	
10.6 MĂSURI PENTRU ÎNCURAJAREA DEZVOLTĂRII INTENSIVE.....	55
10.7 MĂSURI PENTRU DEZVOLTAREA REȚELEI DE PARCAJE DE UZ PUBLIC ....	56
10.8 MĂSURI PENTRU ÎNCURAJAREA CONSTRUIRII PE TERENURI DIFICILE ....	57
10.9 MĂSURI PRIVIND ÎNCURAJAREA DEZVOLTĂRII INFRASTRUCTURII RUTIERE ȘI ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	57
<b>SECȚIUNEA 4. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII .....</b>	<b>58</b>
<b>SECȚIUNEA 5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII .....</b>	<b>58</b>
<b>SECȚIUNEA 6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ .....</b>	<b>59</b>
<b>SECȚIUNEA 7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII 59</b>	
<b>SECȚIUNEA 8. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI</b>	<b>59</b>
<b>CAPITOLUL 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....</b>	<b>60</b>
<b>SECȚIUNEA 9. ZONE FUNCȚIONALE .....</b>	<b>60</b>
<b>CAPITOLUL 4. PRESCRIPȚII PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ..</b>	<b>60</b>
L1a – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT).....	61
M1 – SUBZONA MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELE 67	
IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII DE PRESTĂRI SERVICII .....	73
SV – ZONA VERDE, SCUARURI, RECREERE.....	79
C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE .....	83
<b>CAPITOLUL 5. ANEXE.....</b>	<b>85</b>

## CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE

### SECȚIUNEA 1. PRINCIPII GENERALE

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

- (1) 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 – Ansamblu Rezidential - Zonificare funcțională și reglementare specifică a suprafeței de teren de 43,2 ha din Tarlaua 33, adiacenta Parcului Tineretului, în vederea punerii în valoare a zonei de N-E a municipiului Buzău, denumit în continuare **PUZ “ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI REGLEMENTARE SPECIFICĂ A SUPRAFETEI DE TEREN DE 43.2 HA DIN TARLAUA 33, ADIACENTA PARCULUI TINERETULUI, ÎN VEDEREA PUNERII ÎN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU”**;
- (2) RLU PUZ stabilește pentru imobilele ce au generat PUZ, regulile cu caracter obligatoriu privind (i) ocuparea terenurilor, (ii) amplasarea construcțiilor și (iii) amenajarea circulațiilor pietonale, carosabile și a spațiilor verzi;
- (3) PUZ “ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI REGLEMENTARE SPECIFICĂ A SUPRAFETEI DE TEREN DE 43.2 HA DIN TARLAUA 33, ADIACENTA PARCULUI TINERETULUI, ÎN VEDEREA PUNERII ÎN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU” și RLU PUZ cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru imobilele ce au generat PUZ în suprafață totală de **432.000 m<sup>2</sup>**.

#### Articolul 2. Baza legală a aprobării

- (1) Cadrul legal de elaborare PUZ “ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI REGLEMENTARE SPECIFICĂ A SUPRAFETEI DE TEREN DE 43,2 HA DIN TARLAUA 33, ADIACENTA PARCULUI TINERETULUI, ÎN VEDEREA PUNERII ÎN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU” și RLU PUZ 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
  - 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;
  - P.U.G. - Municipiul Buzău, aprobat prin H.C.L. nr. 239/2009 și Regulamentul Local de Urbanism aferent;
  - Codul Civil.
  - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
  - Ordinul 233/2016 pentru Aprobarea Normelor metodologice a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
  - Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.
  - Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică.
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
  - Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
  - Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 5/2000 privind aproba-rea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a- zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea IV:Rețeaua de localități
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- H G R nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- U G nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române.
- U G nr.195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul nr. 34/NM 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor comunale, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.
- Reglementări tehnice în domeniu:
  - I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
  - SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
  - SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
  - STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
  - PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
  - PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electricăcu tensiuni peste 1000 V.

- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații.
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
- 1.LI-Ip-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- ID 17/1986 – MICh-MIp- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
- I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

### **Articolul 3. Domeniul de aplicare**

- (1) Prezentul RLU se aplică imobilelor ce au generat PUZ “ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA SI REGLEMENTARE SPECIFICA A SUPRAFETEI DE TEREN DE 43.2 HA DIN TARLAUA 33, ADIACENTA PARCULUI TINERETULUI, IN VEDEREA PUNERII IN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU”, în suprafață de 432.000 m<sup>2</sup>;
- (2) Ansamblul imobilelor ce au generat PUZ este delimitat pe latura sudică de Aleea Sporturilor, pe latura vestică de Aleea Parcul Tineretului, pe latura estică de terenuri libere aparținând Tarla 33, iar pe latura nordică este delimitat de marile terenuri libere de construcții parte a documentației PUZ “Regenerarea spațiului urban adiacent Parcului Tineretului”.

## **CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

---

### **SECȚIUNEA 2. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

---

#### **Articolul 4. Terenuri agricole din intravilan**

- (1) Autorizarea executării contrucțiilor pe terenurile ce au generat PUZ (terenuri de folosință agricolă situate în intravilanul Municipiului Buzău) este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse prin Planșa de Reglementări aferentă prezentului PUZ, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament;
- (2) Prin autorizația de construire, terenurile agricole ce au generat PUZ se scot din circuitul agricol definitiv, conform legii.

### **SECȚIUNEA 3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

---

#### **Articolul 5. Expunerea la riscuri naturale**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea recomandărilor studiului geotehnic pentru amplasament și a prevederilor Legii Nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor și protecția la foc.

#### **Articolul 6. Expunerea la riscuri tehnologice**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea recomandărilor studiului geotehnic pentru amplasament și a prevederilor Legii Nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor și protecția la foc.

#### **Articolul 7. Asigurarea echipării edilitare**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția racordării acestora la rețelele de utilități edilitare, prin grija investitorilor sau a beneficiarilor, în conformitate cu avizele eliberate de administratorii/deținătorii rețelelor edilitare și infrastructură tehnică din zonă;

#### **Articolul 8. Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării destinației construcțiilor stabilite prin planul de reglementări urbanistice și detaliate în cap. 4 al prezentului RLU.

#### **Articolul 9. Procentul de ocupare a terenului**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca Procentul de Ocupare a Terenului (POT) să nu depășească limita superioară stabilită pentru fiecare Zona funcțională, conform prevederilor planșei de reglementări urbanistice aferente prezentului PUZ și detaliate în capitolul 4 al prezentului RLU.

#### **Articolul 10. Lucrări de utilitate publică**

- (1) Este interzisă autorizarea executării construcțiilor pe suprafețele de teren rezervate pentru extinderea și dezvoltarea tramei stradale, așa cum sunt marcate prin planșa de reglementări urbanistice și planșa privind obiectivele de utilitate publică;
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de extindere a circulațiilor carosabile se face pe baza prezentului PUZ, cf. planșa de reglementări urbanistice și planșa privind obiectivele de utilitate publică;
- (3) Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare. Suprafețele de teren aparținând proprietăților private necesare extinderii și dezvoltării tramei stradale și a rețelelor tehnico-edilitare se vor ceda / transfera domeniului public, investiția publică putându-se realiza exclusiv pe proprietatea publică / domeniul public a Municipiului Buzău. Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.
- (4) Lista obiectivelor de utilitate publică:
  - a) trama stradală:
    - spații carosabile
    - spații pietonale
    - parcaje
    - vegetație de aliniament
    - piste de biciclete
  - b) rețele tehnico-edilitare:
    - rețea de alimentare cu apă
    - rețea de gaze naturale
    - rețea de alimentare cu energie electrică
    - canalizare menajeră

-rețea de telecomunicații

c) spații verzi / scuaruri / grădini / parcuri cu acces public nelimitat

## **10.1 ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale sau ale furnizorilor de utilități sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat se va realiza cu respectarea alin. 2 din prezentul articol.
- (2) În cazul prevăzut la alin. 1 autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin acord, protocol, contract, parteneriat public-privat, alte forme juridice în conformitate cu prevederile legale, în funcție de caz, a obligației / posibilității efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (3) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, în conformitate cu avizele furnizorilor de utilități, posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale, de posibilitatea accesării de fonduri de la bugetul de stat sau în conformitate cu alin.2., funcție de caz. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
  - a) Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
  - b) Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local / județean funcție de caz, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (5) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile menționate cu avizul organelor administrației publice competente, privind prelungirea rețelei sau mărirea capacității acesteia, devierea, funcție de caz, cu respectarea prevederilor alin.2.
- (6) Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran, conform normelor în vigoare, dacă legea nu dispune altfel.
- (7) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizare pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții și se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare, cu acordul / avizul operatorului / administratorului rețelei din zonă.
- (8) Puțurile de captare a apei potabile vor fi protejate cu o împrejmuire transparentă cu o înălțime de minimum 1,50 m amplasată pe perimetrul de protecție sanitară, dimensionat conform normelor în vigoare.

