

Plan Urbanistic Zonal

**în vederea “CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE,
PARCARE SUBTERANĂ ȘI DOTĂRI AFERENTE (LA
PARTER SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII)”**

12.2021

Amplasament

**Str. Aleea Căprioarei (fosta Unirii) nr. 2, intravilan Mun.
Buzău**

Beneficiar

CIFA TOTAL CONSTRUCT SRL

Proiectant general

DYNASTY STUDIO SRL

Proiectant de specialitate

PRODECON SRL

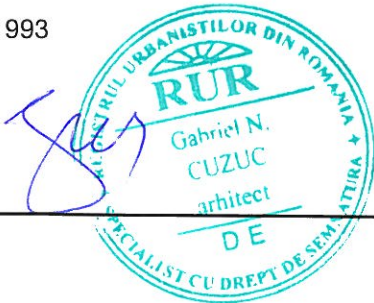
VOLUMUL I
MEMORIU DE PREZENTARE

Plan Urbanistic Zonal

**în vederea “CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE,
PARCARE SUBTERANĂ ȘI DOTĂRI AFERENTE (LA
PARTER SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII)”**

12.2021

•FOAIE DE GARDĂ

Faza de proiectare	Plan Urbanistic Zonal
Titlul lucrării	în vederea “CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE, PARCARE SUBTERANĂ ȘI DOTĂRI AFERENTE (LA PARTER SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII)”
Amplasament	Str. Aleea Căprioarei (fosta Unirii) nr. 2, intravilan Mun. Buzău
Beneficiar	CIFA TOTAL CONSTRUCT SRL
Sediul social	Șoseaua Spatarului, nr. 84, Mun. Buzău, Jud. Buzău
Date de identificare	CUI 29230164; ONRC J10/931/14.10.2011
Administrator	Lepadatu Marius Ricardo
Proiectant general	DYNASTY STUDIO SRL
Sediul social	Str. Unirii, Bl11B, Et. 8, Ap. 29, Mun. Buzău, Jud. Buzău
Date de identificare	CUI RO 33226722, ONRC J10/409/2014
Proiectat	arh. Neagu Enache Camelia 
Desenat	arh. Neagu Enache Camelia
Proiectant de specialitate	PRODECON SRL
Sediul social	Str. Unirii, Bl. S2, Ap. 13, Mun. Buzău, Jud. Buzău
Date de identificare	CUI 3608470, ONRC J10/287/1993
Șef proiect coordonator (specialist RUR)	arh. Cuzuc N. Gabriel 

•BORDEROU GENERAL PUZ

Tip document/proiect	Denumire	Caracteristici
PLAN URBANISTIC ZONAL		
Piese scrise		
Volumul I	Memoriu de prezentare	A4
Volumul II	Regulament local de urbanism	A4
Piese desenate		
Planşa 0.1	Încadrarea în teritoriu Accesibilitatea în zonă, relaționari ale zonei cu localitatea	A3
Planşa 0.2	Încadrarea în teritoriu Încadrarea în funcțiunea predominantă prevăzută de PUG Buzău-UTR 15	A3
Planşa 0.3	Încadrarea în teritoriu Zone protejate/zone de protecție (extras din PUG Buzău - anexa XI monumente istorice Parcul Crâng)	A3
Planşa 1	Situația existentă	A2
Planşa 2.1	Reglementări urbanistice - zonificare Zonificare/prescripții generale	A2
Planşa 2.2	Reglementări urbanistice - zonificare Prescripții specifice de constructibilitate	841x420mm
Planşa 2.3	Circulații carosabile în incinte; Relația cu drumul public	A2
Planşa 3	Reglementări - echipare edilitară	A2
Planşa 4	Proprietatea asupra terenurilor	A2
STUDII DE FUNDAMENTARE		
Suport topografic Reactualizarea studiului topografic, cadastral Ing. Dobre Nicolae		A4
Studiu geotehnic Ing. Constantinescu Alexandru		A4
Studiu de circulație auto și pietonal Ing. Andrei Cudelcă		A4
Studiu de trafic Ing. Silviu Bratosin		A4

•CUPRINS

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE	5
1.1.Date de recunoaștere a documentației	5
1.2.Obiectul lucrării	5
1.3.Surse documentare	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	8
2.1.Evoluția zonei	8
2.2.Încadrarea în localitate	10
2.3.Circulația	13
2.4.Ocuparea terenurilor	15
2.5.Echipare edilitară	18
2.6.Probleme de mediu	19
2.7.Opțiuni ale populației	21
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	23
3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare	23
3.2.Prevederi ale PUG/UTR 15	24
3.3.Valorificarea cadrului natural	28
3.4.Modernizarea circulației	30
3.5.Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	32
3.6.Dezvoltarea echipării edilitare	36
3.7 Protecția mediului	39
3.8.Obiective de utilitate publică	45
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	46
4.1.Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG	46
4.2.Categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare	47
4.3.Priorități de intervenție	47
4.4.Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții	48
5. ANEXE	49

