

ELABORATOR: **ABAGIU GLOBAL SERVICES**
CAPITAL WELFARE SUBLIME

BENEFICIAR: HOME DEVELOPMENT S.R.L.

AMPLASAMENT: TARLAUA 32 DIN MUN. BUZĂU, LIMITE: N - Nr. Cad. 71837,
58217, E - Drum de exploatare, S- Drum de exploatare, nr.
Cad. 51431, 54574, 57330, 54573, V - Bd. Unirii

MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z)

**"CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENTIAL /
COMERCIAL N.C. 71312" - ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE
S / DS + +P+4E-P+6E-P+8E, SERVICII, DOTĂRI SI ECHIPAMENTE
PUBLICE AFERENTE"**

MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



PLAN URBANISTIC ZONAL

**PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE
ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL /
COMERCIAL N.C. 71312"
- ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S / DS +
+P+4E-P+6E-P+8E, SERVICII, DOTĂRI ȘI
ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE-**

Data 11/11/2021

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

1.	INTRODUCERE.....	7
1.1	Date de recunoaștere a documentației	7
1.2	Obiectul lucrării	7
1.3	Surse documentare	7
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	9
2.1	Evoluția zonei	9
2.2	Încadrare în localitate	13
2.3	Elemente ale cadrului natural	14
2.4	Circulația.....	20
2.5	Ocuparea terenurilor.....	21
2.6	Echipare edilitară	21
2.7	Probleme de mediu.....	21
2.8	Opțiuni ale populației	21
2.9	Considerații generale privind propunerea P.U.Z.	22
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	23
3.1	Concluzii ale studiilor de fundamentare	23
3.2	Prevederi ale PUG Municipiul Buzău în vigoare	26
3.3	Valorificarea cadrului natural	27
3.4	Modernizarea circulației.....	27
3.5	Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	31
3.6	Dezvoltarea echipării edilitare.....	38
3.7	Protecția mediului	38
4.	Concluzii, măsuri în continuare.....	40
CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE.....		53
SECȚIUNEA 1. PRINCIPII GENERALE		53
Articolul 1.	Rolul Regulamentului Local de Urbanism	53
Articolul 2.	Baza legală a aprobării	53
Articolul 3.	Domeniul de aplicare	55
CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR		55
SECȚIUNEA 2. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT		55
SECȚIUNEA 3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC		55
SECȚIUNEA 4. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII		56
SECȚIUNEA 5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII		56

SECȚIUNEA 6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	57
SECȚIUNEA 7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	57
SECȚIUNEA 8. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	57
CAPITOLUL 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	58
SECȚIUNEA 9. ZONE FUNCȚIONALE	58
CAPITOLUL 4. PRESCRIPTII PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ..	58
L1d* - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU S / DS + P+4 – P+8 NIVELURI FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE	59
CAPITOLUL 5. ANEXE.....	64

MEMORIUL GENERAL PUZ

**PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE
ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL /
COMERCIAL N.C. 71312"
- ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S / DS +
+P+4E-P+6E-P+8E, SERVICII, DOTĂRI ȘI
ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE-**

Data 11/11/2021

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	<i>PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312" - ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S / DS + +P+4E-P+6E-P+8E, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE-</i>
Tipul lucrării	Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
Amplasament	TARLAUA 32 DIN MUN. BUZĂU, LIMITE: N - Nr. Cad. 71837, 58217, E - Drum de exploatare, S- Drum de exploatare, nr. Cad. 51431, 54574, 57330, 54573, V - Bd. Unirii
Beneficiar	HOME DEVELOPMENT S.R.L.
Proiectant general	S.C. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L București, Strada Clucerului, Nr. 35, Sector 1 CUI RO 34194319, J40/2715/05.03.2015
Data elaborării	11/11/2021

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 69.518 m2, parte a așa-numitei "tarla 32" situată la est față de Bulevardul Unirii.

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

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 32 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 instituțiilor publice și serviciilor de interes general, spațiilor comerciale, spațiilor pentru prestări servicii.

Punctual, în proximitatea zonei studiate au fost materializate construcții ce se încadrează în zona funcțională reglementată prin PUG, dar sunt întâlnite și dezvoltări mixte de ansambluri rezidențiale (locuințe colective și locuințe individuale), ilustrând necesitatea augmentării spațiilor locative ale Mun. Buzău.

Majoritatea terenurilor cuprinse în cadrul zonei studiate sunt libere de construcții, dar în cadrul acestora sunt aflate în desfășurare documentații de urbanism.



EVOLUȚIA ZONEI - IMAGINE SATELITARĂ - 2010



EVOLUȚIA ZONEI - IMAGINE SATELITARĂ - 2014



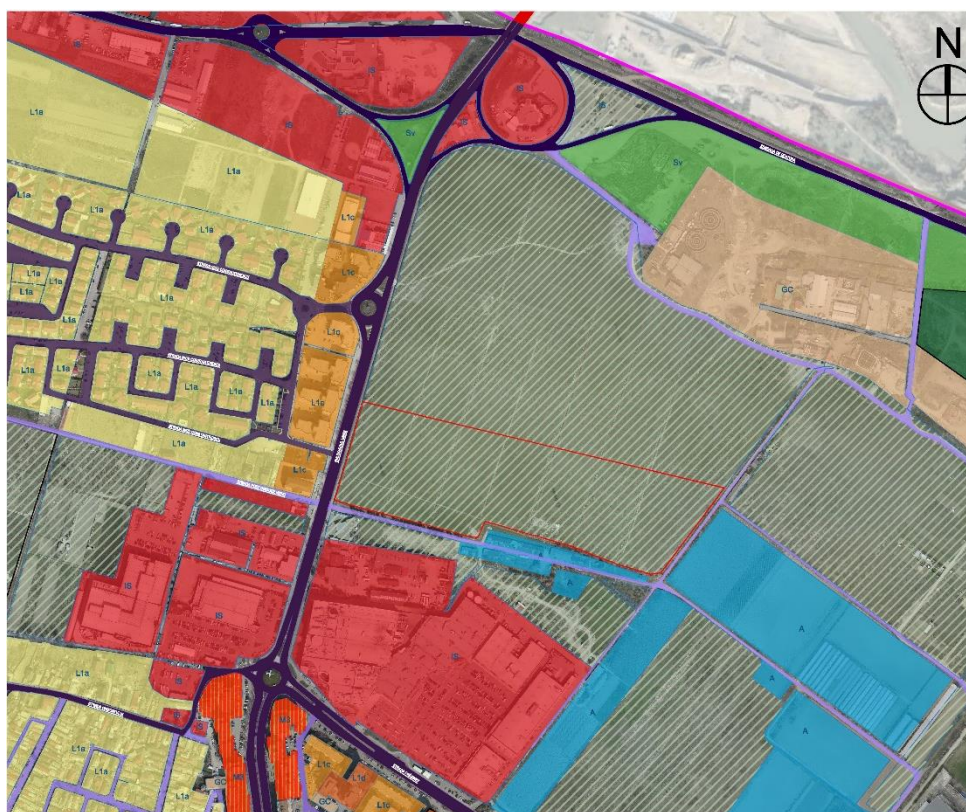
EVOLUȚIA ZONEI – IMAGINE SATELITARĂ – 2018



EVOLUȚIA ZONEI – IMAGINE SATELITARĂ – 2021



ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE



ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - VEDERE SATELITARĂ



Limita terenului studiat (69.532 m²)
Limita intravilanului Municipiului Buzău

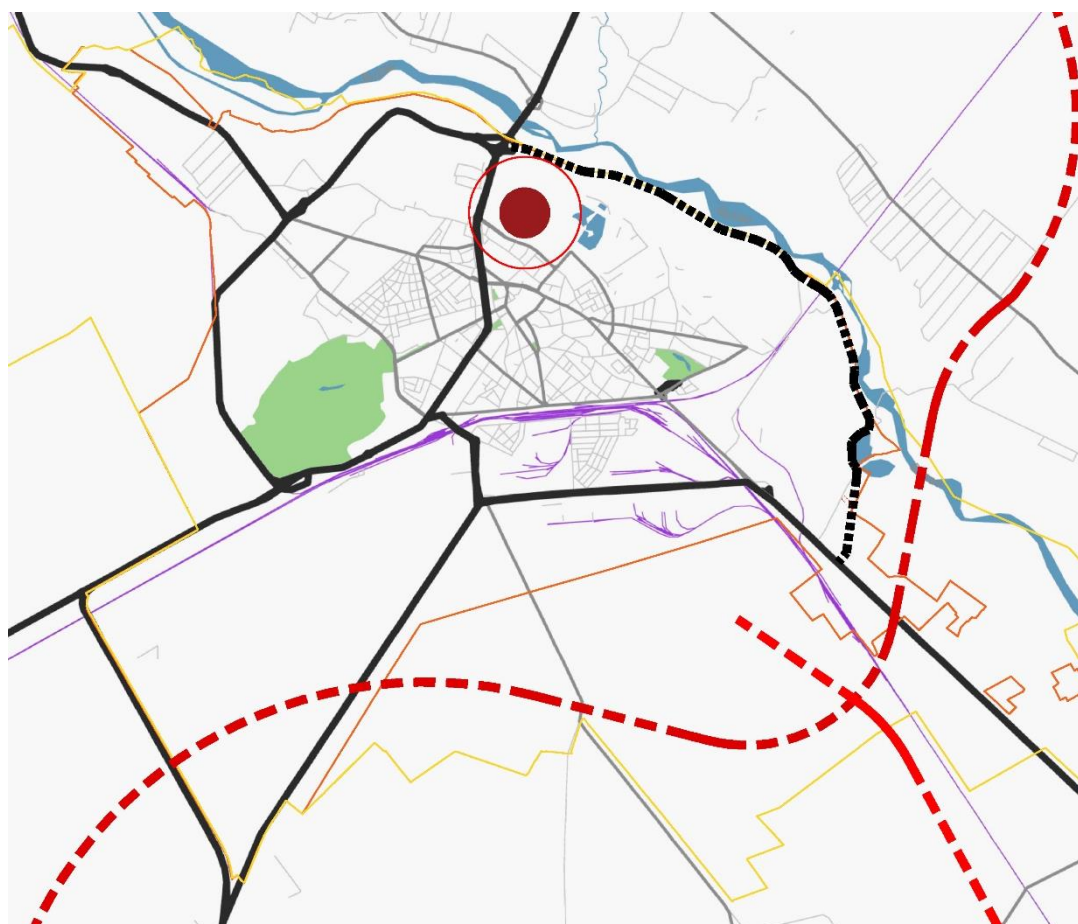


2.2 Încadrare în localitate

La nivel local amplasamentul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal este parte a intravilanului Municipiului Buzău situat în nordul oraşului şi având următoarele caracteristici:

Accesibilitate: Terenul este delimitat pe latura vestică de Bulevardul Unirii, la aproximativ 500 m de intrarea în oraş (zona de nord), accentuând un grad ridicat al accesibilităţii zonei studiate. De asemenea, aceasta este aflată la o distanţă de 470 m faţă de Şoseaua de Centură a Municipiului Buzău.

Vecinătăţi de interes municipal: în proximitatea sudică a zonei studiate, la o distanţă de aproximativ 100 m este situat parcul comercial / de servicii al Mun. Buzău, zona nordică, compus din atracţii precum Galeria Mall, Shopping City Buzău, Retail Park Buzău, Kaufland, etc.



- Limita intravilanului Mun. Buzău
- Limita zonei administrative Mun. Buzău
- Drumuri naţionale
- 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)
- Traseu de autostradă propus Ploieşti - Buzău - Focşani (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 32 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 32 cunoaște o presiune investițională crescută caracterizată prin dezvoltări punctuale și izolate de zone comerciale / instituții publice.

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 (bolovăniș 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 Căndesti” care aparțin Pleistocenului inferior și care sunt reprezentate de un complex de pietris, nisip și bolovăniș 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 Căndesti de sub acestea, cele două strate fiind în legătură hidraulică directă.

Factori climatologici - Datorită așezării sale geografice la limita de contact dintre Câmpia Bărăganului și Subcarpații de Curbura, orașul Buzău se afla 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 imprimă climei caractere termice și hidrice specifice regiunilor temperat continentale excesive.