## **10.2 REGLEMENTĂRI PENTRU TERENURILE DESTINATE REALIZĂRII LUCRĂRILOR DE UTILITATE PUBLICĂ**

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost destinate, prin prezentul P.U.Z. sau prin studii și proiecte de specialitate, aprobate conform prevederilor legale, realizării de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin lege (A se vedea art. 6 din Legea nr. 33/1994 și art. 2 din Legea nr. 255/2018).
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. 1, în zona rezervată dezvoltării infrastructurii rutiere și echipării tehnico-edilitare aferente se poate admite autorizarea bransamentelor și/sau racordurilor la rețelele de utilități publice.

- (3) Fac excepție de la prevederile alin. 1 construcții și amenajări pe perioadă limitată, care se vor desființa pe cheltuiala beneficiarului înainte de demararea execuției lucrărilor de utilitate publică (iar acest aspect se va înscrie în cartea funciară, pe perioada limitată a existenței construcției, ireversibil și transmisibil), după cum urmează:
  - a) Amenajări de spații verzi; spațiile verzi astfel realizate nu se cuprind în suprafața de spații verzi necesare pentru emiterea autorizației de construcție;
  - b) Parcaje: parcajele astfel realizate nu se cuprind în numărul minim admis de locuri de parcare necesare pentru emiterea autorizației de construcție;
  - c) Alei pietonale și carosabile;
  - d) Mobilier urban;
  - e) Împrejmuiri cu caracter provizoriu;
  - f) Alte lucrări cu caracter provizoriu, admise potrivit prevederilor legale și prescripțiilor specifice UTR în care este situat imobilul.
- (4) Pentru terenurile afectate parțial de lucrările de utilitate publică edificabilul se stabilește prin aplicarea prevederilor R.L.U. la viitoarele limite ale parcelei.
- (5) În cazul în care terenul care ar rămâne în proprietate după dezlipirea suprafeței destinate lucrării de utilitate publică nu îndeplinește condițiile de construitibilitate este necesară trecerea integrală a terenului în domeniul public.

### **10.3 MĂSURI PENTRU REALIZAREA LUCRĂRILOR DE UTILITATE PUBLICĂ**

- (1) Pentru toate zonele funcionale, unde sunt necesare transferuri în domeniul public ale unor suprafețe de teren, în cazul utilizării procedurii de transfer cu titlu gratuit în domeniul public cu respectarea alin. 2 de la prezentul articol, proprietarii pot beneficia integral de indicatorii urbanistici după cum urmează:
  - a) POT raportat la suprafața terenului inițial (înainte de dezmembrarea pentru transferul cu titlu gratuit în domeniul public), cu condiția să nu se depășească 80% din terenul rămas neafectat de propunerea transferului în domeniul public;
  - b) CUT raportat la suprafața terenului inițial (înainte de dezmembrarea pentru transferul cu titlu gratuit în domeniul public), la care se adaugă un spor de CUT, prin suplimentarea la suprafața construită desfășurată admisă, egal cu suprafața de teren propusă să fie transferată spre domeniul public potrivit alin 2;
- (2) Pentru a beneficia de prevederile alin 1, la autorizarea construcțiilor, proprietarul va trebui să îndeplinească următoarele condiții:
  - a) să demembreze suprafața de teren care este necesar a fi transferată în domeniul public și să înscrie în cartea funciară a parcelei afectate servitutea administrativă, sub formă ireversibilă și transmisibilă, pe baza declarației în formă autentică cu privire la transferul cu titlu gratuit al dreptului de proprietate spre domeniul public la solicitarea autorității administrației publice locale competente (fără a pretinde despăgubiri sau alte compensații materiale);
  - b) Pentru terenurile unde vor fi necesare documentații de urbanism de palier PUD se va prezenta în cadrul acesteia propunerea de dezmembrare, iar după aprobare, în cadrul procedurii de autorizare se va aplica lit. a.
- (3) Pentru toate zonele funcționale unde sunt necesare transferuri în domeniul public ale unor suprafețe de teren, iar proprietarii nu îndeplinesc condițiile prevăzute la alin. 2, indicatorii urbanistici POT și CUT se calculează exclusiv prin raportare la suprafața terenului neafectat de necesitatea realizării unor obiective de interes public, suprafeței de teren afectate fiindu-i aplicabile prevederile legate în materie.

#### **10.4 MĂSURI PENTRU ÎNCURAJAREA REALIZĂRII DE NOI SPAȚII VERZI PUBLICE**

- (1) În toate zonele funcționale parcelele beneficiază de un spor de CUT, raportat la întreaga suprafață a terenului înainte de dezmembrare, pentru amenajarea unui spațiu verde (pe teren natural) cu acces public nelimitat, în sensul Legii nr. 24/2007, după cum urmează:
  - a) un spor de CUT de 0.25 pentru amenajare suprafață de minim 500 mp;
  - b) un spor de CUT de 0.5 pentru amenajare suprafață de minim 1000 mp;
  - c) un spor de CUT de 0.75 pentru amenajare suprafață de minim 1500 mp;
  - d) un spor de CUT de 1.0 pentru amenajare suprafață de minim 2000 mp.
- (2) Prevederile alin. 1 sunt aplicabile prin îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:
  - a) Suprafața delimitată conform alin. 1 urmează să se dezmembreze și să se înscrie în cartea funciară a parcelei pentru a trece în domeniul public, servitutea administrativă a destinației de spațiu verde, sub formă ireversibilă și transmisibilă, pe baza declarației în formă autentică cu privire la transferul cu titlu gratuit al dreptului de proprietate spre domeniul public (fără a pretinde despăgubiri sau alte compensații materiale), înainte de obținerea autorizației de construire.
  - b) Suprafața destinată amenajării de spații verzi cu acces public nelimitat să fie compactă accesibilă și suplimentară față de suprafața minimă de spațiu verde pe sol natural.
- (3) Transferul dreptului de proprietate cu titlu gratuit în proprietatea publică a terenului dezmembrat se va realiza după recepția la terminarea lucrărilor.
- (4) Valoarea totală a CUT rezultat, după aplicarea sporului prevăzut la alin. 1, calculată la suprafața inițială de teren.
- (5) Pentru proprietarii terenurilor care îndeplinesc prevederile alin. 1 și 2, POT și CUT (inclusiv suplimentul acordat) se vor raporta la suprafața terenului inițial (înainte de dezmembrarea pentru transferul cu titlu gratuit în domeniul public), iar regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă se vor mări corespunzător în vederea compensării CUT suplimentat.

#### **10.5 MĂSURI PRIVIND ÎNCURAJAREA REALIZĂRII UNOR DOTĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ**

- (1) În toate zonele funcționale parcelele beneficiază de un spor de CUT de maxim 1, dacă cel puțin jumătate din acest spor de CUT este consumat pentru construirea unor spații care să aibă destinația exclusivă pentru dotări de utilitate publică – de tip creșă, grădiniță, after school, școală, clinică medicală, cabinete medicale etc., care vor fi transferate cu titlu gratuit în domeniul public.
- (2) Aplicarea prevederilor alin. 1 este condiționată de includerea în proiectul pentru emiterea autorizației de construire, în funcție de dotarea de utilitate publică, fie la nivelul parterului și / sau a etajului 1 al clădirii ca parte integrantă din aceasta, fie a unei clădiri independente, precum și teren aferent, după caz, conform normelor specifice aplicabile în materie pentru fiecare din funcțiunile precizate. În cazul în care suprafața aferentă dotării de utilitate publică va reprezenta mai puțin de 0.50 CUT, atunci utilizarea sporului se va micșora direct proporțional. Pentru punerea în aplicare se vor respecta cumulativ: înscrierea în Cartea Funciară a suprafeței din proiect care va fi transferată în domeniul public anterior emiterii autorizației de construire, iar după recepția la terminarea lucrărilor propunerea pentru emiterea certificatului de atestare va include ca unitate distinctă suprafața respectivă grvată de servitutea administrativă. După intabulare se va demara procedura de transfer în domeniul public cu titlu gratuit.
- (3) În vederea aplicării prevederilor alin 1 regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă se vor mări corespunzător în vederea compensării CUT suplimentat.