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Faza de proiectare	Plan Urbanistic Zonal
Titlul lucrării	în vederea “CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE, PARCARE SUBTERANĂ ȘI DOTĂRI AFERENTE (LA PARTER SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII)”
Amplasament	Str. Aleea Căprioarei (fosta Unirii) nr. 2, intravilan Mun. Buzău
Beneficiar	CIFA TOTAL CONSTRUCT SRL
Sediul social	Șoseaua Spatarului, nr. 84, Mun. Buzău, Jud. Buzău
Date de identificare	CUI 29230164; ONRC J10/931/14.10.2011
Administrator	Lepadatu Marius Ricardo
Proiectant general	DYNASTY STUDIO SRL
Sediul social	Str. Unirii, Bl11B, Et. 8, Ap. 29, Mun. Buzău, Jud. Buzău
Date de identificare	CUI RO 33226722, ONRC J10/409/2014
Proiectat	arh. Neagu Enache Camelia
Desenat	arh. Neagu Enache Camelia
Proiectant de specialitate	PRODECON SRL
Sediul social	Str. Unirii, Bl. S2, Ap. 13, Mun. Buzău, Jud. Buzău
Date de identificare	CUI 3608470, ONRC J10/287/1993
Șef proiect coordonator (specialist RUR)	arh. Cuzuc N. Gabriel
Data Elaborarii	12.2021

1.2.Obiectul lucrării

1.2.1.Solicitări ale temei program

Obiectul prezentei documentații este elaborarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - în baza Certificatului de urbanism nr. 403/08.07.2020, eliberat de către Primaria Municipiului Buzău - reglementarea specifică a dezvoltării urbanistice a zonei situate în intravilanul teritoriului administrativ al Municipiului Buzău, Județul Buzău, cu suprafața de 1.52 ha.

Proiectul tratează următoarele categorii generale de probleme:

- Zonificarea funcțională a terenurilor;
- Organizarea acceselor și a circulațiilor de incintă;
- Organizarea urbanistică/arhitecturală;
- Reglementarea indicilor și indicatorilor urbanistici: regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.;

- Asigurarea echipării edilitare;
- Permisuni și restricții.

În prezent, funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul PUZ este ID - zonă construcții industriale și depozite.

Tema program prevede dezvoltarea fondului construit cu funcțiunea de locuințe colective înalte.

Astfel, obiectivul PUZ reprezintă schimbarea funcțiunii din zona ID - zona construcții industriale și depozite în L - zonă de locuit, L1d - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

În cadrul Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a mun. Buzău 2016 – 2023, sunt specificate o serie de obiective specifice și proiecte cu posibile implicații asupra zonei studiate:

Obiectiv specific 1

- modernizarea urbanistică, a infrastructurii municipiului Buzău, crearea unui sistem inteligent de management al traficului în vederea creșterii accesibilității și mobilității persoanelor și a mărfurilor.

Proiect: dezvoltarea spațiilor verzi și a locurilor de joacă pentru copii;

- regenerare urbană în zonele verzi și valorificarea siturilor arheologice și peisagere;
- conservarea și punerea în valoare a zonelor cu valoare peisagistică, stabilirea modurilor de intervenție în zonele protejate atât din punct de vedere istoric cât și peisagistic (zona parcului dendrologic Marghiloman, parcul Crâng);

Proiect: asigurarea/modernizarea utilităților de baza (energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, energie termică);

- extinderea rețelei de distribuție apă în zonele rămase neacoperite;
- separarea totală a sistemului de canalizare ape pluviale de cel de ape menajere;
- reabilitare magistrală de termoficare (zona aeriană nemodernizată și extinderea rețelelor în zone adiacente celor existente);

Obiectiv specific 2

- creșterea competitivității economice și crearea de noi locuri de muncă;

Proiect: crearea/modernizarea infrastructurii pentru dezvoltarea mediului de afaceri;

- Construirea/extinderea infrastructurii rutiere din interiorul structurilor de afaceri și a drumurilor de acces, construirea/modernizarea/extinderea infrastructurii de utilități;

Obiectiv specific 3

- Asigurarea calității și protecției mediului în conformitate cu aquis-ul comunitar;

Proiect: reducerea impactului negativ asupra mediului generat de activitățile urbane și de producție;

- Implementarea unor masuri de diminuare a efectelor poluării sonore;

1.3.Surse documentare

Studii, proiecte elaborate anterior PUZ:

- Studii și aspecte legislative cu spectru larg privind dezvoltarea durabilă a localităților
- Strategia de dezvoltare durabilă a județului Buzău 2014 - 2020
- PUG Mun. Buzau și RLU; Raport de mediu aferent PUG
- PATN - Planul de Amenajare a Teritoriului Național
- Planul de mobilitate urbană durabilă al Municipiului Buzau 2016-2030
- Planul național de gestionare a deșeurilor;
- PUZ și RLU pentru Construire hipermarket aprobat prin HCL 131/2017