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

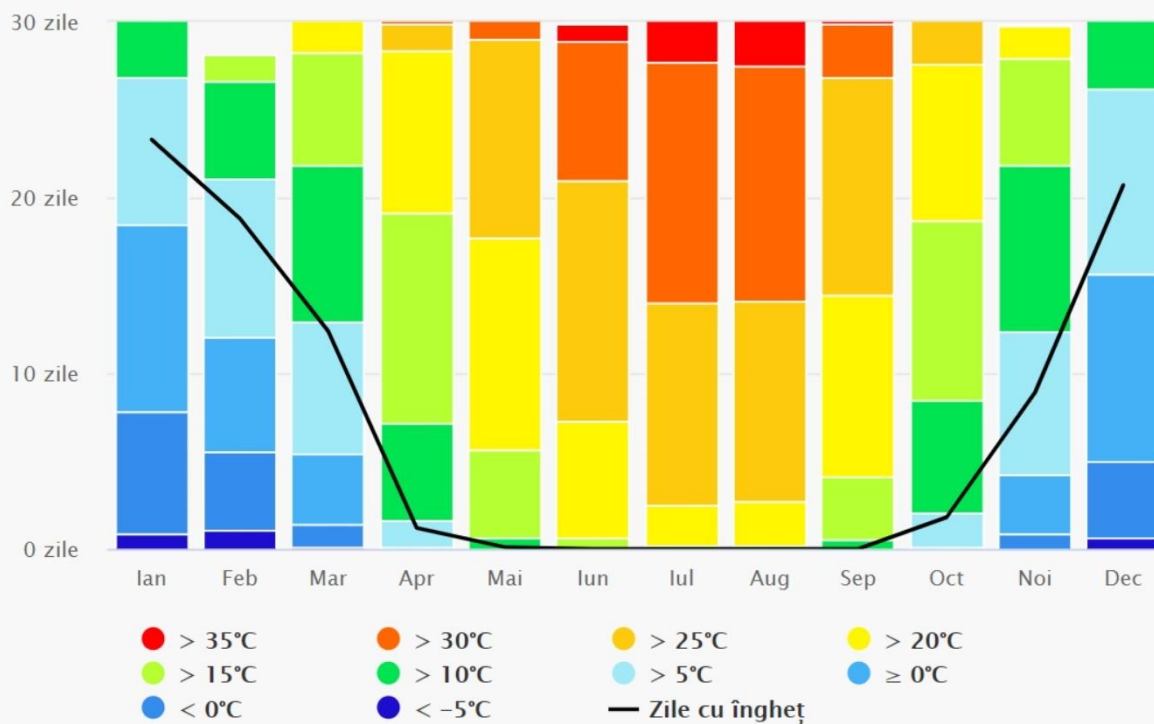
- masele de aer de origine polar-continentale reci și uscate provenite din direcțiile N, N-E și E, sunt caracteristice sezonului rece și ating maximum de frecvență multianual 37,20%;
- masele de aer tropical de origine tropical maritimă și tropical continentală din direcțiile S, S-E, S-V au frecvență 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%.

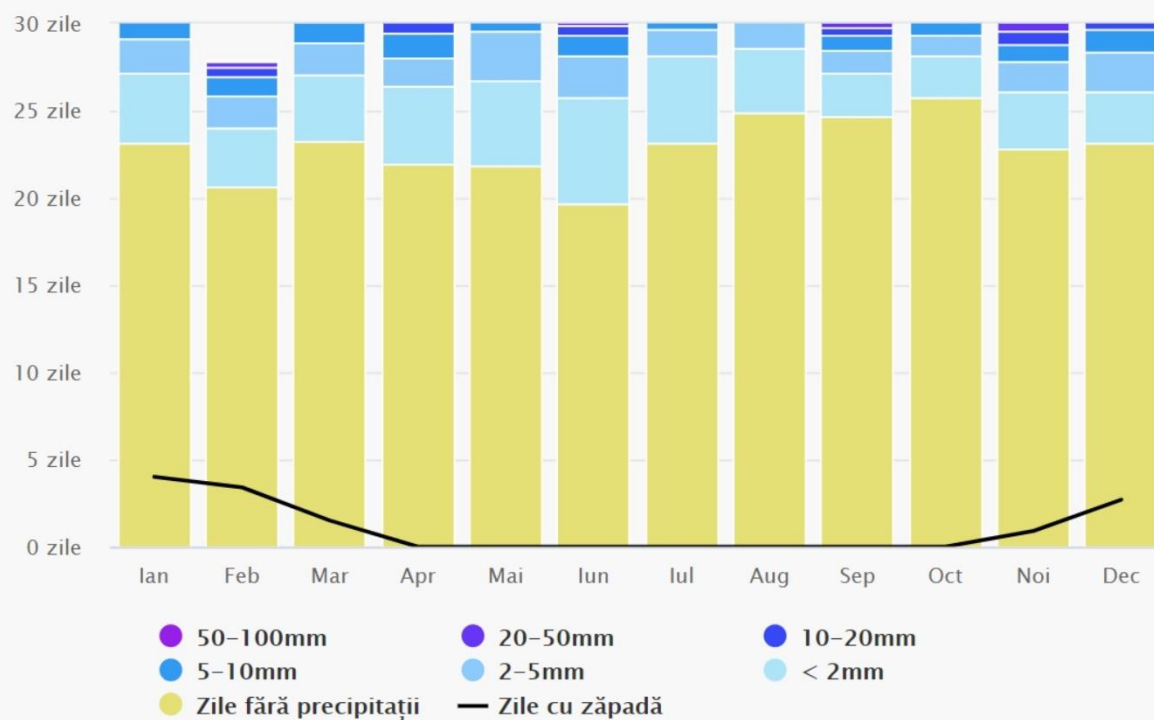
În timpul friguros - vântul de N-NE cu predominanță 41,3% și cel S-V - 20,7%.

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

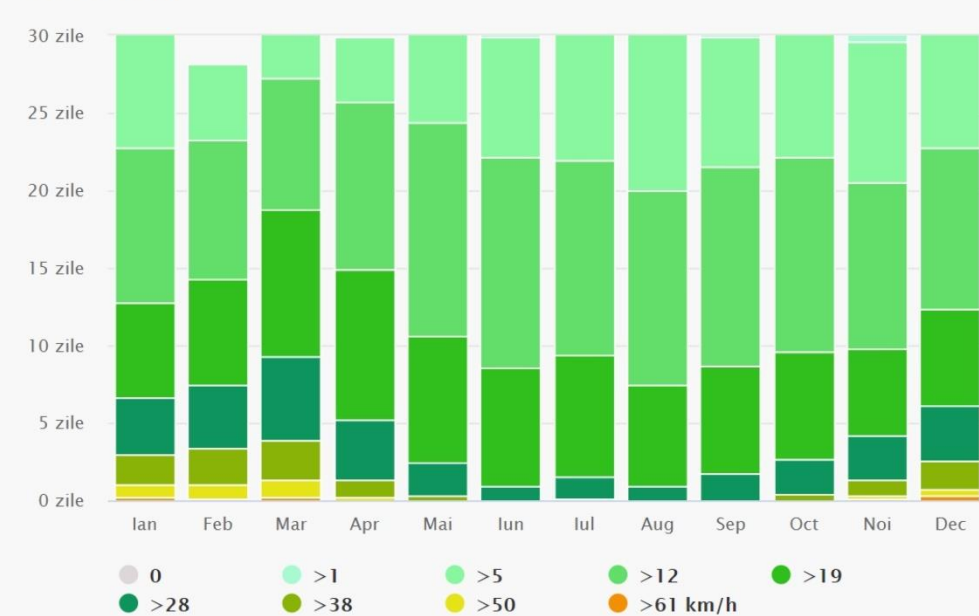
Temperaturi maxime



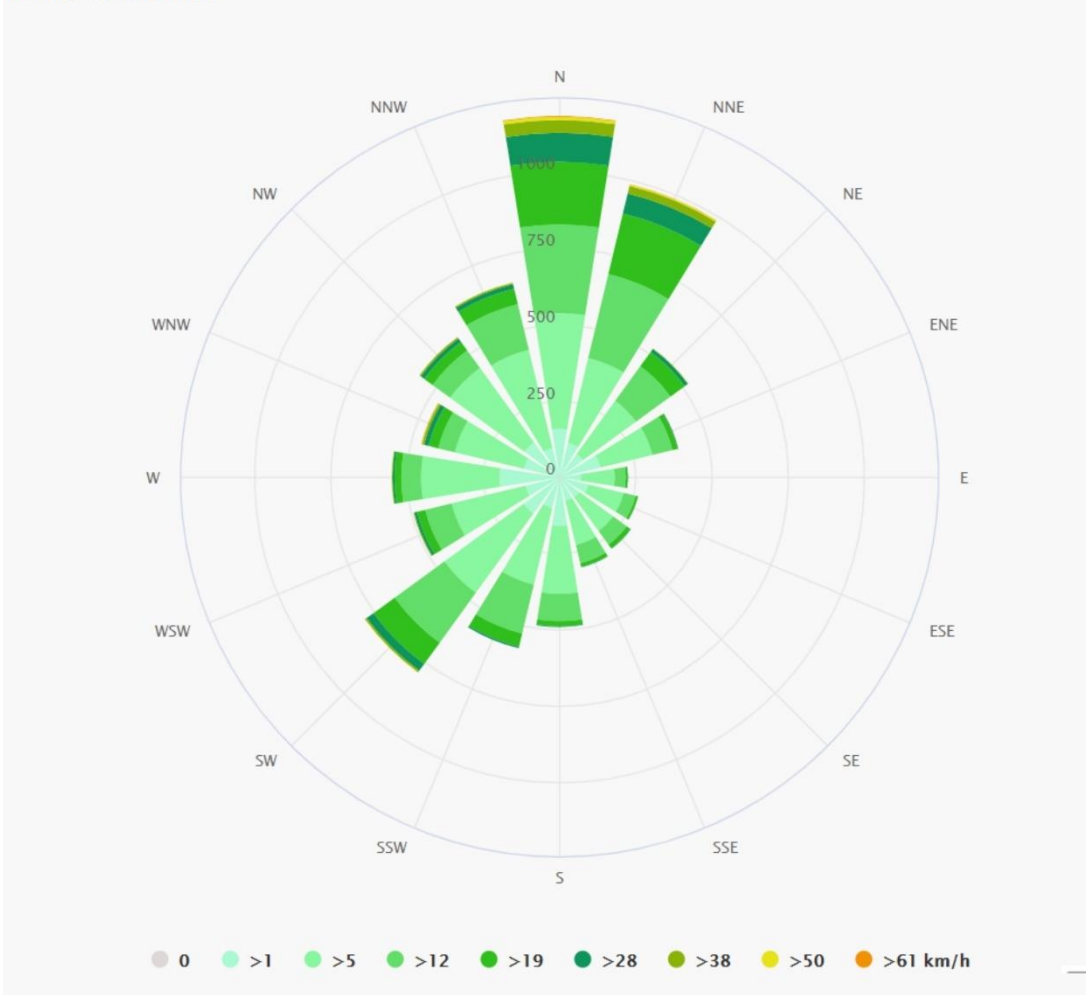
Cantitatea de precipitații



Viteză vânt



Roza vânturilor



Considerații geotehnice

Din punct de vedere morfologic amplasamentul studiat se situează în partea central-estică a județului Buzău în zona de terasă a râului Buzău cca.600....900m dreapta-sud-est, și este caracterizat printr-un relief cu energie și pante mici, care nu favorizează desfășurarea unor procese geomorfologice actuale (eroziune accelerată).

Din punct de vedere geologic, zona în care se afla amplasamentul, la alcătuirea structurii terenului natural în limitele adâncimii de interes (~20/25m) iau parte conform fragmentului de hartă geologică și coloanei litologice tip depozite cuaternare – etaj holocen inferior și superior, genetic de tip deluvio-proluvial cu depozite de tip leosoid, aparținând șesului (qh1) și teraselor joase(qh2). Roca de bază este formată din marne și argile cu intercalații de nisipuri fine (qp) – „Strate de Căndești”

Nivelul apei subterane conform Hărții hidrogeologice a zonei variază între - 4,00m și -8,00mCTN. Stratul de argilă nisipoasă cu variațiile sale laterale de facies constituie un coperiș slab permeabil, care favorizează infiltrațiile de la suprafața terenului spre partea superioară a orizontului acvifer. În forajele executat în amplasament, apa a fost întâlnită la -5,00...6,00mCTN, NH(acvifer liber fără presiune) fiind influențat de nivelul hidric al zonei, respectiv nivelul râului Buzău.

Din punct de vedere climatic, zona studiată aparține sectorului cu climă continentală și se caracterizează prin veri foarte calde, cu precipitații nu prea abundente ce cad mai ales sub formă de averse, și prin ierni relativ reci, marcate uneori de viscole puternice, dar și de frecvente perioade de încălzire care provoacă discontinuități repetate ale stratului de zăpadă și repetate cicluri de îngheț – dezgheț.