#### **10.6 MĂSURI PENTRU ÎNCURAJAREA DEZVOLTĂRII INTENSIVE**

- (1) Parcelele de colț, cele care sunt capăt de perspectivă a unei interecții în T, beneficiază de suplimentarea coeficientului de utilizare a terenului CUT cu 0.50 față de cel reglementat pentru

UTR-ul respectiv, precum și o majorare a regimului de înălțime și înălțimii maxime admise corespondentă suplimentului de CUT, cu următoarele condiții cumulative:

- a) Parterul construcțiilor edificate pe parcela este integral destinat cel puțin uneia din următoarele funcțiuni: comerciale, servicii, cultură, învățământ, sport, agrement, medicală, care să permită accesul publicului conform unui orar de funcționare.
  - b) POT propus este mai mic cu 5% decât maximumul admis, iar cei 5% se amenajează ca spațiu verde suplimentar minimumului admis pe sol natural.
  - c) Se respectă condițiile de racordare edilitară;
  - d) Să nu fie amplasat în UTR L1a, cu excepția cazului intersecțiilor în care cel puțin una din străzi (propusă sau existentă) este de categoria a II-a (14 metri). Pentru îndeplinirea excepției, regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă nu va depăși un etaj suplimentar cu înălțimea de 3,00 m finită.
- (2) Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente, având un CUT superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține coeficientul de utilizare a terenului existent cu încadrare în celelalte prevederi ale regulamentului.

## **10.7 MĂSURI PENTRU DEZVOLTAREA REȚELEI DE PARCAJE DE UZ PUBLIC**

- (1) În vederea reducerii deficitului de parcaje publice se pot acorda facilități investitorilor care edifică suplimentar pe proprietatea lor parcaje de uz public, cu capacitate cel puțin egală cu 5% din numărul locurilor de parcare necesare pentru uz propriu.
- (2) Investitorii care edifică pe proprietatea lor parcaje de uz public, cu capacitate cel puțin egală cu 5% din numărul locurilor de parcare necesare pentru uz propriu, beneficiază pentru parcela pe care se realizează parcajul de uz public, de un CUT majorat, față de valoare maximă admisă în UTR, corespunzător unei suprafețe construite desfășurate egale cu dublul suprafeței ocupate de locurile de parcare de uz public create inclusiv cu circulațiile aferente, cu majorarea corespunzătoare indicatorilor urbanistici;
- (3) Pentru a beneficia de prevederile alin 1 investitorii (solicitanții autorizației de construire) vor trebui să îndeplinească următoarele condiții:
  - a) organizarea incintei și detalierea modului specific de construire în condițiile indicatorilor majorați și cu soluționarea accesului auto public și pietonal se detaliază prin PUD, dacă nu a fost reglementat prin PUZ; la depunerea spre aprobare a PUD-ului, beneficiarul va anexa o declarație-angajament în formă autentică, privind realizarea parcajului de uz public, păstrarea destinației acestuia pe toată durata de existență a construcției și exploatarea în condițiile stabilite prin regulamentul aprobat de către autoritatea publică locală;
  - b) parcajele de uz public se autorizează concomitent cu investiția de bază sau anterior acesteia;
  - c) investiția de bază se recepționează numai dacă au fost realizate integral lucrările autorizate pentru parcare de uz public;
  - d) beneficiarul va înscrie în Cartea Funciară interdicția de schimbare a destinației locurilor de parcare de uz public pe toată durata de viață a investiției de bază;
  - e) locurile de parcare de uz public vor fi exploatate de Instituțiile / Organizațiile / Companiile aflate în subordinea Primăriei Municipiului Buzău în baza unui contract / parteneriat / protocol sau prin delegarea dreptului de administrare sau alte forme juridice în conformitate cu prevederile legale, pe toată durata de viață a investiției de bază sau se pot transfera în proprietate publică.
- (4) Autoritatea publică va lua măsurile necesare implementării unui sistem de parcare inteligentă care să includă atât parcajele publice cât și parcajele proprietate privată de uz public.

- (5) Pentru terenurile din domeniul public aferente zonelor cu deficit privind locurile de parcare se admite suplimentarea POT până la maxim 10% și CUT la maxim 0.2 exclusiv pentru realizarea unor lucrări de utilitate publică pentru parcaje (subterane, supraetajate sau la sol) și pentru căile de acces aferente.

#### **10.8 MĂSURI PENTRU ÎNCURAJAREA CONSTRUIRII PE TERENURI DIFICILE**

- (1) Categoriile de terenuri dificile care fac obiectul prezentului articol, indiferent de categoria UTR în care sunt amplasate, sunt:
- terenuri cu pante accentuate (peste 10%);
  - terenuri cu condiții dificile de fundare, care fac oneroasă realizarea de subsoluri.
- (2) Pentru parcelele care se încadrează la alin 1, se admite realizarea de parcări (locuri de parcare cu spații de circulație aferente) la nivelurile supraterane ale clădirilor (ca părți din construcții sau construcții destinate integral parcajelor), aplicându-se majorare a indicelui CUT egală cu jumătate din suprafața construită desfășurată / suprafața ocupată aferentă acestor parcări, precum și supliment corespondent în regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă în vederea compensării CUT suplimentat, cu următoarele precizări:
- beneficiarul să facă dovada că terenul este încadrat în teren cu condiții dificile de fundare (inclusiv pânză freatică la nivel ridicat) sau terenul este conformat în pantă astfel încât nivelul de parcare nu se poate realiza decât ca nivel suprateran, inclusiv demisol; dovada este reprezentată de studiul geotehnic și / sau hidrogeologic și / sau studiu topografic inclusiv secțiuni, însoțite de estimări comparative de costuri pentru varianta subterană și cea supraterană, din care să rezulte o diferență semnificativă de costuri.
  - Construcțiile / nivelurile destinate parcarilor vor urmări aceeași arhitectură cu a clădirii principale / volumului principal, vor avea minim două laturi deschise și acoperite cu structuri tip riflaje; este interzisă tratarea nivelului / nivelurilor orientate spre spațiul public cu ziduri oarbe sau cu o arhitectură inadecvată prezenței stradale.
  - Locurile de parcare construite fac parte integrantă din proiect, iar asupra lor se va institui sarcina ireversibilă și transmisibilă privind interdicția de desființare sau de schimbare a funcțiunii pe toată perioada de viață a clădirii.
  - În cazul în care construcția aferentă parcarilor la nivelurile supraterane conține părți care exced clădirea principală sau este dispusă în trepte, creând posibilitatea de a se realiza terase circulabile aferente, se recomandă realizarea unor spații verzi peste placă sau / și a unor sisteme alternative pentru sporirea performanțelor energetice.

#### **10.9 MĂSURI PRIVIND ÎNCURAJAREA DEZVOLTĂRII INFRASTRUCTURII RUTIERE ȘI ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE DE UTILITATE PUBLICĂ**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în situațiile prevăzute la Art 10.1 Asigurarea echipării edilitare se va putea realiza, în funcție de caz (în raport de amplasament, anvergura dezvoltării, etc.) pe tronsoane / etape.
- (2) Tronsoanele / etapele aferente lucrărilor de utilitate publică care vor face obiectul execuției, în funcție de complexitatea investiției, vor fi stabilite în baza unui grafic, prin acord, protocol, contract, parteneriat public-privat, alte forme juridice în conformitate cu prevederile legale, funcție de caz, încheiat prealabil emiterii autorizației de construire.
- (3) În cazul prevăzut la alin. 2, recepția la terminarea lucrărilor pentru construcțiile autorizate va fi condiționată de finalizarea / recepția lucrărilor de echipare tehnico-edilitară aferente și / sau a infrastructurii rutiere pentru tronsonul / etapa corespunzătoare.
- (4) Investitorii interesați care îndeplinesc condițiile de la alin. 2 și 3 și își asumă în prealabil obligația efectuării integrale a lucrărilor de echipare tehnico-edilitară aferente și a infrastructurii rutiere și

a obligației de suportare integrală a costurilor aferente proiectării și executării lucrărilor, pot beneficia suplimentar de un spor de CUT de 0.50 (aferent etapei de dezvoltare solicitate în corelare cu terenul care face obiectul investiției sau a unei părți din investiție), precum și supliment corespondent în regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă în vederea compensării CUT suplimentat. În cazul în care își asumă obligația efectuării în parte (dar nu mai puțin de 50%) beneficiul va fi un spor de CUT de 0.25 (aferent etapei de dezvoltare solicitate), precum și supliment corespondent în regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă în vederea compensării CUT suplimentat.