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

- suport cadastral topografic actualizat;
- studiu geotehnic;
- studiu de trafic.
- studiu de circulație auto și pietonal

Date statistice

- INS - Institutul Național de Statistică

Cadrul legislativ

- Legea 350/2001 forma actualizată - Privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 forma actualizată - Privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordin nr. 119/04.02.2014 forma actualizată - Pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114/11.10.1996 forma actualizată - Legea locuinței;
- Legea 46/2008 forma actualizată - Codul Silvic
- OG nr. 43/1997 forma actualizată - privind regimul drumurilor;
- Ordin nr.1078/16.12.2009 - Pentru aprobarea Reglementării tehnice: Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme (NP 127/2009);
- Normativ (24/1997 și P.132-93) - Pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în loc. Urbane;
- HG 525/1996, cu Modificările și completările ulterioare;

- GM - 010 - 2000 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția zonei

2.1.1.Date privind evoluția zonei

Teritoriul din care face parte zona studiată este încadrat în intravilanul Mun. Buzău, UTR 15, fiind marcat de prezența parcului Crâng în vecinătatea căruia dezvoltarea urbanistică și funcțională actuală prezintă un caracter multifuncțional remarcat prin prezența clădirilor destinate activităților comerciale (Complexul Comercial Kaufland) și prezența clădirilor destinate activităților sportive (bază sportivă, patinoar municipal).

Dezvoltarea urbanistică și funcțională a zonei este susținută de elementele de echipare edilitară existente (cale de acces auto/pietonal, rețele de alimentare cu apă, cu energie electrică, cu gaze naturale).

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

2.1.2.Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

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

Fond construit, funcțiuni în zona studiată

Terenurile care fac obiectul PUZ prezintă clădiri/amenajări pentru activități industriale, fiind nefuncționale și incompatibile cu contextul urban actual; tendința deținătorilor este de a demola/dezafecta aceste clădiri/amenajări din cauza dificultăților de recuperare în vederea utilizării în sensul conversiei funcționale, astfel fiind creată premiza unei dezvoltări durabile.

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

În vecinătatea zonei studiate, procesul de dezvoltare urbanistică și funcțională evidențiază strategia de creare a unei zone atractive care să răspundă cât mai corect necesităților de utilizare cerute de factorul social cu referire la dotări urbane pentru activități sportive, recreative și comerciale prin raportare la principala zonă verde a municipiului, Parcul Crâng, element principal de interes la nivelul orașului.

Accesibilitate în zona studiată

În componența tramei stradale a localității se regăsește strada Aleea Căprioarei, cale rutieră ce conectează zona studiată prin PUZ direct la rețeaua principală de comunicație a municipiului fiind relaționată în intersecție cu bld. Unirii (Calea Eroilor).

Dezvoltarea locală dinamică a fost condiționată de îmbunătățirea accesibilității prin realizarea unei infrastructuri care facilitează accesul unei game cuprinzătoare de utilizatori prin intermediul mobilității de diferite tipologii (transport public urban, mergând pe jos, cu bicicleta, cu autovehiculul personal). Astfel, accesibilitatea sporită reprezintă atribut esențial pentru spațiul urban calitativ al localității, care, prin trama stradală dezvoltată în timp generează atractivitate semnificativă în areale cu impact pentru comunitate.

Prin configurația profilului transversal, strada Aleea Căprioarei asigură acces auto și pietonal cât și acces pentru biciclete; traseul drumului este modernizat pe toată lungimea acestuia incluzând rețele de echipare edilitară complexă.

Spațiile publice reprezentative ale mun. Buzău (piețe urbane, zone verzi importante, obiective religioase, baze sportive, instituții de interes public, obiective de patrimoniu cultural), ca resurse spațiale pentru îmbunătățirea calității vieții locuitorilor, sunt accesibile prin rețeaua principală de comunicație a municipiului.