Vântul dominant suflă în toate anotimpurile din nord-est . Valorile presiunii de referință, conform normativului NP 082/04, mediată pe 10 minute, la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență, este de 0,5 kPa.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de 0,80- 0,90 m.

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate I=81 pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform STAS 11100/1-93.

Din punct de vedere al perioadelor de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin valori ale $T_c=1,6$ sec.

În scopul identificării litologiei și stratificației și determinării caracteristicilor geotehnice ale terenului din amplasamentului studiat au fost executate 3 foraje cu prelevare de probe pentru testarea în laboratorul geotehnic, fișa acestora prezentându-se astfel:



Forajul geotehnic F1(CTN=+93,50mDNMN)

Adâncime	Descrierea Stratului	Proba tulburată (adancime)	Proba netulburată (adancime)	NH (m) Apa subterană
0,00 -0,30	Sol Vegetal		-1,00m -1,20m -1,60m -2,00m -3,00m -4,50m	-6,00m
-0,30 -1,20	Argilă prăfoasă nisipoasă galbenă cu concrețiuni calcaroase plastic vartoasă			
-1,20 -1,60	Argilă nisipoasă plastic vartoasă			
-1,60 -2,00	Nisip fin argilos cu pietriș			
-2,00 -3,00	Nisip fin cu pietriș mediu indesar			
-3,00 -4,50	Nisip mediu-grosier Și pietriș mic mare mediu indesar			
-4,50 -6.00	Pietriș mare umed - saturat indesar			

Forajul geotehnic F2(CTN=+93,00mDNMN)

Adâncime	Descrierea Stratului	Proba tulburată (adancime)	Proba netulburată (adancime)	NH (m) Apa subterană
0,00 -0,30	Sol Vegetal			
-0,30 -1,60	Argilă prăfoasă nisipoasă galbenă cu concrețiuni calcaroase plastic vartoase			
-1,60 -3,00	Nisip fin cu pietriș mediu indesar			
-3,00 -4,50	Nisip mediu-grosier Și pietriș mic mare mediu indesar			
-4,50 -6,00	Pietriș mare umed - saturat indesar			
				-5,50m

Forajul geotehnic F3(CTN=+92,50mDNMN)

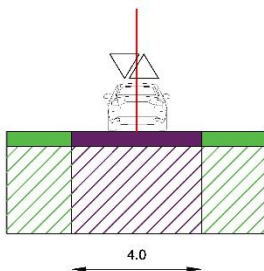
Adâncime	Descrierea Stratului	Proba tulburată (adancime)	Proba netulburată (adancime)	NH (m) Apa subterană
0,00 -0,30	Sol Vegetal		-1,00m -1,50m -3,00m -4,50m	
-0,30 -1,50	Argilă nisipoasă galbenă cu concrețiuni calcaroase plastic vartoase			
-1,50 -3,00	Nisip fin cu pietriș mediu indesar			
-3,00 -4,50	Nisip grosier Și pietriș mare mediu indesar			
-4,50 -6,00	Pietriș mare umed - saturat indesar			
				-5,00m

2.4 Circulația

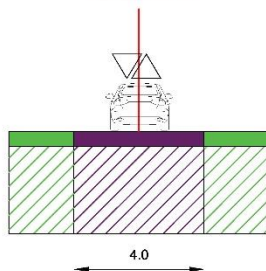
Aparte de Bulevardul Unirii, trama stradală existentă în zona de studiu este compusă exclusiv din drumuri de exploatare, având profile cuprinse între 4 și 8 m. Acestea au o calitate a învelișului asfaltic scăzută și sunt subcapacitate pentru viitoarele investiții în această zonă.



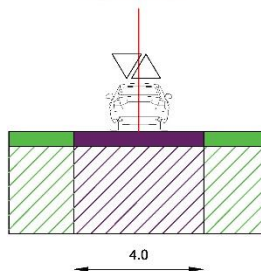
PROFIL EXISTENT DE 402
SECȚIUNE A-A'
Ax existent



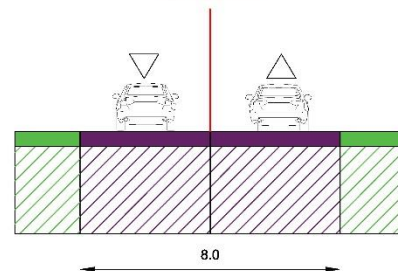
PROFIL EXISTENT DE 419
SECȚIUNE B-B'
Ax existent



PROFIL EXISTENT DE 449
SECȚIUNE C-C'
Ax existent



PROFIL EXISTENT DE 380
SECȚIUNE C-C'
Ax existent



2.5 Ocuparea terenurilor

Terenurile care constituie Tarlaua 32 ("Terenul" denumit în cuprinsul prezentei documentații) sunt în mare parte lipsite de construcții, având categoria de teren intravilan liber de construcții. Vecinătatea zonei studiate este caracterizată de evoluția zonelor de locuire colectivă și a zonelor comerciale / de servicii.



— Limita terenului studiat (59.532 m2)
— Limita intravilanului Municipiului Buzău



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 (6.95 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.

2.8 Opțiuni ale populației

2.9 Considerații generale privind propunerea P.U.Z.

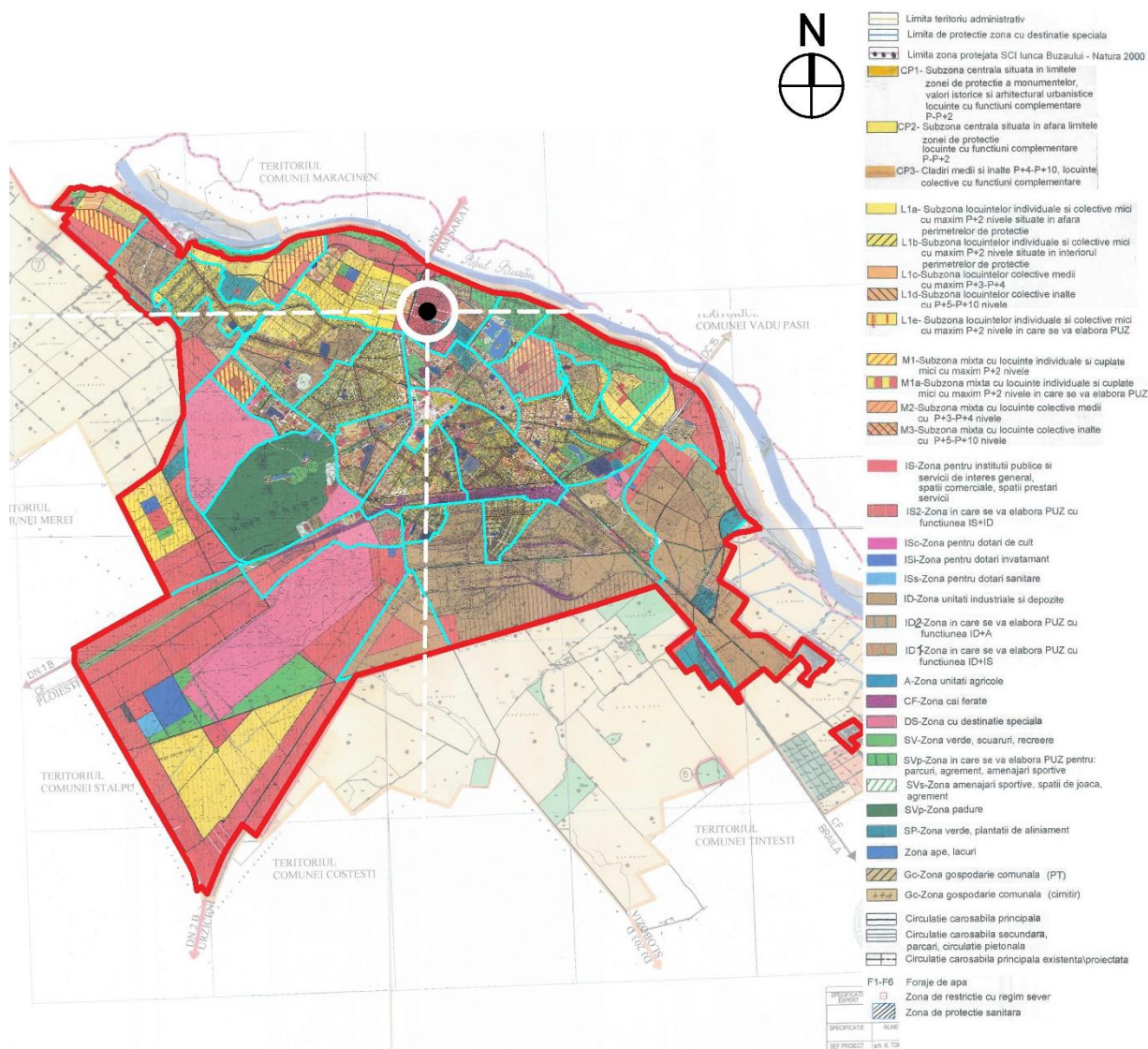
Denumirea lucrării	<i>PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312" - ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S / DS + +P+4E-P+6E-P+8E, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE-</i>
Tipul lucrării	Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
Amplasament	TARLAUA 32 DIN MUN. BUZĂU, LIMITE: N - Nr. Cad. 71837, 58217, E - Drum de exploatare, S- Drum de exploatare, nr. Cad. 51431, 54574, 57330, 54573, V - Bd. Unirii
Suprafață	69.518, teren neîmprejmuit
Adresă imobil	Nr. Cad. 71312, C.F. nr. 71312, U.A.T. Municipiul Buzău
Beneficiar	HOME DEVELOPMENT S.R.L.
Proiectant general	S.C. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L. București, Strada Clucerului, Nr. 35, Sector 1 CUI RO 34194319, J40/2715/05.03.2015
Data elaborării	11/11/2021

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

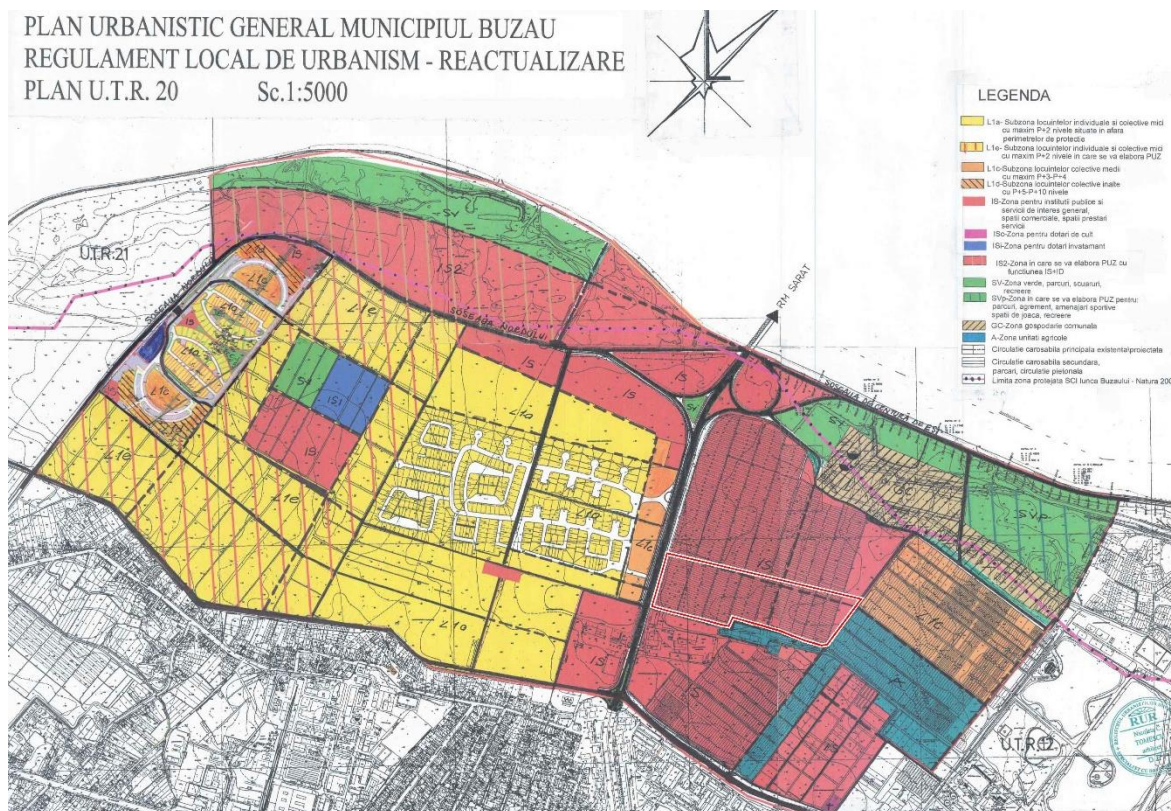
Conform planului "Reactualizarea P.U.G. - Municipiul Buzău, aprobat prin H.C.L.nr.239/2009, reactualizat, terenul studiat și propus spre reglementare urbanistică, se află în intravilanul Municipiului Buzău, este încadrat în cea mai mare parte în IS - Construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistentă socială.