- (5) Lucrările prevăzute la alin. 2 și terenul aferent, indiferent de modul de finanțare, vor fi transferate în proprietatea publică după recepționare, în cazul în care terenul nu a fost inițial proprietate publică, lucrările desfășurându-se pe proprietate publică.
- (6) Nu fac obiectul prezentului articol lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică, precum și dezvoltarea rețelelor de incintă, care se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

#### **SECȚIUNEA 4. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

---

##### **Articolul 11. Orientarea față de punctele cardinale**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism;
- (2) Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata de minimă de însorire de 1-1/2h la solstițiul de iarnă;

##### **Articolul 12. Amplasarea față de drumurile publice**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor față de drumurile publice existente și propuse, conform planului de reglementări urbanistice;

##### **Articolul 13. Amplasarea față de aliniament**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerii minime obligatorii față de limitele aliniamentelor propuse prin planul de reglementări urbanistice;

##### **Articolul 14. Amplasarea în interiorul parcelei**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înscrierii și amplasării acestora în perimetrul edificabilelor prevăzute prin planul de reglementări urbanistice;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de asigurare a însoririi camerelor de locuit, conform prevederilor art. 18, secțiunea 4, capitolul 2 al prezentului regulament;

#### **SECȚIUNEA 5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII**

---

##### **Articolul 15. Accesuri carosabile**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu asigurarea accesului auto principal pe parcelă, conform planului de reglementări urbanistice privind zona circulațiilor carosabile cu caracter public și privat;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu asigurarea numărului și configurației acceselor auto conform prevederilor Anexei nr.4 la Regulamentul General de Urbanism

##### **Articolul 16. Accesuri pietonale**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu asigurarea spațiilor destinate accesului publicului, conform planului de reglementări urbanistice privind zona circulațiilor pietonale și ocazional carosabile;

- (2) Se recomandă dezvoltarea traseelor pietonale, amenajarea peisajeră a spațiilor publice și a spațiilor verzi cu acces nelimitat destinat locuitorilor;
- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu asigurarea accesului în spații publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- (4) Suprafețele de teren destinate amenajărilor pietonale și peisagere vor fi astfel amenajate prin culoare ce vor permite circulația autovehiculelor de intervenție și vor avea o lățime liberă de minim 5,0m. Aceste culoare nu vor fi obstrucționate prin mobilier urban și vor fi păstrate libere în permanență.

## **SECȚIUNEA 6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

---

### **Articolul 17. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, de energie electrică, de gaze și telecomunicații;
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:
  - a) Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
  - b) Beneficiarul se obligă să racordeze noile construcții, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza;

### **Articolul 18. Realizarea de rețele edilitare**

- (1) Extinderea rețelelor edilitare publice existente sau mărirea capacității acestora se realizează de către investitor sau beneficiar;
- (2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;

## **SECȚIUNEA 7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

---

### **Articolul 19. Parcelarea**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării parcelelor cu suprafețe și fronturi minime la stradă adecvate configurației edificabilelor definite și delimitate prin planșa de reglementări urbanistice aferente P.U.Z. și conform prevederilor P.U.G. Mun. Buzău în vigoare.

### **Articolul 20. Înălțimea construcțiilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face respectând prevederile art. 10 din **Capitolul 4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale** din prezentul RLU.

### **Articolul 21. Aspectul exterior al construcțiilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

## **SECȚIUNEA 8. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

---

### **Articolul 22. Spații verzi și plantate**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă prin asigurarea unei suprafețe de spații verzi plantate de minim 30% din suprafața fiecărui imobil ce a generat PUZ, din care cel puțin 2/3 pe sol;

### Articolul 23. Împrejmuiri

- (1) În cazul locuințelor colective este interzisă realizarea de împrejmuiri opace, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc
- (2) Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, arbuști de talie mică etc.
- (3) În cazul locuințelor individuale împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă; 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 etc.

## CAPITOLUL 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

---

### SECȚIUNEA 9. ZONE FUNCȚIONALE

---

#### Articolul 24. Scopul ZONELOR FUNCȚIONALE

- (1) Se definesc zone funcționale, care sunt cuprinse în Unitățile Teritoriale de Referință (U.T.R.) definite prin PUG Municipiul Buzău, delimitate conform planșei de reglementări urbanistice aferente PUZ.
- (2) Aceste Zone funcționale sunt:
  - L1 – zona locuințelor individuale și colective
    - **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)
  - M – Zona mixta
    - **M1** - subzona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele
  - IS – Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații de prestări servicii
    - **IS** – Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii
  - SV – Zona verde, scuaruri, recreere
    - **SVp** – Zona verde, scuaruri, recreere
  - C – zona pentru cai de comunicație și construcții aferente.

## CAPITOLUL 4. PRESCRIȚII PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

---

- (1) Prezentul capitol detaliază la nivelul Zonelor funcționale reglementările urbanistice aplicabile cu caracter obligatoriu pentru imobilul ce face obiectul PUZ;
- (2) Prezentul capitol prezintă structura cadru a RLU PUG Buzău aferent următoarelor Zone funcționale:
  - **L1a** – 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),
  - **M1** - subzona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 niveluri
  - **IS** – zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii,
  - **SV** – zona verde, scuaruri, recreere și
  - **C** – zona pentru cai de comunicație și construcții aferente.