2.1.3.Potential de dezvoltare

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

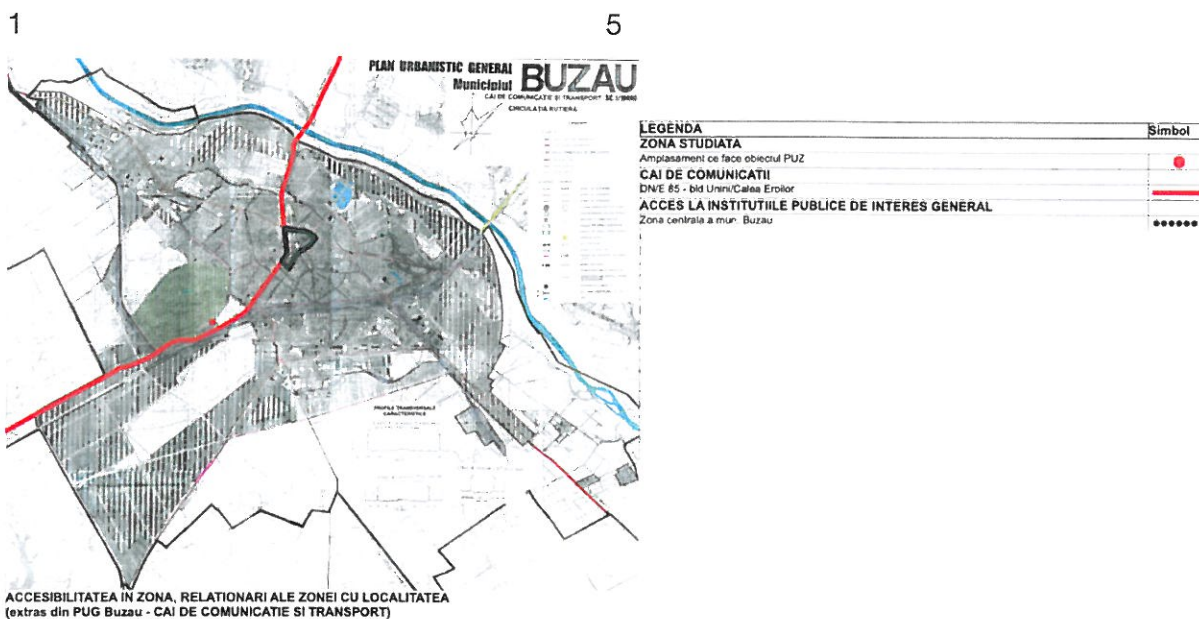
- zona studiată este încadrată în intravilanul UAT Buzău și face obiectul tendinței de dezvoltare din punct de vedere urbanistic și funcțional, tendință evidențiată prin intențiile exprimate de deținătorii terenurilor;
- terenurile libere, terenurile ce pot fi eliberate de construcții/amenajări/rețele edilitare constituie o oportunitate de îmbunătățire a alcătuirii structurii urbane în contextul principiilor dezvoltării durabile, de utilizarea eficientă și creativă a terenurilor, de îmbunătățire a calității mediului urban și de protejare a elementelor de patrimoniu natural;
- existența drumului public situat la aliniamentul proprietăților (str. Aleea Căprioarei), relaționat cu principalele rețele de comunicație urbane, asigură prin traseul modernizat mobilități de diferite tipologii (transport public urban, mergând pe jos, cu bicicleta, cu autovehiculul personal) și accesibilitate confortabilă în zonă;
- existența rețelelor de echipare edilitară (energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale) identificate în zona drumului constituie un sector al dotărilor minim necesare pentru investiții noi; capacitatea rețelelor existente asigură posibilitatea de extindere/racordare/ branșare și exploatare a acestora de către noi consumatori;
- zona în ansamblu constituie teritoriu urban atractiv care răspunde corect necesităților de utilizare cerute de factorul social, respectiv calitatea locuirii exprimată prin grad de confort ridicat corelat cu asigurarea dotărilor necesare pentru creșterea calității vieții locuitorilor;

- dezvoltarea în zona studiată a unui fond construit destinat locuirii, în sistemul locuințe colective cu standard ridicat, poate acoperi segmentul specific al pieței imobiliare și permite utilizarea eficientă a terenurilor;
- în contextul urban actual care prezintă interes sub aspect ecologic privind depoluarea și reducerea degradării mediului, pentru valorificarea terenurilor din zona studiată se evidențiază intenția de înlocuire a fondului construit existent specific activităților industriale cu un fond nou construit destinat locuirii, compatibil cu funcțiunea dominantă din proximitate (comerț, servicii) și cu principala zonă verde a municipiului, Parcul Crâng;

2.2.Încadrarea în localitate

2.2.1.Poziția zonei studiate față de intravilanul localității

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



Categorii de folosință ale terenurilor din zona studiată

BILANȚ TERITORIAL AL SUPRAFEȚELOR DIN ZONA STUDIATĂ

- existent/menținut

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA									
Zona studiata in PUZ	Categorii de folosinta - mp								TOTAL
	Agricol			Neagricol					
	Arabil	Pasuni fanete	Culturi perm. Vii livezi	Paduri	Ape	Drumuri	Curti constructii	Nepro ductiv	
extravilan	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
intravilan	0.00	0.00	0.00	2605.00	0.00	1215.00	11380.00	0.00	15200.00
TOTAL	0.00	0.00	0.00	2605.00	0.00	1215.00	11380.00	0.00	15200.00
% din TOTAL	0.00	0.00	0.00	17.14	0.00	7.99	74.87	0.00	100.00

În care:

- categoria păduri reprezintă suprafețe de teren ocupate cu vegetație forestieră dezvoltată natural (Arie naturală protejată "Rezervația naturală Pădurea Crângul Buzăului").