ÎNCADRARE LA NIVELUL PLANULUI URBANISTIC GENERAL MUN. BUZĂU



ÎNCADRARE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ – UTR 20

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL BUZAU
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - REACTUALIZARE
PLAN U.T.R. 20 Sc.1:5000

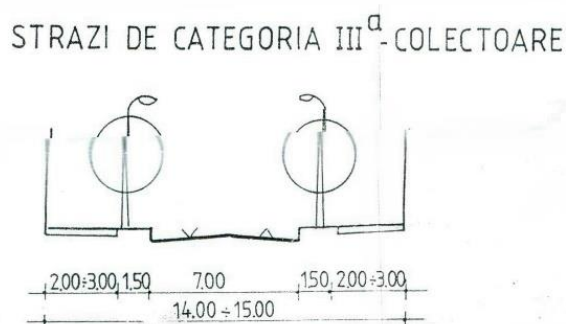
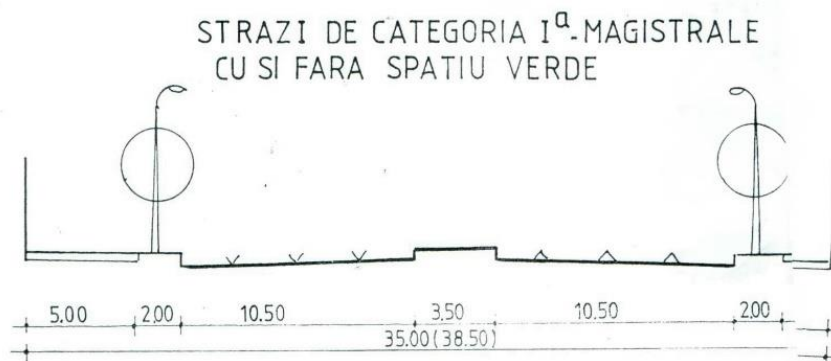


INDICATORI URBANISTICI CF. R.L.U. UTR 20

U.T.R.	ACRONIM	ZONA / SUBZONA FUNCȚIONALĂ	POT	CUT	RH	Retragere de la aliniament	Retrageri laterale/ posterioare	Spații verzi
20	L1a	Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție	40%	1.2	P+2	1	1.9	Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbori
	L1c	Subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate	35%	1.8	P+3 - P+4	1	1.9	Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbori
	L1d	Subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate	25%	2.75	P+5 - P+10	1	1.9	Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbori
	L1e	Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție pentru realizarea cărora se va realiza PUZ	40%	1.2	P+2	1	1.9	Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbori
	IS	Construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială	POT maxim se stabilește în funcție de destinația zonei	nu este menționat	P – P+6	Regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale străzilor	nu este menționat	nu este menționat
	ISc	Construcții de cult	POT maxim se stabilește în funcție de destinația zonei	nu este menționat	P – P+6	Regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale străzilor	nu este menționat	nu este menționat
	ISI	Construcții pentru învățământ	POT maxim se stabilește în funcție de destinația zonei	nu este menționat	P – P+6	Regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale străzilor	nu este menționat	nu este menționat
	IS2	Zona în care se va elabora PUZ cu funcțiunea dominantă IS și secundară ID	POT maxim se stabilește în funcție de destinația zonei	nu este menționat	P – P+6	Regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale străzilor	nu este menționat	nu este menționat
	SV	Parcuri, scuaruri, zone verzi	nu este menționat	nu este menționat	nu este menționat	nu este menționat	nu este menționat	nu este menționat
	SVp	Zona în care se va elabora PUZ pentru: parcuri, agrement, amenajări sportive, spații de joacă, recreere	nu este menționat	nu este menționat	nu este menționat	nu este menționat	nu este menționat	nu este menționat
	A	Zona unităților agricole	nu este menționat	nu este menționat	nu este menționat	nu este menționat	nu este menționat	nu este menționat
	Gc	Zona pentru gospodărie comună	nu este menționat	nu este menționat	nu este menționat	nu este menționat	nu este menționat	nu este menționat
	C	Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente	nu este menționat	nu este menționat	nu este menționat	nu este menționat	nu este menționat	nu este menționat

Prin prezenta documentatie tip PUZ, zona reglementata in PUG Mun Buzau ca IS este propusă a fi reglementată ca L1d* - Subzona locuințelor colective medii cu S / DS + P+4 – P+8 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.

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:



Aparte de Bulevardul Unirii, trama stradală existentă în zona de studiu este compusă exclusiv din drumuri de exploatare, având profile cuprinse între 4 și 8 m. Acestea au o calitate a învelișului asfaltic scăzută și sunt subcapacitate pentru viitoarele investiții în această zonă.

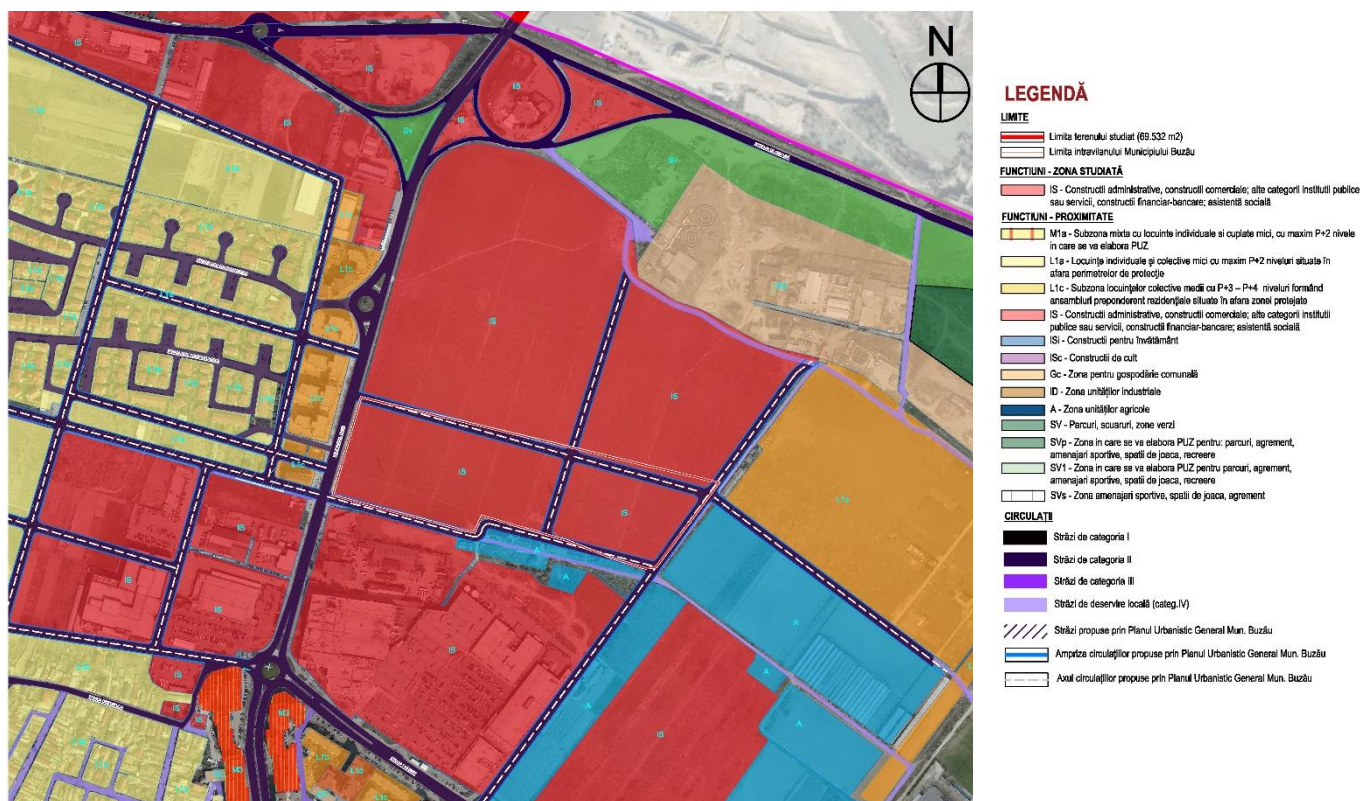
3.2 Prevederi ale PUG Municipiul Buzău în vigoare

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 **UTR 20**, încadrat în subzona funcțională de IS – zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii. 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, necesarul de locuințe, 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:

- **IS – zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii:**
PERMISIUNI
 - se mentine în general situatia existentă;
 - se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;
 - se pot autoriza lucrări de întreținere, reparatii curente si îmbunătățire a confortului edilitar pentru constructiile existente;
 - se pot autoriza lucrări de îndepărtare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) în scopul extinderii constructiilor mentinute sau curtilor 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;

SITUAȚIA EXISTENTĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.G. MUN. BUZĂU



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.

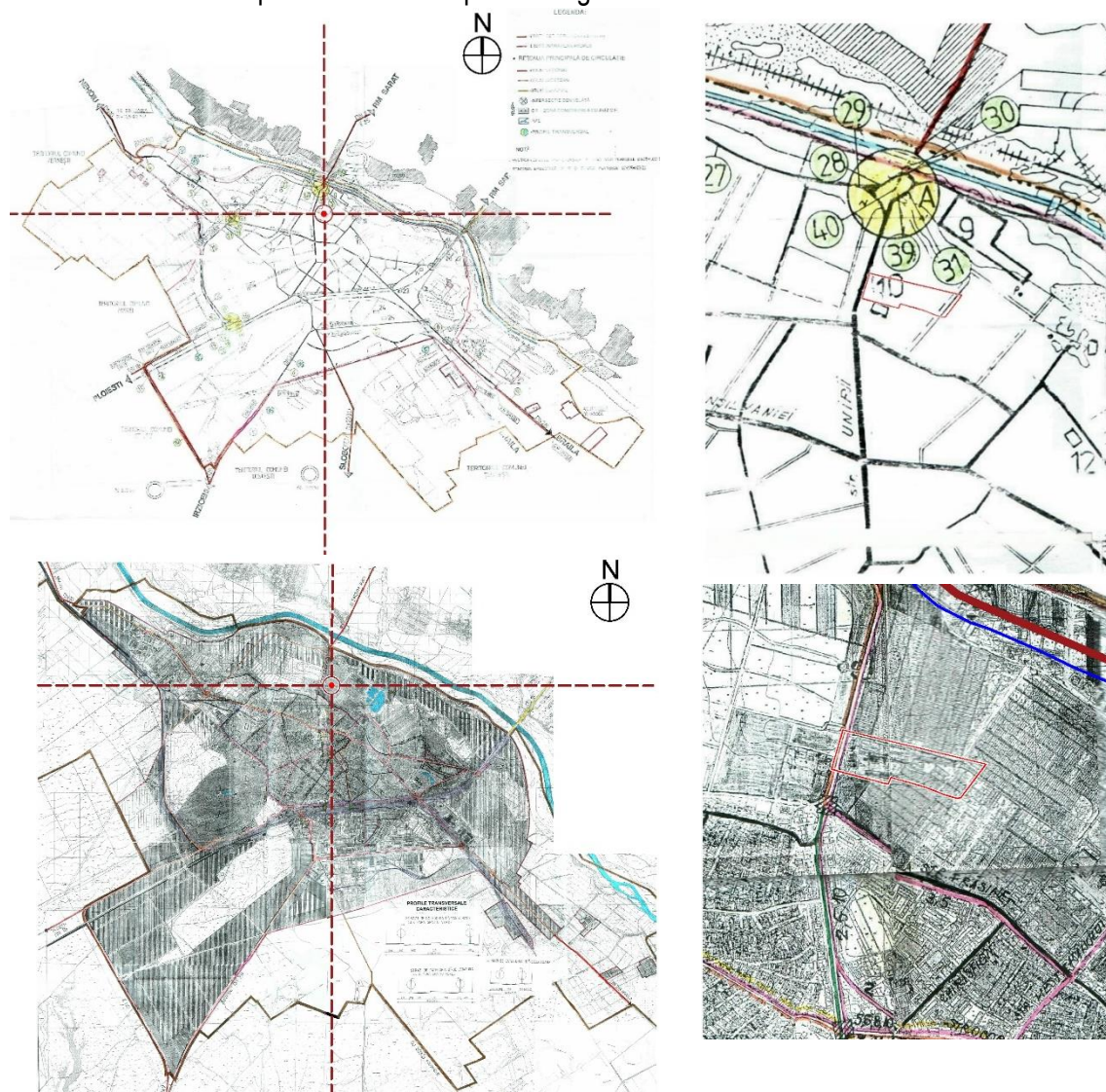
Organizarea sistemelor de spații verzi

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

Zona studiată este localizată în zona de nord a Municipiului Buzău, în zona de intrare a orașului, având deschidere directă la Bulevardul unirii. Aceasta este caracterizată la momentul actual de deservirea loturilor interne prin drumuri de exploatare agricolă.