## **L1a – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)**

### **GENERALITĂȚI: DELIMITARE, SCOP ȘI SUBDIVIZIUNI**

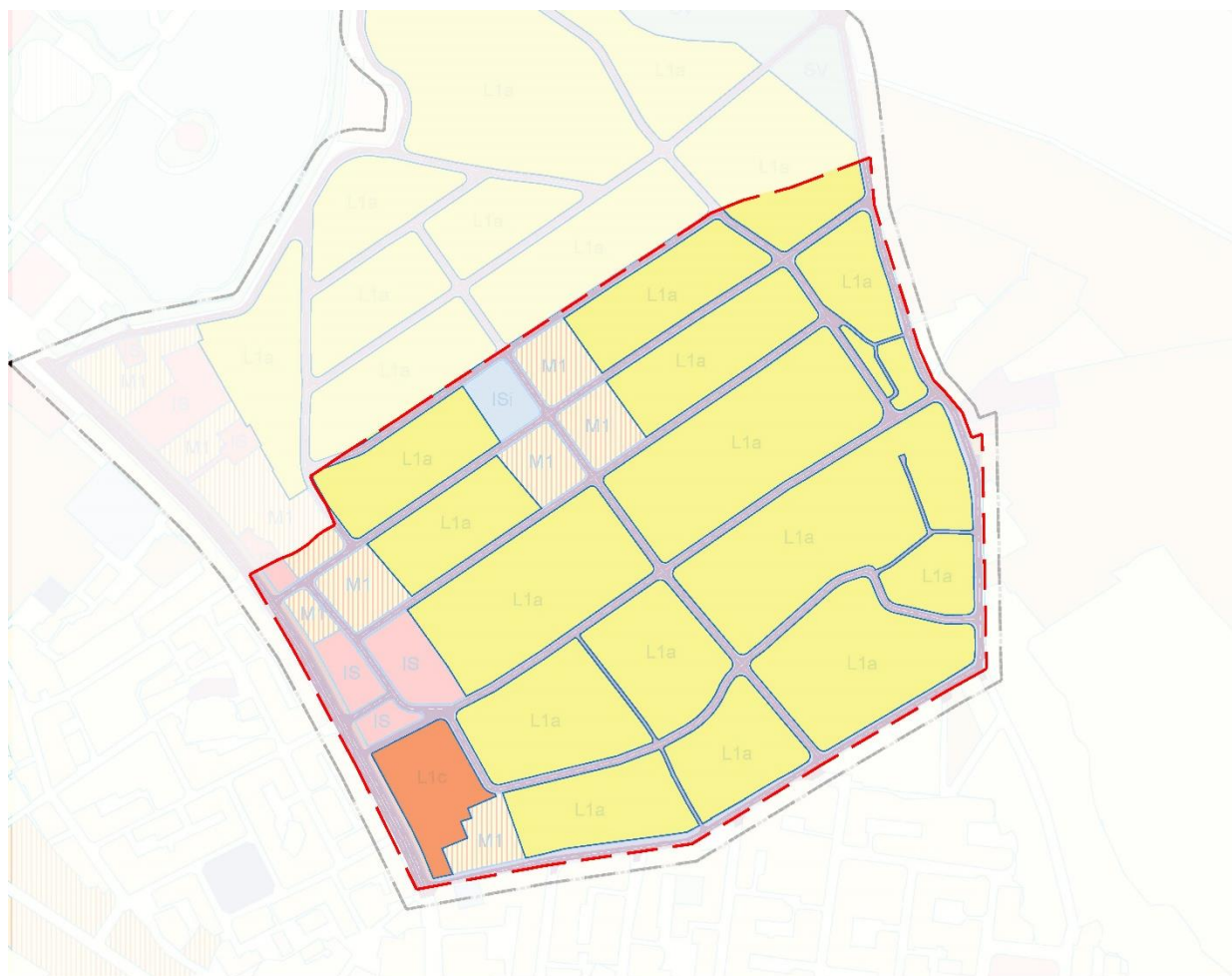
#### **Delimitare**

(1) **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) este localizată pe latura estică cu deschidere la Aleea Parcului Tineretului și este delimitată de următoarele zone funcționale și artere carosabile:

- Limita vest: Aleea Parcului Tineretului;
- Limita sud: zona funcțională propusă – M1a, IS;
- Limita est: zona funcțională propusă – M1a;
- Limita nord: zona funcțională propusă – SVp;

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

(1) Zona funcțională L1a definește zona 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)



## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

### **Articolul 1. Utilizări admise**

(1) Sunt permise următoarele funcțiuni principale:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- scuaruri de folosință comună pentru rezidenți.

### **Articolul 2. 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 3. Articolul 3. 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 II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

---

### **Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- (1) - dimensiuni minime;
- (2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia (raport recomandat = 1/3).

Regimul de construire	Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	250	12
Izolată	350	14
Parcelă de colț	Reducere cu 50mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

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

- (1) Se va asigura retragerea minimă a construcțiilor față de aliniament de 5,00 m, cu excepția Aleii Sporturilor, unde se permite amplasarea pe aliniamentul propus, respectând regimul de aliniere propus conform Planșei de reglementări.
- (2) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor (inclusiv demisolurilor) și părților nivelurilor subterane (subsolurilor), care depășesc cota amenajată a terenului aferent căilor de comunicație sau altor spații publice cu >0,40m.
- (3) În cazul cuplării la un calcan existent, linia de aliniere a construcției existente va fi preluată de noua construcție cel puțin pe distanța de 2,00 m de la hotar (distanță de revenire  $\geq 2,00$  m). În cazul în care linia de aliniere a construcției vecine nu devine linie de aliniere pentru noua construcție, distanța de revenire DR nu va depăși 1/3 din deschiderea terenului.
- (4) Interspațiul dintre aliniament și limita de retragere față de aliniament este "non aedificandi", cu excepțiile prevăzute în alin. 2, precum și a împrejmuirilor, acceselor și scărilor de acces, platformelor și teraselor descoperite, care depășesc cota amenajată a terenului aferent căilor de comunicație sau altor spații publice ridicate cu  $\leq 0.40$  m, elementelor de semnalistică admise cf. prevederilor legale rutiere, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite și amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni (maximum 6,00 mp), fie integrată în arhitectura împrejmuirii, fie ca o construcție provizorie independentă în incintă, în vecinătatea accesului.
- (5) Prin excepție de la prevederile alin. 2 se admit următoarele depășiri locale ale limitei de retragere față de aliniament:
  - a) cornișele și streșinile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament dacă îndeplinesc următoarele condiții, cumulativ:
    - i. depășirea e de maxim 1,20 m;
    - ii. cota inferioară a elementelor constructive se află la minim de 3,00 m peste cota terenului amenajat;
    - iii. la învelitorile a căror pantă este orientată spre domeniul public este obligatorie montarea de parazăpezi dacă picătura streșinii cade la mai puțin de 1,00 de aliniament;
  - b) alte depășiri, care nu vor ocupa în elevație, mai mult de 2/3 din lungimea fațadei pentru fiecare element în parte:
    - i. rezalitări / modulări ale fațadelor (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.) care ies din planul fațadei cu maxim 0,30 m.
    - ii. terase (acoperite sau descoperite), logii, balcoane sau bovindouri, alte console care ies din planul fațadei cu maxim 1,20 m și sunt situate la minim 2,00 m față de limitele laterale ale parcelei;
    - iii. scări de evacuare în caz de incendiu (doar dacă din considerente tehnice sau de amplasament, nu se pot instala pe altă fațadă a clădirii).
    - iv. copertine necirculabile, parasolare care ies din planul fațadei cu maxim 1,20 m
  - c) În zonele în care este permisă amplasarea localurilor de alimentație publică se admite amenajarea de terase acoperite dar deschise pe cel puțin două laturi.

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

- (1) clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
  - în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la comișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;
- (2) clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la comișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- (3) clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la comișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- (4) indiferent de sistemul de construire (înșiruite, cuplate, izolate) se recomandă o retragere de nu mai puțin de 10m de la limita posterioară pentru a permite amenajarea de grădini, spații verzi de incinta, pentru toate celelalte situații retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la comișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

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

- (1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la comișă 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;
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. 1, pentru fațadele care nu prezintă ferestre în care este necesară asigurarea luminării unor încăperi de locuit (dormitor sau camera de zi – care necesită lumină naturală) sau ferestre ale unor încăperi pentru activități permanente ce necesită lumină naturală distanța se poate reduce la 1/4, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- (3) În cazul construcțiilor de pe aceeași parcelă prevăzute în sistem cuplat / alipit, distanța între ele va fi cea reprezentată de rostul seismic.

#### **Articolul 8. Circulații și accesuri**

- (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;
- (2) Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.
- (3) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, conform destinației construcției.
- (4) Numărul, configurația și localizarea acceselor auto, precum și circulațiile interioare, se determină în conformitate cu prevederile legale.

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

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu excepția spațiilor special amenajate ca parcări la nivelul solului, conform planșei de reglementări urbanistice aferent PUZ;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor noi care, prin destinație, necesită spații de parcare, este permisă numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor necesare funcționării construcțiilor în afara circulațiilor publice.
- (3) Numărul minim de locuri de parcare care trebuie asigurate se stabilesc în funcție de destinația și de capacitatea construcției, potrivit Normativului NP 24/1997 forma actualizată.