- categoria drumuri reprezintă suprafețe de teren ocupate de cale de comunicații și amenajări aferente - str. Aleea Căprioarei.
- categoria curți construcții reprezintă terenuri libere de construcții și terenuri ocupate cu construcții - ce cuprind și parcelele ce fac obiectul PUZ (nr. cad. 68248 și 1339(1339/1/2/3)).

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general.

Zona studiată este încadrată în intravilanul mun. Buzău.

Accesibilitatea în zonă este asigurată prin intermediul drumului public Aleea Căprioarei, relaționat în intersecție cu bld. Calea Eroilor element component al rețelei principale de circulație auto/pietonală.

Utilități din domeniul edilitar necesare pentru parcelele ce fac obiectul PUZ, în contextul dezvoltării - apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze naturale.

Echiparea edilitară a parcelelor ce fac obiectul PUZ se va realiza prin racordare/branșare la infrastructura publică existentă în zona str. Aleea Caprioarei și în zona drumului public bld. Calea Eroilor.

Rețele publice existente în zona str. Aleea Căprioarei:

- rețea de alimentare cu apă;
- rețea electrică de joasă tensiune;
- rețea de telecomunicații;
- rețea de alimentare cu gaze naturale.

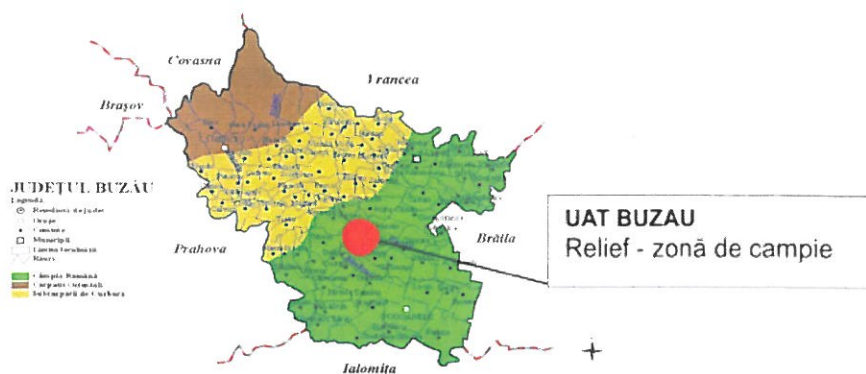
Capacitatea rețelelor existente în zona drumului public Aleea Caprioarei asigură posibilitatea de racordare/branșare și exploatare a acestora de către noi consumatori.

Rețele publice existente în zona drumului public bld. Calea Eroilor:

- rețea de canalizare.

Pentru asigurarea segmentului de utilități în zona studiată, cu referire la rețeaua de canalizare, este necesară extinderea rețelei de canalizare din zona drumului bld. Calea Eroilor până la zona studiată, pe tronsonul str. Aleea Căprioarei.

Servirea cu instituții de interes general este corelată cu modul actual de asigurare a accesibilității la nivelul municipiului în relație cu zona centrală, zonă ce deține dotări de importanță locală; strada Aleea Căprioarei, cale de circulație rutieră din zona studiată, conectează zona direct la rețeaua principală de comunicație a municipiului prin care se asigură accesibilitatea la instituții de interes general.



- așezare geografică UAT Buzău - încadrare în relief

2.2.3. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Caracteristici topografice ale zonei

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

Rețea hidrografică:

- bazin hidrografic Buzău.

Date hidrogeologice:

- apele din freatic sunt controlate de aportul precipitațiilor sezoniere;
- primul strat freatic - la 5-7 m adâncime fata de cota terenului natural.

Clima:

- parametri climatici - temperatura maximă este + 39.4°C; temperatura minimă - 30°C;
- adâncimea maximă de îngheț la 0,90m;
- regimul precipitațiilor - precipitații medii anuale de 588.00mm/an.

Regimul vânturilor:

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

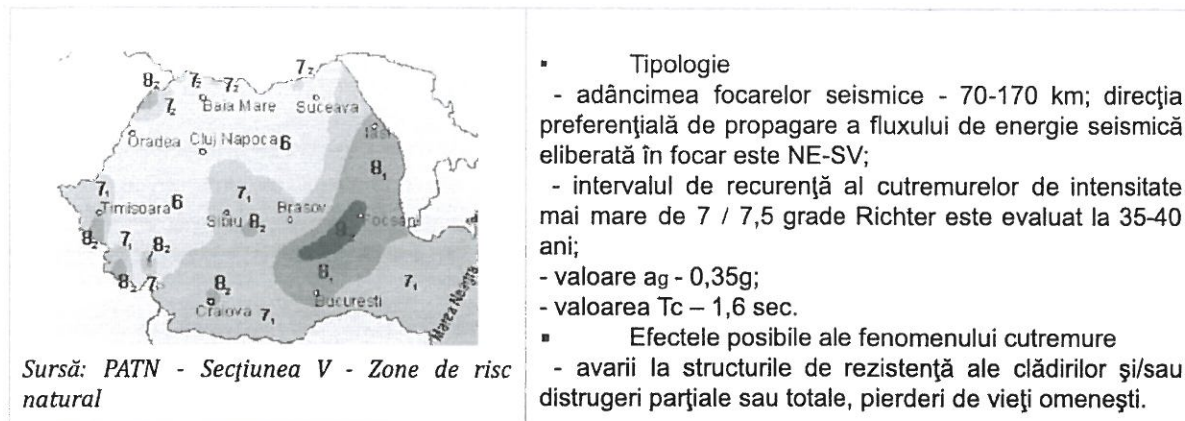
Condiții geotehnice

Succesiune litologică orientativă a zonei:

- la suprafață este prezent un strat de umplutură sau sol vegetal;
- urmează un strat de argilă;
- în continuare un strat de praf argilos nisipos + strat de pietriș cu nisip.

Riscuri naturale

Conform PATN - Secțiunea V "Zone de risc natural - cutremure de pământ", teritoriul localității se încadrează în zona de intensitate seismică 8.1 cu epicentrul în Vrancea.

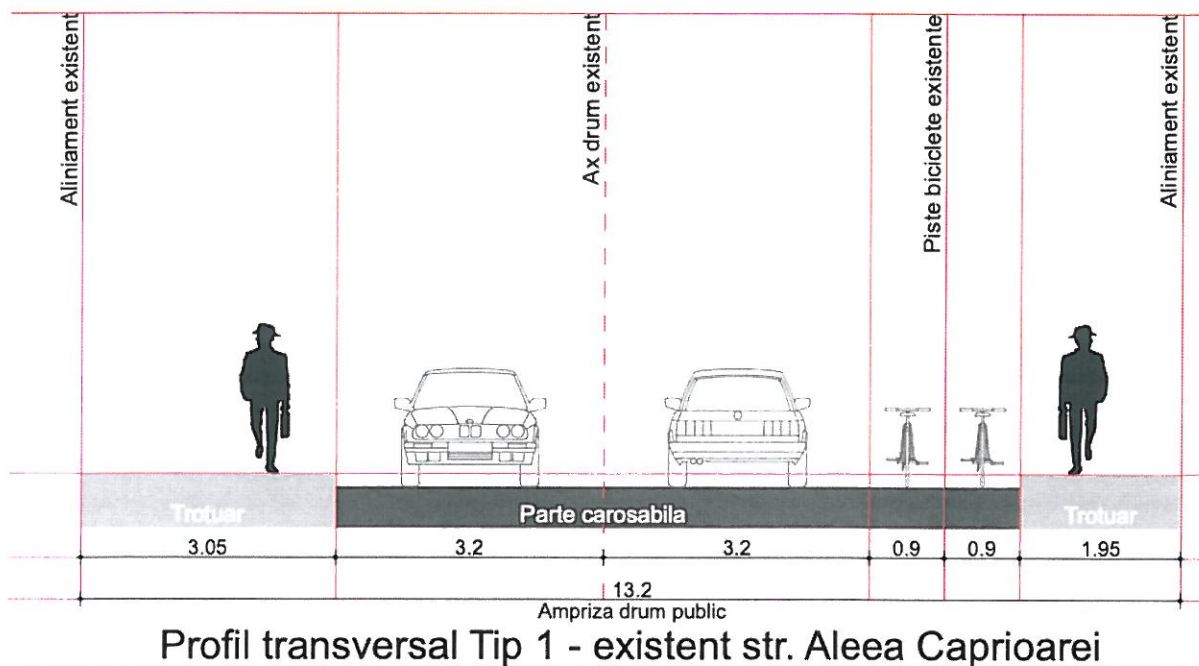


2.3.Circulația

2.3.1.Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.

Accesul auto și pietonal se realizează din Str. Aleea Căprioarei - stradă cu circulație bidirecțională, încadrată în cat IV. Configurația drumului permite accesul mijloacelor de transport în comun, inclusiv accesul autospecialelor utilizate pentru situații de urgență cât și spațiu pentru întoarcere și manevre. Traseul drumului este configurat din zona de intersecție cu bld. Calea Eroilor, în care este asigurată intrarea/ieșirea, până la limita Parcului Crâng în vecinătatea căruia este amenajată zonă de întoarcere.

Drumul permite accesul auto, pietonal cât și circulația cicliștilor; traseul cicliștilor este practicabil la nivelul carosabilului fiind configurat prin însemne specifice.



2.3.2. Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Situația parcelei fără acces direct la drum public (NC 1339(1339/1/2/3)) impune instituirea dreptului de trecere/acces la drum public prin incinta parcelei NC 68248.