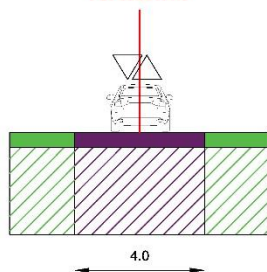
Aparte de Bulevardul Unirii, trama stradală existentă în zona de studiu este compusă exclusiv din drumuri de exploatare, având profile cuprinse între 4 și 8 m. Acestea au o calitate a învelișului asfaltic scăzută și sunt subcapacitate pentru viitoarele investiții în această zonă.



PROFIL EXISTENT DE 402

SECȚIUNE A-A'

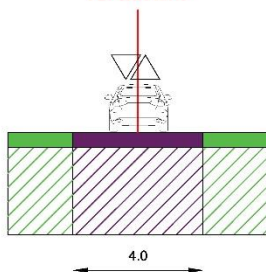
Ax existent



PROFIL EXISTENT DE 419

SECȚIUNE B-B'

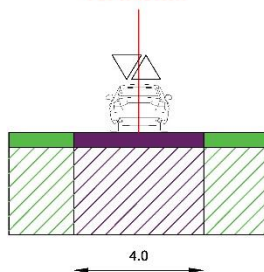
Ax existent



PROFIL EXISTENT DE 449

SECȚIUNE C-C'

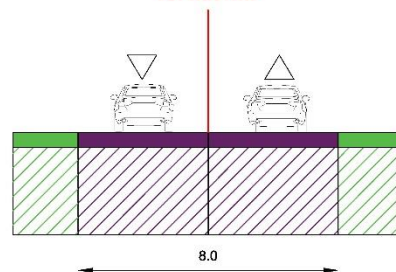
Ax existent



PROFIL EXISTENT DE 380

SECȚIUNE C-C'

Ax existent



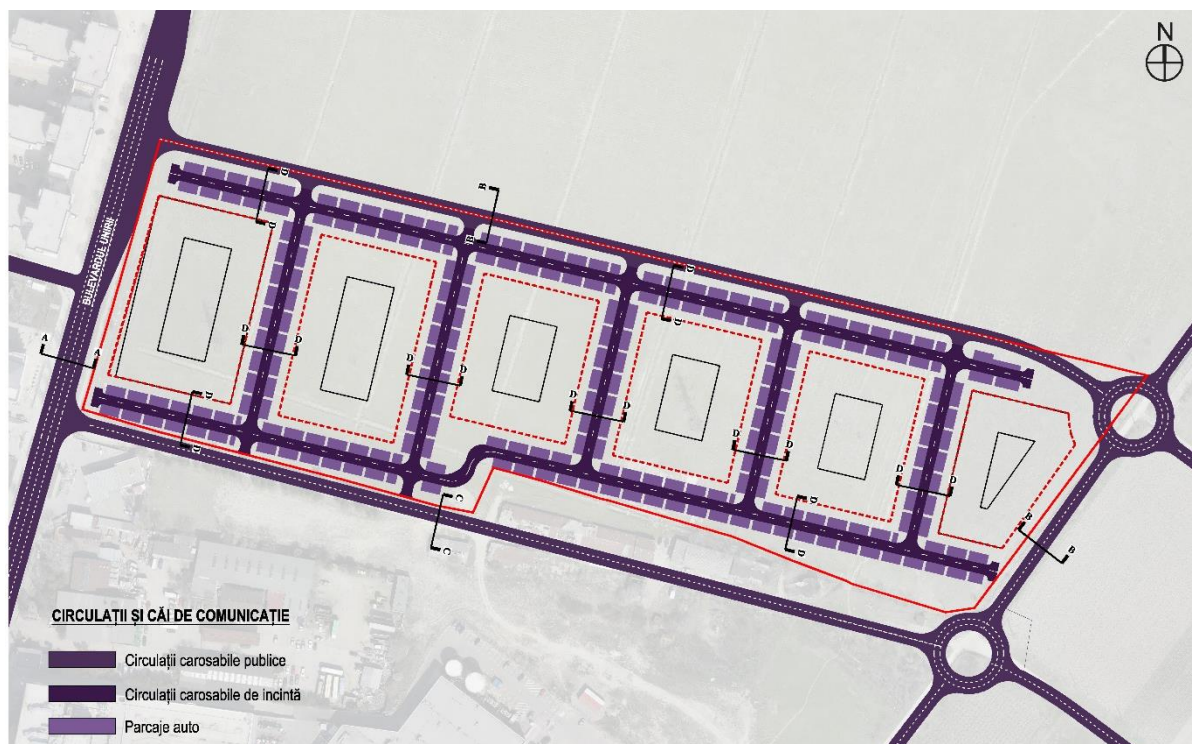
Prin Planul Urbanistic General în vigoare sunt propuse o serie de străzi de categoria IV ce au rolul de a deservi loturile cuprinse în zona de studiu și de a crea o tramă stradală ierarhizată, raportată la infrastructura de circulație existentă (Bulevardul Unirii, Șoseaua de Centură Est Buzău, Strada Frăsinet).



Unul din obiectivele prezentei documentații este de a optimiza rețeaua stradală propusă prin Planul Urbanistic General și a adapta soluția de circulații la actualul parcellar, la actuala cerere imobiliară și la actuala configurație a tramei stradale.

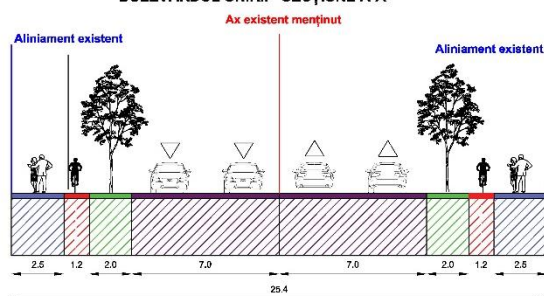


Astfel, circulația configurată prin actuala documentație se racordează la rețeaua majoră de circulație propusă prin PUG și optimizează prospectul stradal în funcție de actualele tendințe (piste de biciclete, transport în comun, etc.) și asigură în interiorul terenului numărul necesar de locuri de parcare pentru investiția propusă. Prospectul străzilor de incintă propuse prin actuala documentație este de 26.5 m, fiind compus din 5.5 m circulații carosabile, 10 m – 5x2 parcaje auto, 3m – 1.5 x 2 circulații pietonale,

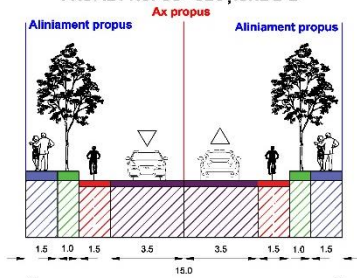


7m – 3.5 x 2 grădini de fațadă.

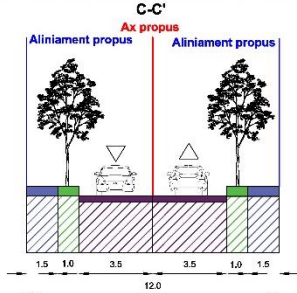
PROFIL EXISTENT PROPUS SPRE RECONFIGURARE - BULEVARDUL UNIRII - SECȚIUNE A-A'



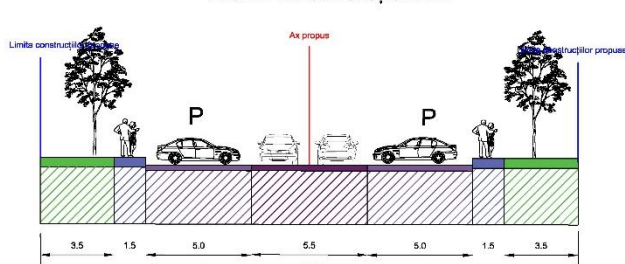
PROFIL PROPUS - SECȚIUNE B-B'



PROFIL EXISTENT PROPUS SPRE RECONFIGURARE - SECȚIUNE C-C'



PROFIL PROPUS - SECȚIUNE D-D'



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 și mijloacele alternative de mobilitate (piste de biciclete).

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 intenția și propunerea de dezvoltare urbanistică beneficiarului (**ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S / DS + +P+4E-P+6E-P+8E, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE**);
- Creșterea gradului de utilizare a terenului și rentabilizarea lui prin încadrarea într-o zonă funcțională / UTR care permite autorizarea și construirea de locuințe colective, ca răspuns la nevoia de completare a fondului locativ existent;
- 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, s-au configurat două scenarii, stabilind următorii indicatori urbanistici:

SCENARIUL 1

- **L1d*** – Subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate.
 - POT maxim = 45%
 - CUT maxim = 2,5 m² ADC / m² teren
 - Rh max – S / DS – P+4E – P+6E – P+8E (31m)

SCENARIUL 2

- **L1d*** – Subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate.
 - POT maxim = 45%
 - CUT maxim = 2,5 m² ADC / m² teren
 - Rh max – S / DS - P+6E (25m)

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – SCENARIUL 1



LEGENDĂ

LIMITE

- Limita terenului studiat (69.532 m²)
- Limita loturilor cadastrale existente (cf. ridicare topografică și structura imobilelor E-Terra)
- Limita UTR-urilor / Limita unităților funcționale (U.F. / U.F.-urile reprezintă insulele urbane trasate de limitele cadastrale existente și sunt delimitate de circulații publice și / sau de alte UTR-uri)
- Limita zonei de studiu conform C.U. nr. 543 / 11.10.2021

FUNCTIUNI - PROXIMITATE

- M1a - Subzona mică cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele 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 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
- SVp - Zona în care se va elabora P.U.Z. pentru: parcuri, agrement, amenajări sportive, spații de joacă, recreere
- SVI - Zona în care se va elabora P.U.Z. pentru parcuri, agrement, amenajări sportive, spații de joacă, recreere

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- L1d - Subzona locuințelor colective medii cu S / DS + P+4 - P+8 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate
- P+1E - Servicii publice, comerciale, birouri și servicii profesionale
- P+1E - Echipamente și dotări publice: învățământ / educație, sănătate, cultură, sport și recreere, asistență socială și administrație publică
- Limita loturilor propuse
- Edificabil maxim admis
- Amprenta la sol a construcțiilor
- Limita modulelor spațiale
- Spații verzi amenajate la sol
- Grădini de fațadă pe lot propriu
- Spații verzi de incintă
- CIRCULAȚII ȘI CĂI DE COMUNICAȚIE**
- CIRCULAȚII PUBLICE**
- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Piste de biciclete
- CIRCULAȚII PRIVATE**
- Circulații carosabile
- Parcaje auto

BILANȚ TERITORIAL GENERAL

FUNCTIUNE	TOTAL							Număr unități (apartamente / spații comerciale / dotări / parcuri)
	SUPRAFAȚĂ (mp)	Proiecția la sol a construcției	Arie desfășurată construită (mp)	Regim de înălțime	H maxim	CUT	Necesar Locuri de parcare	
Suprafață transferată către domeniul public în vederea extinderii căilor de comunicație	4858.47							
Locuire Colectivă	22716	20742.078	142247.65	S / DS + P+2E-P+8E	31m	2.05	1797	1497
Servicii publice, comerciale, birouri și servicii profesionale	5893.71	5921.265	12883.49	S / DS + P+1E	10m	0.19	322	52 (250 mp = 1 Sp. Comercial)
Echipamente și dotări publice: învățământ / educație, sănătate, cultură, sport și recreere, asistență socială și administrație publică	3625.78	3237	6474	S / DS + P+1E	10m	0.09	6	15
Spații verzi	19469.19							
Circulații și căi de comunicație								
Circulații publice								
Circulații carosabile publice								
Circulații pietonale publice								
Piste de biciclete								
Vegetație de aliniament								
Circulații private								
Circulații carosabile de incintă / private								
Circulații pietonale de incintă / private								
Parcări supraparalele (est.)								864
Parcări subterane (est.)								1059
TOTAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	69532.03	29900.343	161605.14	P+8E	29m	2.32	2125	