#### **Articolul 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- (1) Conform planșei "Reglementări Urbanistice", 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 11. 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;
- (3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (4) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a coșurilor metalice, unităților exterioare de climatizare, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea instalații care nu fac parte din arhitectura inițială a clădirii. Prin excepție, se admite amplasarea acestor echipamente în poziții care să nu afecteze arhitectura acestora.
- (5) Clădirile noi vor îngloba, pe cât posibil, în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public.
- (6) Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianță, gresie, tapet etc.) la exterior. În toate UTR-urile este permisă și recomandată utilizarea tehnologiilor, materialelor ce țin de arhitectura ecologică, pasivă, în vederea îmbunătățirii vieții, a mediului, etc.
- (7) Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției (ex. înlocuirea parțială a acoperișului, vopsitorii parțiale etc.) justificate de apartenența la proprietari diferiți.
- (8) Se recomandă utilizarea cu precădere a materialelor de construcție specifice zonei, învelitori de țigle ceramice, tâmplărie de lemn, zugrăveli de fațadă în culori pastel sau alb, acoperirea în șarpanta în două sau patru ape;
- (9) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

#### **Articolul 12. 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 fibre 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 bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- (4) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale sau ale furnizorilor de utilități sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat se va realiza cu respectarea alin. 5 din prezentul articol.
- (5) În cazul prevăzut la alin. 4 autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin acord, protocol, contract, parteneriat public-privat, alte forme juridice în conformitate cu prevederile legale, funcție de caz, a obligației / posibilității efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (6) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, în conformitate cu avizele furnizorilor de utilități, posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale, de posibilitatea accesării

de fonduri de la bugetul de stat sau în conformitate cu alin. 5, funcție de caz. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) Realizarea de soluții de echipare în sistem individual să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
  - b) Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local / instituții publice centrale și locale cu rol în avizarea / aprobarea / autorizarea proiectelor tehnice, funcție de caz, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (8) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile menționate cu avizul organelor administrației publice competente, privind prelungirea rețelei sau mărirea capacității acesteia, devierea, funcție de caz, cu respectarea prevederilor alin. 5.
- (9) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții și se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare, cu acordul / avizul operatorului / administratorului rețelei din zonă.

#### **Articolul 13. 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 pe parcelă va fi de 30%.

#### **Articolul 14. 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, pavaie decorative, arbuști de talie mică etc.

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

---

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

- (1) POT maxim = 40%

#### **Articolul 16. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)**

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

## **M1 – SUBZONA MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELE** **GENERALITĂȚI: DELIMITARE, SCOP ȘI SUBDIVIZIUNI**

### **Delimitare**

- (1) **M1** – Subzona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele este localizată la Strada Gârlași și este delimitată de următoarele zone funcționale și artere carosabile:
- Limita vest: Aleea Parcului Tineretului , zona funcțională propusă – L1a;
  - Limita sud: Aleea Sporturilor și zona funcțională propusă – L1a;
  - Limita est: terenuri T33 care nu fac parte din zona de reglementare PUZ;
  - Limita nord: zona funcțională propusă – M1a, SVp.

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

- (1) Zona funcțională L1a definește zona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele



## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Articolul 17. Utilizări admise**

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

### **Articolul 18. 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 19. Articolul 3. Utilizări interzise**

(1) Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață 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 subsistență;
- 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;
- depozități 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 II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **Articolul 20. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - suprafețe minime:

- a) 500 m<sup>2</sup> (regim izolat)
- b) 300 m<sup>2</sup> (regim cuplat)
- c) 200 m<sup>2</sup> (regim înșiruit)

(2) -front minim la stradă:

- a) pentru clădiri în regim izolat = 15 m;
- b) pentru clădiri în regim cuplat / alipit = 12 m;
- c) pentru clădiri în regim înșiruit = 8 m;

(3) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

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

- (1) Se va asigura retragerea minimă a construcțiilor față de aliniament de 5m. În cazul construcțiilor din partea de sud-est a zonei de reglementare, aflate de-a lungul străzii Gârlași, se va pastra caracterul zonei, însă pentru construcțiile noi se recomandă asigurarea retragerii minime față de aliniament de 5m.
- (2) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor (inclusiv demisolurilor) și părților nivelurilor subterane (subsolurilor), care depășesc cota amenajată a terenului aferent căilor de comunicație sau altor spații publice cu >0,40m.
- (3) În cazul cuplării la un calcan existent, linia de aliniere a construcției existente va fi preluată de noua construcție cel puțin pe distanța de 2,00 m de la hotar (distanță de revenire  $\geq 2,00$  m). În cazul în care linia de aliniere a construcției vecine nu devine linie de aliniere pentru noua construcție, distanța de revenire DR nu va depăși 1/3 din deschiderea terenului.
- (4) Interspațiul dintre aliniament și limita de retragere față de aliniament este "non aedificandi", cu excepțiile prevăzute în alin. 2, precum și a împrejurimilor, acceselor și scârilor de acces, platformelor și teraselor descoperite, care depășesc cota amenajată a terenului aferent căilor de comunicație sau altor spații publice ridicate cu  $\leq 0.40$  m, elementelor de semnalistică admise cf. prevederilor legale rutiere, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite și amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni (maximum 6,00 mp), fie integrată în arhitectura împrejuririi, fie ca o construcție provizorie independentă în incintă, în vecinătatea accesului.
- (5) Prin excepție de la prevederile alin. 2 se admit următoarele depășiri locale ale limitei de retragere față de aliniament:
  - d) cornișele și streșinile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament dacă îndeplinesc următoarele condiții, cumulativ:
    - iv. depășirea e de maxim 1,20 m;
    - v. cota inferioară a elementelor constructive se află la minim de 3,00 m peste cota terenului amenajat;
    - vi. la învelitorile a căror pantă este orientată spre domeniul public este obligatorie montarea de parazăpezi dacă picătura streșinii cade la mai puțin de 1,00 de aliniament;
  - e) alte depășiri, care nu vor ocupa în elevație, mai mult de 2/3 din lungimea fațadei pentru fiecare element în parte:
    - v. rezalitări / modulări ale fațadelor (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.) care ies din planul fațadei cu maxim 0,30 m.
    - vi. terase (acoperite sau descoperite), logii, balcoane sau bovindouri, alte console care ies din planul fațadei cu maxim 1,20 m și sunt situate la minim 2,00 m față de limitele laterale ale parcelei;
    - vii. scări de evacuare în caz de incendiu (doar dacă din considerente tehnice sau de amplasament, nu se pot instala pe altă fațadă a clădirii).
    - viii. copertine necirculabile, parasolare care ies din planul fațadei cu maxim 1,20 m
  - f) În zonele în care este permisă amplasarea localurilor de alimentație publică se admite amenajarea de terase acoperite dar deschise pe cel puțin două laturi.

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

- (1) clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
  - în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;
- (2) clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- (3) clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

- (4) indiferent de sistemul e construire (însiruite, cuplate, izolate) se recomandă o retragere de nu mai puțin de 10m de la limita posterioară pentru a permite amenajarea de grădini, spații verzi de incinta, pentru toate celelalte situații retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la comișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

#### **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 comișă 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;
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. 1, pentru fațadele care nu prezintă ferestre în care este necesară asigurarea luminării unor încăperi de locuit (dormitor sau camera de zi – care necesită lumină naturală) sau ferestre ale unor încăperi pentru activități permanente ce necesită lumină naturală distanța se poate reduce la 1/4, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- (3) În cazul construcțiilor de pe aceeași parcelă prevăzute în sistem cuplat / alipit, distanța între ele va fi cea reprezentată de rostul seismic.

#### **Articolul 24. Circulații și accesuri**

- (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;
- (2) Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.
- (3) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, conform destinației construcției.
- (4) Numărul, configurația și localizarea acceselor auto, precum și circulațiile interioare, se determină în conformitate cu prevederile legale.

#### **Articolul 25. Staționarea autovehiculelor**

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu excepția spațiilor special amenajate ca parcări la nivelul solului, conform planșei de reglementări urbanistice aferent PUZ;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor noi care, prin destinație, necesită spații de parcare, este permisă numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor necesare funcționării construcțiilor în afara circulațiilor publice.
- (3) Numărul minim de locuri de parcare care trebuie asigurate se stabilesc în funcție de destinația și de capacitatea construcției, potrivit Normativului NP 24/1997 forma actualizată.