La nivelul incintelor ce fac obiectul PUZ nu sunt prevăzute trasee carosabile corelate cu zona de acces la aliniament, nu sunt prevăzute locuri de parcare necesare funcțiunilor propuse conform normelor specifice.

Astfel, în lipsa reglementării specifice (stabilirea modului de asigurare a locurilor de parcare necesare funcțiunilor noi), ocuparea terenului din zona drumului cu autovehicule staționate poate genera greutate în fluenta circulației în zonă.

Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme: Nu este cazul.

Priorități:

- stabilirea numărului de accese din drum public existent, localizarea acestora astfel încât să nu afecteze fluenta circulației în zonă;
- instituire drept de trecere/acces la drum public pentru parcela cu nr.cad. 1339 (1339/1/2/3), stabilire traseu carosabil comun la nivelul parcelei cu nr.cad. 68248;
- asigurare trasee carosabile și locuri de parcare în incinte (dimensionare și conformare corelat cu necesarul pentru funcțiunile propuse - locuințe + sp. comerciale, servicii); stabilire accese și trasee de circulație racordate la drum public;

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

Impactul deplasărilor generate de investiția propusă asupra gradului de utilizare al intersecțiilor studiate este redus, aproximativ 5%.

Drumul de acces propus din incinte este cu sens unic, perimetral investiției, cu intrare și revenire în str. Aleea Căprioarei, constituind elementul ce conectează zona în ansamblu prin intersecție la nivel cu rețeaua principală de comunicație a municipiului Buzău (bld. Calea Eroilor) și asigură acces confortabil atât la funcțiuni existente cât și la funcțiunile noi propuse prin PUZ.

Rezultatele obținute în urma analizei de trafic permit realizarea investiției, circulația desfășurându-se la orele de vârf, în intersecția giratorie bld. Calea Eroilor - Str. Aleea Căprioarei, în condiții de trafic intens, nivel serviciu "D" - debit admisibil și în celelalte intersecții în condiții de trafic lejer - nivel serviciu "A".

2.4.Ocuparea terenurilor

2.4.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Modul de ocupare a terenurilor din zona studiată (zonificare funcțională conf. PUG Buzău și conf. RLU și reglementări PUZ “Construire hipermarket” aprobat prin HCL nr. 131/2017):

- IS - zonă instituții și servicii de interes general (funcțiune dominantă în ansamblul teritoriului din care face parte zona studiată în PUZ);
- ID - zonă construcții industriale și depozite (în componența zonei sunt incluse amplasamentul studiat (NC 68248) și parcela învecinată situată la limita estică (NC 1339/1/2/3));
- SVp - zonă padure;
- C - căi de comunicație și construcții aferente;
- DS - zonă cu destinație specială.

Caracteristici zonă IS - Instituții și servicii de interes general

Zona IS, reglementată prin PUG ca zonă pentru construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare, asistență socială, reprezintă parte din terenul aferent construcțiilor comerciale învecinate (Complex Kaufland).

Starea și calitatea fondului construit - foarte bună.

Caracteristici zonă ID - construcții industriale și depozite

Zona ID, reglementată prin PUG ca zonă pentru unități industriale și depozitare, reprezintă terenuri libere (parcela ce face obiectul PUZ - NC 68248), terenuri ocupate cu construcții având capacitate mică de depozitare (magazii nefuncționale, supuse degradării progresive, marcate de uzură morală în raport cu evoluția tehnologiilor din domeniul activităților economice) și regim de înălțime parter, în prezent acestea fiind în stare de conservare (parcela cu NC 1339/1/2/3).

Starea și calitatea fondului construit - slabă/mediocră; clădirile nu prezintă interes din punct de vedere al patrimoniului industrial.

Caracteristici zonă SVp - zonă padure

Zonă SP - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție;

Subzona SV - parcuri, spații de joacă, agrement, scuaruri, spații verzi aferente circulației carosabile; Subzona Svp - pădure, reprezintă fond silvic din cadrul Parcului Crâng. Acesta este încadrat prin PUG în categoria rezervație naturală “Pădurea Crângul Buzăului” - rezervație botanică și în categoria monument istoric "Parcul Crâng"- cod LMI BZ-III-s-B 02500. Avizul comisiei de monumente nu impune condiționări la nivelul amplasamentului studiat, raportat la rezervația botanică Pădurea Crângul Buzăului. Investiția propusă nu va afecta amplasamentul Parcului Crâng, desfășurându-se exclusiv în limitele

numărului cadastral 68248, aflat în proprietatea beneficiarului CIFA TOTAL CONSTRUCT SRL.