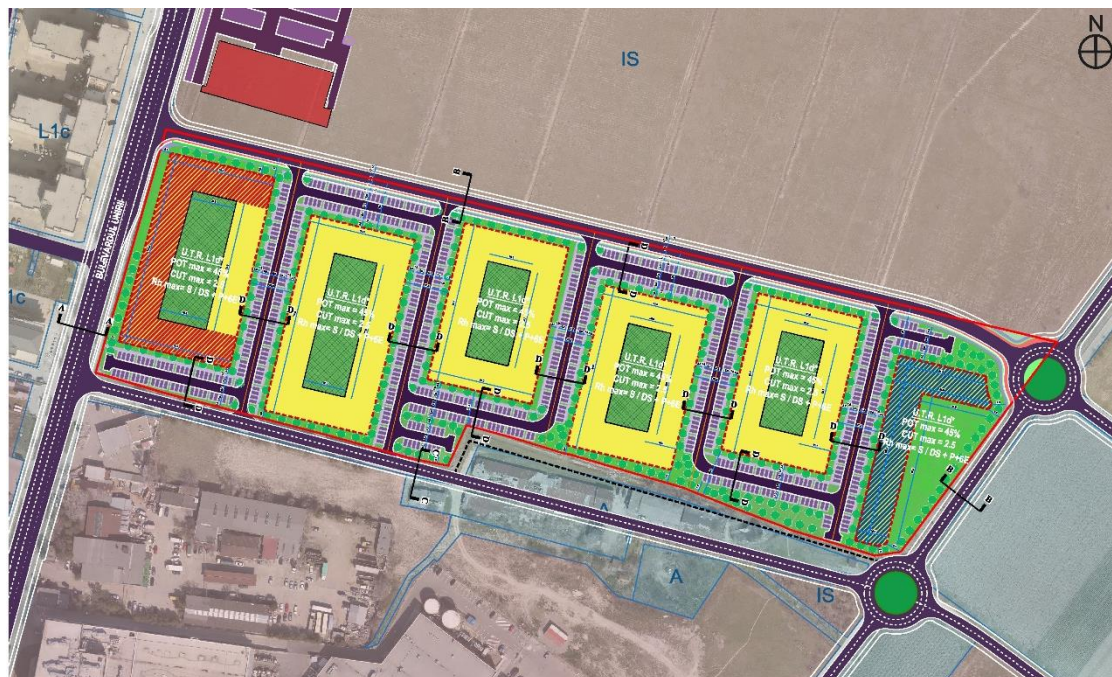
BILANȚ TERITORIAL DETALIAT – LOTURI



LOTUL 1								
FUNCȚIUNE	SUPRAFAȚĂ (mp)	Proiecția la sol a construcției	Arie desfășurată construită (mp)	Regim de înălțime	H maxim	CUT	Necesar Locuri de parcare	Număr unități (apartamente / spații comerciale / dotări / parcări)
Suprafață transferată către domeniul public	644.39							
Locuire Colectivă	4348.78	3929.928	26789.5	S / DS + P+2E-P+8E	31m	2.20	338	282
Servicii publice, comerciale, birouri și	3467.43	3494.985	6989.97	S / DS + P+1E	10m	0.57	175	28 (250 mp = 1 Sp. Comercial)
Spații verzi	3689.5							
Circulații și căi de comunicație								
Circulații publice								
Circulații carosabile publice	306.91							
Circulații pietonale publice	132.18							
Piste de biciclete	117.89							
Vegetație de aliniament	69.15							
Circulații private								
Circulații carosabile de incintă / private	1257.6							
Circulații pietonale de incintă / private	395.72							
Parcări supraterrane (est.)	1599.45							128
Parcări subterane (est.)	6038.81							201
TOTAL LOTUL 1	12167.94	4124.978	33779.47	S / DS + P+1E-P+8E	29m	2.78	513	
LOTUL 2								
FUNCȚIUNE	SUPRAFAȚĂ (mp)	Proiecția la sol a construcției	Arie desfășurată construită (mp)	Regim de înălțime	H maxim	CUT	Necesar Locuri de parcare	Număr unități (apartamente / spații comerciale / dotări / parcări)
Suprafață transferată către domeniul public	688.71							
Locuire Colectivă	4348.77	3960	28440	S / DS + P+8E	31m	2.21	359	299
Spații verzi	3297.38							
Circulații și căi de comunicație								
Circulații publice								
Circulații carosabile publice	340.18							
Circulații pietonale publice	155.67							
Piste de biciclete	113.88							
Vegetație de aliniament	78.96							
Circulații private								
Circulații carosabile de incintă / private	1697.8							
Circulații pietonale de incintă / private	551.39							
Parcări supraterrane (est.)	2199.61							176
Parcări subterane (est.)	5843.75							195
TOTAL LOTUL 2	12866.21	3960	28440	S / DS + P+8E	31m	2.21	359	299

LOTUL 3								
FUNCTIUNE	SUPRAFAȚĂ (mp)	Proiecția la sol a construcției	Arie desfășurată construită (mp)	Regim de înălțime	H maxim	CUT	Necesar Locuri de parcare	Număr unități (apartamente / spații comerciale / dotări / parcuri)
Suprafață transferată către domeniul public în vederea extinderii căilor de comunicație	674.63							
Locuire Colectivă	3625.78	3237	19422	S / DS + P+2E-P+7E	28m	1.65	245	204
Echipamente și dotări publice: Învățământ / educație, sănătate, cultură, sport și recreere, asistență socială și administrație publică	3625.78	3237	6474	S / DS + P+1E	10m	0.55	6	15
Spații verzi	3282.87							
Circulații și căi de comunicație								
Circulații publice								
Circulații carosabile publice	339.2							
Circulații pietonale publice	142.57							
Piste de biciclete	113.88							
Vegetație de aliniament	78.96							
Circulații private								
Circulații carosabile de incintă / private	1726.14							
Circulații pietonale de incintă / private	538.46							
Parcări suprerterane (est.)	1966.03							158
Parcări subterane (est.)	4618.69							154
TOTAL LOTUL 3	11794.3	3237	25896	S / DS + P+7E	28m	2.20	251	
LOTUL 4								
FUNCTIUNE	SUPRAFAȚĂ (mp)	Proiecția la sol a construcției	Arie desfășurată construită (mp)	Regim de înălțime	H maxim	CUT	Necesar Locuri de parcare	Număr unități (apartamente / spații comerciale / dotări / parcuri)
Suprafață transferată către domeniul public în vederea extinderii căilor de comunicație	649.49							
Locuire Colectivă	3625.77	3237	24277.5	S / DS + P+8E	31m	2.18	307	256
Spații verzi	2710.77							
Circulații și căi de comunicație								
Circulații publice								
Circulații carosabile publice	336.15							
Circulații pietonale publice	120.48							
Piste de biciclete	113.88							
Vegetație de aliniament	78.96							
Circulații private								
Circulații carosabile de incintă / private	1534.24							
Circulații pietonale de incintă / private	491.14							
Parcări suprerterane (est.)	2067.48							165
Parcări subterane (est.)	4618.67							154
TOTAL LOTUL 4	11138.91	3237	24277.5	S / DS + P+8E	31m	2.18	307	256
LOTUL 5								
FUNCTIUNE	SUPRAFAȚĂ (mp)	Proiecția la sol a construcției	Arie desfășurată construită (mp)	Regim de înălțime	H maxim	CUT	Necesar Locuri de parcare	Număr unități (apartamente / spații comerciale / dotări / parcuri)
Suprafață transferată către domeniul public	649.32							
Locuire Colectivă	3625.75	3237	26751	S / DS + P+8E	31m	2.26	338	282
Spații verzi	3437.69							
Circulații și căi de comunicație								
Circulații publice								
Circulații carosabile publice	335.98							
Circulații pietonale publice	120.48							
Piste de biciclete	113.88							
Vegetație de aliniament	78.96							
Circulații private								
Circulații carosabile de incintă / private	1532.71							
Circulații pietonale de incintă / private	491.15							
Parcări suprerterane (est.)	2059.91							165
Parcări subterane (est.)	4618.64							154
TOTAL LOTUL 5	11856.56	3237	26751	S / DS + P+8E	31m	2.26	338	282
LOTUL 6								
FUNCTIUNE	SUPRAFAȚĂ (mp)	Proiecția la sol a construcției	Arie desfășurată construită (mp)	Regim de înălțime	H maxim	CUT	Necesar Locuri de parcare	Număr unități (apartamente / spații comerciale / dotări / parcuri)
Suprafață transferată către domeniul public	1551.93							
Locuire Colectivă	3141.15	3141.15	16567.65	S / DS + P+2E-P+8E	31m	1.71	209	174
Servicii publice, comerciale, birouri și servicii profesionale	2426.28	2426.28	5893.52	S / DS + P+1E	10m	0.61	147	24 (250 mp = 1 Sp. Comercial)
Spații verzi	3050.98							
Circulații și căi de comunicație								
Circulații publice								
Circulații carosabile publice	816.32							
Circulații pietonale publice	223.25							
Piste de biciclete	261.66							
Vegetație de aliniament	202.86							
Circulații private								
Circulații carosabile de incintă / private	819.02							
Circulații pietonale de incintă / private	223.95							
Parcări suprerterane (est.)	906.03							72
Parcări subterane (est.)	6038.81							201
TOTAL LOTUL 6	9708.08	3141.15	22461.17	S / DS + P+8E	31m	2.31	357	

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – SCENARIUL 2



LEGENDĂ

LIMITE

- Limita terenului studiat (69.532 m²)
- Limita loturi cadastrale existente (cf. indicare topografică și structură imobilelor E-Tema)
- Limita UTR-uri / Limita unităților funcționale (U.F. / U.F.-urile reprezintă insulele urbane trasate de limitele cadastrale existente și sunt delimitate de circulații publice și / sau de alte UTR-uri)
- Limita zonei de studiu conform C.U. nr. 543 / 11.10.2021

FUNCȚIUNI - PROXIMITATE

- M1a - Subzone mixte 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 zonelor 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
- SVp - Zona în care se va elabora PUZ pentru parcuri, agrement, amenajări sportive, spații de joacă, recreere
- SV1 - Zona în care se va elabora PUZ pentru parcuri, agrement, amenajări sportive, spații de joacă, recreere

- SV1 - Zona în care se va elabora PUZ pentru parcuri, agrement, amenajări sportive, spații de joacă, recreere

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- L10* - Subzona locuințelor colective medii cu S / DS + P+4 - P+6 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate
- P+1E - Servicii publice, comerciale, birouri și servicii profesionale
- P+1E - Echipamente și dotări publice: învățământ / educație, sănătate, cultură, sport și recreere, asistență socială și administrație publică
- Limita loturilor propuse
- Edificabil maxim admis
- Amprenta la sol a construcțiilor
- Limita modulelor spațiale
- Spații verzi amenajați la sol
- Grădini de fațadă pe lot propriu
- Spații verzi de incintă