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

- (1) Conform planșei "Reglementări Urbanistice", 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 27. 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;
- (3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- (4) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a coșurilor metalice, unităților exterioare de climatizare, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea instalații care nu fac parte din arhitectura inițială a clădirii. Prin excepție, se admite amplasarea acestor echipamente în poziții care să nu afecteze arhitectura acestora.
- (5) Clădirile noi vor îngloba, pe cât posibil, în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public.
- (6) Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianță, gresie, tapet etc.) la exterior. În toate UTR-urile este permisă și recomandată utilizarea tehnologiilor, materialelor ce țin de arhitectura ecologică, pasivă, în vederea îmbunătățirii vieții, a mediului, etc.
- (7) Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției (ex. înlocuirea parțială a acoperișului, vopsitorii parțiale etc.) justificate de apartenența la proprietari diferiți.
- (8) Se recomandă utilizarea cu precădere a materialelor de construcție specifice zonei, învelitori de țigle ceramice, tâmplărie de lemn, zugrăveli de fațadă în culori pastel sau alb, acoperirea în șarpanta în două sau patru ape;
- (9) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

#### **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 bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- (4) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale sau ale furnizorilor de utilități sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat se va realiza cu respectarea alin. 5 din prezentul articol.
- (5) În cazul prevăzut la alin. autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin acord, protocol, contract, parteneriat public-privat, alte forme juridice în conformitate cu prevederile legale, funcție de caz, a obligației / posibilității efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (6) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, în conformitate cu avizele furnizorilor de utilități, posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale, de posibilitatea accesării de fonduri de la bugetul de stat sau în conformitate cu alin 5, funcție de caz. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
  - c) Realizarea de soluții de echipare în sistem individual să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
  - d) Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local / general funcție de caz, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (8) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile menționate cu avizul organelor administrației publice competente, privind prelungirea rețelei sau mărirea capacității acesteia, devierea, funcție de caz, cu respectarea prevederilor alin. 5.
- (9) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții și se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare, cu acordul / avizul operatorului / administratorului rețelei din zonă.

#### **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 pe parcelă va fi de 30%.

**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, pavaie decorative, arbuști de talie mică etc.

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

---

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

- (2) POT maxim = 60%

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

- (2) CUT maxim = 1,8 ADC / m<sup>2</sup> teren

## IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII DE PRESTĂRI SERVICII

### GENERALITĂȚI: DELIMITARE ȘI SCOP

#### Delimitare

- (1) **IS** – Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații de prestări servicii este localizată în partea de vest a parcelei care face obiectul PUZ și este delimitată de următoarele zone funcționale și artere carosabile:
- Limita vest: Aleea Parcului Tineretului și zona funcțională propusă – M1;
  - Limita sud: Aleea Sporturilor;
  - Limita est: terenuri T33 care nu fac parte din zona de reglementare PUZ și zona funcțională propusă – M1;
  - Limita nord: zona funcțională propusă – L1a și M1.

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) IS definește zona pentru instituții publice și servicii de interes general.



### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 1. Utilizări admise

- (1) Sunt permise următoarele funcțiuni principale:
- birouri
  - comerț – structură de vânzare cu suprafață medii (<=1000 mp), centru comercial, supermarket;
  - turism: hotel, pensiune;

- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- spații pentru învățământ
- bibliotecă / mediatecă, cămine, restaurante, birouri și ateliere de întreținere, spații sociale și medicale pentru studenți, spații acoperite și descoperite pentru sport și recreere, locuințe pentru profesori și profesori-vizitatori, club profesori;
- spații pentru cercetare, independente sau grupate cu învățământ;
- săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexe;
- pavilioane de expoziție, platforme de expunere, ateliere

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

(1) Sunt permise următoarele funcțiuni principale, având la bază următoarele condiționări:

- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre clădiri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.
- Pentru funcțiunea de învățământ se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren;

## **Articolul 3. Utilizări interzise**

(1) Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

---

### **Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

(1) - suprafețe minime:

- d) 700 m<sup>2</sup> (regim izolat)
- e) 500 m<sup>2</sup> (regim cuplat)
- f) 300 m<sup>2</sup> (regim înșiruit)

(2) - front minim la stradă:

- d) pentru clădiri în regim izolat = 15 m;
- e) pentru clădiri în regim cuplat / alipit = 12 m;
- f) pentru clădiri în regim înșiruit = 8 m;

(3) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

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

- (1) cladirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 metri, în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
  - 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.
- (2) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supratereane ale clădirilor (inclusiv demisolurilor) și părților nivelurilor subterane (subsolurilor), care depășesc cota amenajată a terenului aferent căilor de comunicație sau altor spații publice cu >0,40m.
- (3) În cazul cuplării la un calcan existent, linia de aliniere a construcției existente va fi preluată de noua construcție cel puțin pe distanța de 2,00 m de la hotar (distanță de revenire  $\geq 2,00$  m). În cazul în care linia de aliniere a construcției vecine nu devine linie de aliniere pentru noua construcție, distanța de revenire DR nu va depăși 1/3 din deschiderea terenului.
- (4) Interspațiul dintre aliniament și limita de retragere față de aliniament este "non aedificandi", cu excepțiile prevăzute în alin. 2, precum și a împrejurimilor, acceselor și scărilor de acces, platformelor și teraselor descoperite, care depășesc cota amenajată a terenului aferent căilor de comunicație sau altor spații publice ridicate cu  $\leq 0.40$  m, elementelor de semnalistică admise cf. prevederilor legale rutiere, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite și amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni (maximum 6,00 mp), fie integrată în arhitectura împrejuririi, fie ca o construcție provizorie independentă în incintă, în vecinătatea accesului.
- (5) Prin excepție de la prevederile alin. 2 se admit următoarele depășiri locale ale limitei de retragere față de aliniament:
  - g) comișele și streșinile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament dacă îndeplinesc următoarele condiții, cumulativ:
    - vii. depășirea e de maxim 1,20 m;
    - viii. cota inferioară a elementelor constructive se află la minim de 3,00 m peste cota terenului amenajat;
    - ix. la învelitorile a căror pantă este orientată spre domeniul public este obligatorie montarea de parazăpezi dacă picătura streșinii cade la mai puțin de 1,00 de aliniament;
  - h) alte depășiri, care nu vor ocupa în elevație, mai mult de 2/3 din lungimea fațadei pentru fiecare element în parte:
    - ix. rezalitări / modulări ale fațadelor (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.) care ies din planul fațadei cu maxim 0,30 m.
    - x. terase (acoperite sau descoperite), logii, balcoane sau bovindouri, alte console care ies din planul fațadei cu maxim 1,20 m și sunt situate la minim 2,00 m față de limitele laterale ale parcelei;
    - xi. scări de evacuare în caz de incendiu (doar dacă din considerente tehnice sau de amplasament, nu se pot instala pe altă fațadă a clădirii).
    - xii. copertine necirculabile, parasolare care ies din planul fațadei cu maxim 1,20 m
  - i) În zonele în care este permisă amplasarea localurilor de alimentație publică se admite amenajarea de terase acoperite dar deschise pe cel puțin două laturi.

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

- (1) cladirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la comișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la comișă, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

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

- (1) cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unei activități permanente care necesită lumină naturală.

- (2) Prin excepție de la prevederile alin. 1, pentru fațadele care nu prezintă ferestre în care este necesară asigurarea luminării unor încăperi de locuit (dormitor sau camera de zi – care necesită lumină naturală) sau ferestre ale unor încăperi pentru activități permanente ce necesită lumină naturală distanța se poate reduce la 1/4, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- (3) În cazul construcțiilor de pe aceeași parcelă prevăzute în sistem cuplat / alipit, distanța între ele va fi cea reprezentată de rostul seismic.

#### **Articolul 8. Circulații și accesuri**

- (1) Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- (2) Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- (3) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, conform destinației construcției.
- (4) Numărul, configurația și localizarea acceselor auto, precum și circulațiile interioare, se determină în conformitate cu prevederile legale.

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

- (1) staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu excepția spațiilor special amenajate ca parcuri la nivelul solului, conform planșei de reglementări urbanistice aferent PUZ;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor noi care, prin destinație, necesită spații de parcare, este permisă numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor necesare funcționării construcțiilor în afara circulațiilor publice.
- (3) Numărul minim de locuri de parcare care trebuie asigurate se stabilesc în funcție de destinația și de capacitatea construcției, potrivit Normativului NP 24/1997 forma actualizată.