CIRCULAȚII ȘI CĂI DE COMUNICAȚIE

CIRCULAȚII PUBLICE

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Piste de biciclete

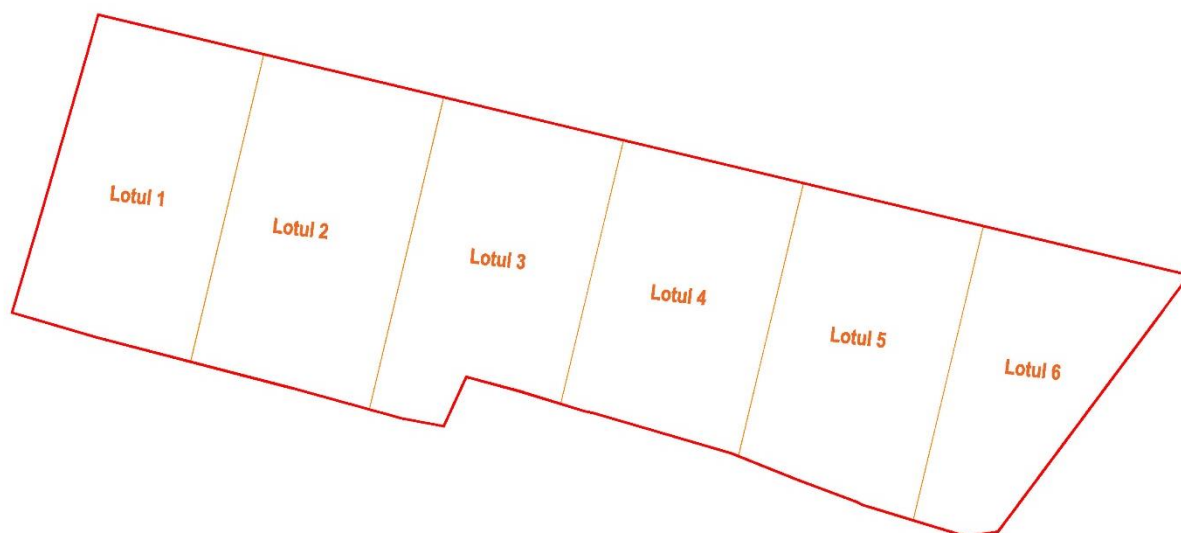
CIRCULAȚII PRIVATE

- Circulații carosabile
- Parcaje auto

BILANȚ TERITORIAL GENERAL

FUNCTIUNE	TOTAL							Număr unități (apartamente / spații comerciale / dotări / parcuri)
	SUPRAFAȚĂ (mp)	Proiecția la sol a construcției	Arie desfășurată construită (mp)	Regim de înălțime	H maxim	CUT	Necesar Locuri de parcare	
Suprafață transferată către domeniul public în vederea extinderii căilor de comunicație	4858.47							
Locuire Colectivă	24678.66	25328.86	164809.76	S / DS + P+6E	25m	2.37	2082	1735
Servicii publice, comerciale, birouri și servicii profesionale	3467.43	3634.59	7269.18	S / DS + P+1E	10m	0.10	192	29 (250 mp = 1 Sp. Comercial)
Echipamente și dotări publice: învățământ / educație, sănătate, cultură, sport și recreere, asistență socială și administrație publică	2611.54	2611.54	5223.08	S / DS + P+1E	10m	0.08	6	15
Spații verzi	22691.71							
Circulații și căi de comunicație								
Circulații publice								
Circulații carosabile publice								
Circulații pietonale publice								
Piste de biciclete								
Vegetație de aliniament								
Circulații private								
Circulații carosabile de incintă / private								
Circulații pietonale de incintă / private								
Parcări supraterrane (est.)								643
Parcări subterane (est.)								1086
TOTAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	69532.03	31574.99	177302.02	S / DS + P+6E	25m	2.55	2280	

BILANȚ TERITORIAL DETALIAT – LOTURI



LOTUL 1								
FUNȚIUNE	SUPRAFAȚĂ (mp)	Proiecția la sol a construcției	Arie desfășurată construită (mp)	Regim de înălțime	H maxim	CUT	Necesar Locuri de parcare	Număr unități (apartamente / spații comerciale / dotări / parcuri)
Suprafață transferată către domeniul public	644.39							
Locuire Colectivă	4348.78	4998.98	27723.68	S / DS + P+2E-P+6E	25m	2.28	350	292
Servicii publice, comerciale, birouri și servicii profesionale	3467.43	3634.59	7269.18	S / DS + P+1E	10m	0.60	182	29 (250 mp = 1 Sp. Comercial)
Spații verzi	4199.39							
Circulații și căi de comunicație								
Circulații publice								
Circulații carosabile publice	306.91							
Circulații pietonale publice	129.61							
Piste de biciclete	113.34							
Vegetație de aliniament	66.86							
Circulații private								
Circulații carosabile de incintă / private	903.58							
Circulații pietonale de incintă / private	304.33							
Parcări supraterrane (est.)	1599.45							90
Parcări subterane (est.)	6038.81							201
TOTAL LOTUL 1	12167.94	5194.03	34992.86	S / DS + P+1E-P+6E	29m	2.88	532	
LOTUL 2								
FUNȚIUNE	SUPRAFAȚĂ (mp)	Proiecția la sol a construcției	Arie desfășurată construită (mp)	Regim de înălțime	H maxim	CUT	Necesar Locuri de parcare	Număr unități (apartamente / spații comerciale / dotări / parcuri)
Suprafață transferată către domeniul public	688.71							
Locuire Colectivă	5032.31	5032.31	35226.17	S / DS + P+8E	25m	2.74	445	371
Spații verzi	3747.78							
Circulații și căi de comunicație								
Circulații publice								
Circulații carosabile publice	340.18							
Circulații pietonale publice	155.67							
Piste de biciclete	113.88							
Vegetație de aliniament	78.96							
Circulații private								
Circulații carosabile de incintă / private	1269.31							
Circulații pietonale de incintă / private	491.31							
Parcări supraterrane (est.)	1674.64							134
Parcări subterane (est.)	7003.3							233
TOTAL LOTUL 2	12866.21	5032.31	35226.17	S / DS + P+8E	25m	2.74	444.9621474	371

LOTUL 3								
FUNCȚIUNE	SUPRAFAȚĂ (mp)	Proiecția la sol a construcției	Arie desfășurată construită (mp)	Regim de înălțime	H maxim	CUT	Necesar Locuri de parcare	Număr unități (apartamente / spații comerciale / dotări / parcări)
Suprafață transferată către domeniul public în vederea extinderii căilor de comunicație	674.63							
Locuire Colectivă	4201.78	4201.78	29412.46	S / DS + P+2E-P+7E	25m	2.49	372	310
Spații verzi	3485.12							
Circulații și căi de comunicație								
Circulații publice								
Circulații carosabile publice	339.2							
Circulații pietonale publice	142.57							
Piste de biciclete	113.88							
Vegetație de aliniament	78.96							
Circulații private								
Circulații carosabile de incintă / private	1429.15							
Circulații pietonale de incintă / private	421.15							
Parcări supraterrane (est.)	1637.01							131
Parcări subterane (est.)	5594.69							186
TOTAL LOTUL 3	11794.3	3237	29412.46	S / DS + P+7E	25m	2.49	372	
LOTUL 4								
FUNCȚIUNE	SUPRAFAȚĂ (mp)	Proiecția la sol a construcției	Arie desfășurată construită (mp)	Regim de înălțime	H maxim	CUT	Necesar Locuri de parcare	Număr unități (apartamente / spații comerciale / dotări / parcări)
Suprafață transferată către domeniul public în vederea extinderii căilor de comunicație	649.49							
Locuire Colectivă	4282.5	4282.5	29977.5	S / DS + P+8E	25m	2.69	379	316
Spații verzi	3323.24							
Circulații și căi de comunicație								
Circulații publice								
Circulații carosabile publice	336.15							
Circulații pietonale publice	120.48							
Piste de biciclete	113.88							
Vegetație de aliniament	78.96							
Circulații private								
Circulații carosabile de incintă / private	1089.37							
Circulații pietonale de incintă / private	381.46							
Parcări supraterrane (est.)	1399.64							112
Parcări subterane (est.)	5731.47							191
TOTAL LOTUL 4	11138.91	4282.5	29977.5	S / DS + P+8E	25m	2.69	379	
LOTUL 5								
FUNCȚIUNE	SUPRAFAȚĂ (mp)	Proiecția la sol a construcției	Arie desfășurată construită (mp)	Regim de înălțime	H maxim	CUT	Necesar Locuri de parcare	Număr unități (apartamente / spații comerciale / dotări / parcări)
Suprafață transferată către domeniul public	649.32							
Locuire Colectivă	4201.75	4201.75	29412.25	S / DS + P+6E	25m	2.48	372	310
Spații verzi	3939.85							
Circulații și căi de comunicație								
Circulații publice								
Circulații carosabile publice	335.98							
Circulații pietonale publice	120.48							
Piste de biciclete	113.88							
Vegetație de aliniament	78.96							
Circulații private								
Circulații carosabile de incintă / private	1209.28							
Circulații pietonale de incintă / private	421.16							
Parcări supraterrane (est.)	1487.08							119
Parcări subterane (est.)	5594.64							186
TOTAL LOTUL 5	11856.56	4201.75	29412.25	S / DS + P+6E	25m	2.48	372	
LOTUL 6								
FUNCȚIUNE	SUPRAFAȚĂ (mp)	Proiecția la sol a construcției	Arie desfășurată construită (mp)	Regim de înălțime	H maxim	CUT	Necesar Locuri de parcare	Număr unități (apartamente / spații comerciale / dotări / parcări)
Suprafață transferată către domeniul public	1551.93							
Locuire Colectivă	2611.54	2611.54	13057.7	S / DS + P+2E-P+6E	25m	1.35	165	137
Echipamente și dotări publice: învățământ / educație, sănătate, cultură, sport și recreere, asistență socială și administrație publică	2611.54	2611.54	5223.08	S / DS + P+1E	10m	0.54	10	
Spații verzi	3996.33							
Circulații și căi de comunicație								
Circulații publice								
Circulații carosabile publice	816.32							
Circulații pietonale publice	223.25							
Piste de biciclete	261.66							
Vegetație de aliniament	202.86							
Circulații private								
Circulații carosabile de incintă / private	633.24							
Circulații pietonale de incintă / private	181.9							
Parcări supraterrane (est.)	711.78							57
Parcări subterane (est.)	2611.54							87
TOTAL LOTUL 6	9708.08	2611.54	18280.78	S / DS + P+6E	25m	1.88	175	

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 m2/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 deseurilor

Se vor respecta recomandarile din Cadru National Strategic de Referinta, din Legea Protectiei Mediului nr. 137/1995 si din Planul Regional de Gestionare a Deseurilor.

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

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

Masuri contra zgomotului

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

Poluarea aerului

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

Poluarea solului

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

Intrucat formarea solului este un proces extrem de indelungat, acesta poate fi considerat o resursa care nu poate fi reinnoita. Solul ne furnizeaza hrana, biomasa si materiile prime. Solul constituie o platforma pentru activitatile umane, peisaj, o arhiva istorica. Inmagazineaza, filtreaza si transforma multe substante, printre care apa, nutrientii si carbonul. De fapt este cel mai mare depozit de carbon din lume (1500 gigatone). Aceste functii trebuiesc protejate datorita importantei lor atat din punct de vedere socio-economic cat si din punct de vedere al mediului.

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

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

Consumul de energie

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

Spatii verzi

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

Norme privind însorirea clădirii

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face in conformitate cu respectarea normelor sanitare si tehnice in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte :

- asigurarea insoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire. Insorirea constructiilor se analizeaza printr-un studiu specific, care determina, pe baza calculului astronomic, partile umbrite si insorite ale constructiilor, perioada de insorire de-a lungul zilei in diverse anotimpuri, precum si umbrele purtate ale constructiei noi asupra imobilelor invecinate .

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuza ce provine de la bolta cereasca (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea cladirii fata de punctele cardinale), precum si de radiatiile solare directe. Confortul psihologic se realizeaza prin vizibilitatea unei parti a boltii ceresti, neafectata de obstacole, ale caror efecte de obturare a vizibilitatii pot fi determinate prin calcule geometrice. Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural (prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale), cat si prin amplasarea constructiilor unele in raport cu altele, astfel incat sa nu se umbreasca reciproc si sa nu se impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor .

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.