#### **Articolul 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- (1) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși P+1E (9m);

#### **Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a coșurilor metalice, unităților exterioare de climatizare, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea instalații care nu fac parte din arhitectura inițială a clădirii. Prin excepție, se admite amplasarea acestor echipamente în poziții care să nu afecteze arhitectura acestora.
- (4) Clădirile noi vor îngloba, pe cât posibil, în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public.
- (5) Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianță, gresie, tapet etc.) la exterior. În toate UTR-urile este permisă și recomandată utilizarea tehnologiilor, materialelor ce țin de arhitectura ecologică, pasivă, în vederea îmbunătățirii vieții, a mediului, etc.
- (6) Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției (ex. înlocuirea parțială a acoperișului, vopsitorii parțiale etc.) justificate de apartenența la proprietari diferiți.
- (7) Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din spațiul public;

- (8) Se va acorda mai multă atenție modului de tratare a acoperișurilor perceptibile într-o perspectivă descendentă din spațiul public;
- (9) Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- (10) Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice unui zone centrale de afaceri dictate de exprimarea prestigiului investitorilor.
- (11) Se recomanda utilizarea cu precădere a materialelor de construcție specifice zonei, învelitori de țigle ceramice, tâmplărie de lemn, zugrăveli de fațadă în culori pastel sau alb, acoperirea în șarpanta în două sau patru ape.

## **Articolul 12. 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) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV
- (3) Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- (4) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale sau ale furnizorilor de utilități sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat se va realiza cu respectarea alin. 5 din prezentul articol.
- (5) În cazul prevăzut la alin. autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin acord, protocol, contract, parteneriat public-privat, alte forme juridice în conformitate cu prevederile legale, funcție de caz, a obligației / posibilității efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (6) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, în conformitate cu avizele furnizorilor de utilități, posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale, de posibilitatea accesării de fonduri de la bugetul de stat sau în conformitate cu alin 5, funcție de caz. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
  - e) Realizarea de soluții de echipare în sistem individual să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
  - f) Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local / general funcție de caz, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (8) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile menționate cu avizul organelor administrației publice competente, privind prelungirea rețelei sau mărirea capacității acesteia, devierea, funcție de caz, cu respectarea prevederilor alin. 5.
- (9) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții și se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare, cu acordul / avizul operatorului / administratorului rețelei din zonă.

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

- (1) terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- (2) se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- (3) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

- (4) În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare;
- (5) Procentul minim de spații verzi pe parcelă va fi de 30%.

**Articolul 14. Împrejmuiri**

- (1) Spre stradă pot exista sau nu împrejmuiri, în situația în care acestea există vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă;
- (2) Gardurile spre limitele separate ale parcelelor pot 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 III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

---

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

- (1) POT maxim = 70%

**Articolul 16. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)**

- (1) CUT maxim = 1,5 ADC / m<sup>2</sup> teren

## SV – ZONA VERDE, SCUARURI, RECREERE

---

### GENERALITĂȚI: DELIMITARE ȘI SCOP

---

#### Delimitare

- (1) **SV** – Zona verde, scuaruri, recreere este localizată în partea nord-vestică a parcelei care face obiectul PUZ și este delimitată de următoarele zone funcționale și artere carosabile:
- Limita vest: Aleea Parcului Tineretului și zona bazinului olimpic;
  - Limita sud: zona funcțională propusă – L1a și M1a;
  - Limita est: terenuri virane și zona funcțională propusă – L1a;
  - Limita nord: terenuri libere care fac parte din proiectul PUZ „Regenerarea spațiului urban adjacent Parcului Tineretului”.

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

---

- (1) SV definește zona verde, scuaruri, recreere.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

---



#### Articolul 1. Utilizări admise

- (1) Sunt admise următoarele utilizări:
- a) **Spații verzi publice** publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, precum și plantații de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale, dotări conexe:

- parcuri;
  - grădini publice;
  - scuaruri;
  - fâșii / spații plantate;
  - gradini botanice;
  - parcuri dendrologice;
  - grădini zoologice;
  - muzee în aer liber;
  - parcuri expoziționale;
  - păduri de agrement;
  - spații verzi de protecție (față de infrastructura tehnică, pentru protecția cursurilor de apă și lacurilor, sanitară etc.)
  - pepiniere și sere (pentru asigurarea materialului dendro-floricol);
  - locuri de joacă pentru copii;
  - amenajări pentru fitness în aer liber;
  - zone ambientale și de agrement.
- b) Funcțiuni sportive și de agrement
- teren de sport în aer liber sau acoperit (pentru jocuri sportive, tenis, fotbal etc.);
  - patinoar (natural sau artificial) deschis sau acoperit;
  - parc de agrement specializat (skate parc, escalada, paintball, parc aventuri, parc de distracții);
  - fitness;
  - minigolf;
  - teren de picnic;
  - scuaruri;
- c) Circulații pietonate din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și a oglinzilor de apă;
  - d) Mobilier urban, pontoane, pergole, platforme, skatepark, etc., alte amenajări pentru sport, joc, picnic și odihnă, etc;
  - e) Construcții pentru expoziții, agrement, activități de spectacole, culturale recreative, sportive, etc.;
  - f) Construcții pentru alimentație și comerț alimentar, nealimentar având suprafața mai mică sau egală cu 100 m<sup>2</sup>;
  - g) Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
  - h) Parcaje subterane, supraetajate sau la sol;
  - i) Organizări de tip „street food”- zone adiacente arterelor de circulație organizate pe perioade determinate de timp (similare unei piețe ambulante sau a unui târg) constând în ghișee / pupitre / tonete / rulote a mai multor vânzători de alimente destinate consumului imediat și a unor zone comune de tranzit;
  - j) Prin excepție de la aliniatele de mai sus, anumite spații sau zone pot avea acces conform unui program de funcționare.

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

- a) Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice (împrejmuiri) care să împiedice libera circulație, cu excepția separărilor impuse prin norme specifice privind siguranța în exploatare și / sau securitatea la incendiu.

- b) Suprafețele destinate comerțului cu amănuntul și alimentației publice vor avea suprafața mai mică sau egală cu 100 m<sup>2</sup>.

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

- (1) Se interzic următoarele utilizări:
- 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;
  - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

---

### **Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- (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 accesuri**

- (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 – P+2E (9m).**

### **Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- (2) se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
- (3) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

### **Articolul 12. Condiții de echipare edilitară**

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- (2) se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

### **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 va fi de 85%.

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

- (1) conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu;
- (2) spre spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru
- (3) împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

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

---

**Articolul 15. Procentul de ocupare a terenului (POT %)** – fara obiect.

- 1) POT maxim = 15%

**Articolul 16. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** – fara obiect.

- 1) CUT maxim = 0,3 ADC / m<sup>2</sup> teren

## C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE



### PERMISIUNI

- (1) se mențin traseele existente;
- (2) se pot autoriza lucrări de întreținere a străzilor existente;
- (3) se pot autoriza amenajări ale intersecțiilor și de noi parcaje.

### CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRIȚII

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

**Proiectant general**  
**S.C. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L.**  
București, Strada Clucerului, Nr. 35, Sector 1



**Șef proiect**  
Urb. Oana Georgiana Voicu  
**Proiectat**  
Arh. Teodor Stelian Șandru  
Urb. Gabriel Alexandru Ion

Prezentul studiu optimizeaza zonificarea P.U.G in vigoare, incadrandu-se in tendintele de dezvoltare urbanistica si a studiilor si proiectelor elaborate anterior, raspunzand nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spatii verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări. Propunere de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si a indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare. Ținându-se cont de situația actuală din teren și tendințele de dezvoltare a construcțiilor rezidențiale în zone cu interdicție de construire până la elaborarea PUZ conform prevederilor PUG Mun Buzau in vigoare, se impune asigurarea atât a infrastructurilor necesare, cât și a cadrului de cooperare între proprietarii imobilelor care constituie prezentul PUZ, cât și între aceștia și autoritățile publice locale și centrale. Obiectivul principal al prezentului studiu este generarea unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, realizând un climat prielnic funcțiunii dominante de locuire – stabilită prin tema de proiectare de către Primăria Municipiului Buzău în acord cu dorința proprietarilor -, îmbunătățind calitatea locuirii și a vietii cetatenilor urbei Buzaului si încurajând investitiile de calitate care să genereze locuri de muncă durabile si bine plătite.

**Proiectant general**  
**S.C. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L**  
București, Strada Clucerului, Nr. 35, Sector 1



**Șef proiect**  
Urb. Oana Georgiana Voicu  
**Proiectat**  
Arh. Teodor Stelian Șandru  
Urb. Gabriel Alexandru Ion

## CAPITOLUL 5. ANEXE

ANEXA NR.1 - Definiții termeni utilizați în cadrul regulamentului local de urbanism

**Unitate teritorială de referință (UTR)** - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar

**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 aceeași 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