4. Concluzii, măsuri în continuare

Documentația de urbanism tip PUZ pentru suprafața de 6,95 ha din Tarlaua 32 din municipiul Buzău stabilește reglementări specifice având în vedere următoarele obiective cheie - generale și specifice – ținând cont de situația actuală a zonei T32 caracterizată de:

Scenariul 1

Nr. Apartamente = 1500 ADC=141.000 m²
Spații comerciale / birouri ADC=12.500 m²
Educație / Sănătate / Cultură ADC = 6.500 m²

Total locuri de parcare = 1824
Locuri de parcare supraterane = 864
Locuri de parcare subterane = 960



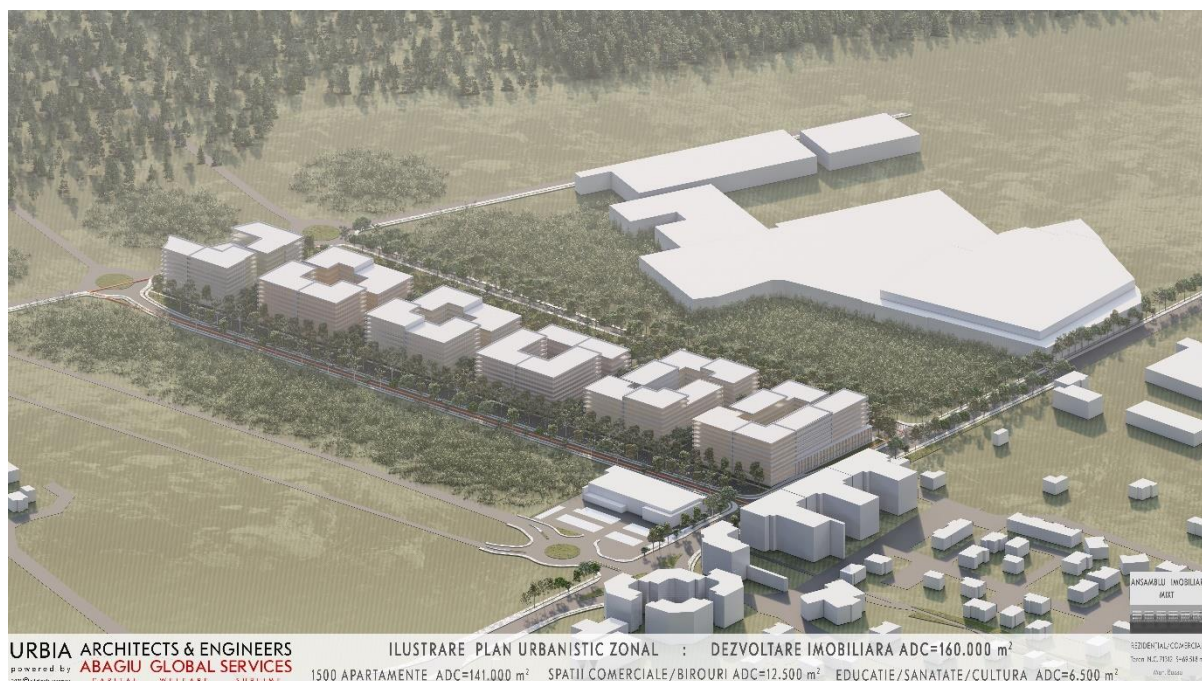
Scenariul 2

Nr. Apartamente = 1700 ADC=165.000 m²
Spații comerciale / birouri ADC=7.300 m²
Educație / Sănătate / Cultură ADC = 5.200 m²

Total locuri de parcare = 1891
Locuri de parcare supraterane = 643
Locuri de parcare subterane = 1248



Ilustrare scenariul 1





URBIA ARCHITECTS & ENGINEERS
powered by **ABAGIU GLOBAL SERVICES**
CAPITAL WELFARE SUBLIME

ILUSTRARE PLAN URBANISTIC ZONAL : DEZVOLTARE IMOBILIARA ADC=160.000 m²
1500 APARTAMENTE ADC=141.000 m² SPATII COMERCIALE/BIROURI ADC=12.500 m² EDUCATIE/SANATATE/CULTURA ADC=6.500 m²

ANSAMBLU IMOBILIAR NOU
TECHNICAL/COMERCIAL
Tipul: N.C. 312D 5+45.500 m²
An. 6, Proiect



URBIA ARCHITECTS & ENGINEERS
powered by **ABAGIU GLOBAL SERVICES**
CAPITAL WELFARE SUBLIME

ILUSTRARE PLAN URBANISTIC ZONAL : DEZVOLTARE IMOBILIARA ADC=160.000 m²
1500 APARTAMENTE ADC=141.000 m² SPATII COMERCIALE/BIROURI ADC=12.500 m² EDUCATIE/SANATATE/CULTURA ADC=6.500 m²

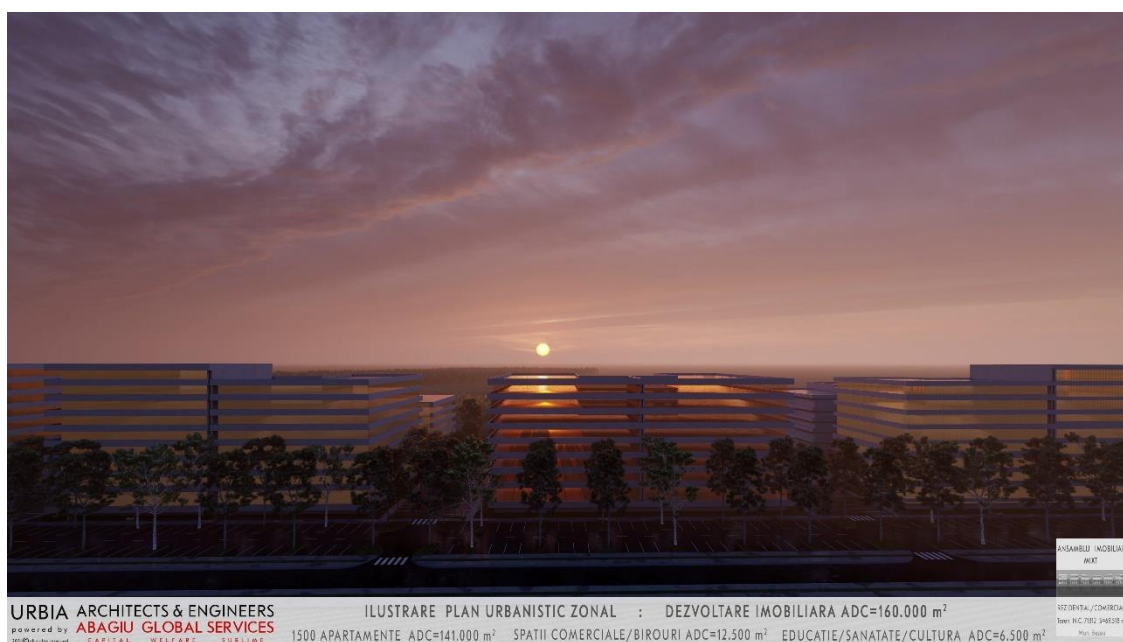
ANSAMBLU IMOBILIAR NOU
TECHNICAL/COMERCIAL
Tipul: N.C. 312D 5+45.500 m²
An. 6, Proiect



URBIA ARCHITECTS & ENGINEERS
powered by **ABAGIU GLOBAL SERVICES**
CAPITAL WELFARE SUBLIME

ILUSTRARE PLAN URBANISTIC ZONAL : DEZVOLTARE IMOBILIARA ADC=160.000 m²
1500 APARTAMENTE ADC=141.000 m² SPATII COMERCIALE/BIROURI ADC=12.500 m² EDUCATIE/SANATATE/CULTURA ADC=6.500 m²

ANSAMBLU IMOBILIAR NOU
TECHNICAL/COMERCIAL
Tipul: N.C. 312D 5+45.500 m²
An. 6, Proiect





Ilustrare scenariul 2











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



Șef proiect
urb. Constantin Marian OLTEANU R.U.R. B, C, D, E
Proiectat
Arh. Teodor Stelian Șandru
Urb. Gabriel Alexandru I

**VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT –
REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312"
- ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S / DS +
+P+4E-P+6E-P+8E, SERVICII, DOTĂRI ȘI
ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE-**

11/11/2021

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

1.	INTRODUCERE	7
1.1	Date de recunoaștere a documentației	7
1.2	Obiectul lucrării	7
1.3	Surse documentare	7
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	9
2.1	Evoluția zonei	9
2.2	Încadrare în localitate	13
2.3	Elemente ale cadrului natural	14
2.4	Circulația	20
2.5	Ocuparea terenurilor	21
2.6	Echipare edilitară	21
2.7	Probleme de mediu	21
2.8	Opțiuni ale populației	21
2.9	Considerații generale privind propunerea P.U.Z.	22
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	23
3.1	Concluzii ale studiilor de fundamentare	23
3.2	Prevederi ale PUG Municipiul Buzău în vigoare	26
3.3	Valorificarea cadrului natural	27
3.4	Modernizarea circulației	27
3.5	Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	31
3.6	Dezvoltarea echipării edilitare	38
3.7	Protecția mediului	38
4.	Concluzii, măsuri în continuare	40
CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE		53
SECȚIUNEA 1. PRINCIPII GENERALE		53
Articolul 1.	Rolul Regulamentului Local de Urbanism	53
Articolul 2.	Baza legală a aprobării	53
Articolul 3.	Domeniul de aplicare	55
CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR		55
SECȚIUNEA 2. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT		55
SECȚIUNEA 3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC		55
SECȚIUNEA 4. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII		56

SECȚIUNEA 5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII	56
SECȚIUNEA 6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	57
SECȚIUNEA 7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	57
SECȚIUNEA 8. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	57
CAPITOLUL 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	58
SECȚIUNEA 9. ZONE FUNCȚIONALE	58
CAPITOLUL 4. PRESCRIȚII PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ..	58
L1d* - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU S / DS + P+4 – P+8 NIVELURI FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE	59
CAPITOLUL 5. ANEXE.....	64

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 "CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312" - ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S / DS + +P+4E-P+6E-P+8E, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE-;
- (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) PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312" - ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S / DS + +P+4E-P+6E-P+8E, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE-" și RLU PUZ cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru imobilele ce au generat PUZ în suprafață totală de **69.518 m2**.

Articolul 2. Baza legală a aprobării

- (1) Cadru legal de elaborare al PLANULUI URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312" - ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S / DS + +P+4E-P+6E-P+8E, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE-" 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 aprobarea 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/N/M 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 electrică cu 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-lp-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
 - 1.LI-lp-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiilor 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-Mlp- 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 imobilului ce a generat PUZ "CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312" - ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S / DS + +P+4E-P+6E-P+8E, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE", în suprafață de 69.518 m²;

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 construcțiilor 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) Lista obiectivelor de utilitate publică:
 - a) trasa 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

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 branșare 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 Buzau, delimitate conform planșei de reglementări urbanistice aferente PUZ.
- (2) Aceste Zone funcționale sunt:
 - **IS** – Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii

CAPITOLUL 4. PRESCRIPTII 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 preia structura cadru a RLU PUG Buzău aferent următoarelor Zone funcționale:
 - **L1d** – 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),

L1d* - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU S / DS + P+4 – P+8 NIVELURI FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE

GENERALITĂȚI: DELIMITARE, SCOP ȘI SUBDIVIZIUNI

Delimitare

(1) L – L1d* - Subzona locuințelor colective medii cu S / DS + P+4 – P+8 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate este localizată pe latura estică a Bulevardului Unirii, având următoarele vecinătăți:

- 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 L1d definește subzona locuințelor colective medii cu S / DS + P+4 – P+8 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate



LEGENDĂ

LIMITE

- Limita terenului studiat (69.532 m²)
- Limita loturi cadastrale existente (cf. ridicare topografică și structura imobilelor E-Tema)
- Limita UTR-uri / Limita unităților funcționale (U.F. / U.F.-urile reprezintă insulele urbane trasate de limitele cadastrale existente și sunt delimitate de circulații publice și / sau de alte UTR-uri

FUNCȚIUNI - PROXIMITATE

- M1a - Subzona mixta cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele 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
- Ge - Zona pentru gospodărie comună
- ID - Zona unităților industriale
- A - Zona unităților agricole
- SV - Parcuri, scuaruri, zone verzi
- SVp - Zona în care se va elabora PUZ pentru parcuri, agrement, amenajări sportive, spații de joacă, recreere
- SV1 - Zona în care se va elabora PUZ pentru parcuri, agrement, amenajări sportive, spații de joacă, recreere

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- L1d* - Subzona locuințelor colective medii cu S / DS + P+4 – P+8 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate
- P+1E - Servicii publice, comerciale, birouri și servicii profesionale
- P+1E - Echipamente și dotări publice: învățământ / educație, sănătate, cultură, sport și recreere, asistență socială și administrație publică
- Limita loturilor propuse
- Edificabil maxim admis
- Amprenta la sol a construcțiilor
- Limita modulelor spațiale
- Spații verzi amenajați la sol
- Grădini de fațadă pe lot propriu
- Spații verzi de incintă
- CIRCULAȚII ȘI CĂI DE COMUNICAȚIE**
- CIRCULAȚII PUBLICE**
- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Piste de biciclete
- CIRCULAȚII PRIVATE**
- Circulații carosabile
- Parcaje auto
- Circulații pietonale

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. Utilizări admise

(1) Sunt permise următoarele funcțiuni principale:

- locuințe colective cu maxim P+8 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 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 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;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare 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).

Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Se va asigura retragerea minimă a construcțiilor față de aliniament de 4,80 m;
- (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 ≤ 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.

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

- (1) Se va asigura retragerea minimă a construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale lotului de 10,00 m;
- (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) indiferent de sistemul de 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 incintă, 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 însiruite 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 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) Conform planșei "Reglementări Urbanistice", înălțimea maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși P+8E (31m);

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-unle 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 branșamente 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 rețelilor 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 pot avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- (1) POT maxim = 45%

Articolul 16. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

- (1) CUT maxim = 2,5 m² ADC / m² teren



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



Șef proiect
urb. Constantin Marian OLTEANU R.U.R. B, C, D, E
Proiectat
Arh. Teodor Stelian Șandru
Urb. Gabriel Alexandru I

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