Caracteristici zona C - căi de comunicație și construcții aferente

Zona C, reglementată prin PUG ca zonă pentru căi de comunicație rutieră, reprezintă drum public de acces auto/pietonal Str. Aleea Căprioarei. Drumul este configurat cu 2 benzi de circulație constituind elementul ce conectează zona în ansamblu prin intersecție la nivel cu cale rutieră bld. Calea Eroilor ce face parte din rețeaua principală de comunicație a municipiului Buzău. În ansamblul drumului (Str. Aleea Căprioarei) traficul este redus. Traficul pe segmentul de drum din vecinătatea parcelei ce face obiectul PUZ este foarte redus.

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

Accesul pietonal este asigurat prin elemente adiacente drumului - trotuare situate pe ambele părți ale drumului, pe toată lungimea acestuia; starea elementelor componente ale drumului/calitatea acestora - foarte bună.

La nivelul carosabilului este evidențiat traseul pentru circulația cicliștilor.

Caracteristici zona DS - zona cu destinație specială.

Zona DS, reglementată prin PUG ca zonă cu destinație specială, reprezintă Unitate Militară "Divizia 2 Infanterie Getică".

Pentru parcela ce face obiectul PUZ a fost obținut Avizul favorabil MAPN.

Nu se propun intervenții asupra zonei cu destinație specială. Reglementările propuse nu vor afecta buna desfășurare a activității din arealul destinat Unității militare.

Modul de funcționare a activităților din zona DS nu generează situații de disconfort sau incompatibilități care ar afecta parcelele care fac obiectul PUZ.

2.4.2. Relaționări între funcțiuni

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

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

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

Zona ID prezintă terenuri libere (parcele ce fac obiectul PUZ) clădiri nefuncționale, nu prezintă grad ridicat de nocivitate sau pericol de accidente tehnologice.

În situația unor intervenții la clădirile existente pe amplasamentul cu NC 1339/1/2/3 se vor avea în vedere măsuri specifice privind neafectarea vecinătăților.

Este de remarcat faptul că:

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

În aceste condiții, dezvoltarea/reactivarea în perspectivă a zonei ID cu toate elementele specifice acesteia, este inoportună, constituind incompatibilitate privind relația cu vecinătățile definite de zonele IS - instituții și servicii de interes general, SP - zonă de parcuri, spații de joacă, agrement, scuaruri, spații verzi aferente circulației carosabile, cu subzona SVp - zonă pădure.

Zona padure SVp reprezintă fond silvic din cadrul Parcului Crâng, caracterizată prin elemente specifice dezvoltate natural în cuprinsul rezervației naturale "Pădurea Crângul Buzăului" - rezervație botanică.

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

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

Modul de desfășurare a traficului nu generează situații de disconfort sau incompatibilități.

2.4.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit/Aspecte calitative

Fondul construit actual din zona studiată prezintă grad de ocupare redus fiind identificat prin clădiri pentru activități industriale (hale de capacitate redusă, magazine).

Clădirile sunt supuse degradării progresive, marcate de uzură morală în raport cu evoluția tehnologiilor în activitățile economice, nu prezintă interes istoric sau elemente importante din punct de vedere al patrimoniului industrial.

2.4.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

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

- în cadrul zonei studiate sunt dezvoltate piste pentru ciclisti, pentru a diversifica modurile de deplasare la nivel urban.

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

2.4.5. Asigurarea cu spații verzi

Teritoriul din care face parte zona studiată este dominat de Parcul Crâng, principala zonă verde din patrimoniul natural al orașului care oferă peisaj atractiv, spații și activități de petrecere a timpului în aer liber facilitând interacțiuni sociale.

2.4.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

- Hazarde geologice: cutremure de pământ (efectele posibile ale fenomenului - avarii la structurile de rezistență ale clădirilor și/sau distrugeri parțiale sau totale, pierderi de vieți omenești).

2.4.7. Principalele disfuncționalități

Fond construit/ocuparea terenurilor:

- existența clădirilor de tip industrial constituie incompatibilitate funcțională în raport cu dezvoltarea urbanistică propusă; starea fondului construit existent nu justifică eventuala integrare a fondului nou propus în cel vechi;
- existența rețelelor electrice (LES/LEA proprietate SDEE Buzău) în incinta parcelei cu NC 68248 generează riscuri antropice în condițiile dezvoltării urbanistice propuse;
- lipsă prescripții (permisiuni, condiționări și restricții) pentru înscrierea în condiții legale de construibilitate a clădirilor propuse.

2.5. Echipare edilitară

2.5.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității;

2.5.2. Principalele disfuncționalități

- rețele de distribuție apă potabilă:

Conform Avizului favorabil emis de către Compania de apă Buzău (nr. 523/12.11.2021) în zona Str. Aleea Căprioarei există rețea publică de alimentare cu apă.

Disfuncționalitate: rețeaua de alimentare cu apă nu deservește zona studiată în prezent PUZ.

Se propune extinderea rețelei de alimentare cu apă cu respectarea distanțelor minime dintre rețelele subterane prevăzute în SR 8591/1997.

Lucrările de construire specifice obiectivelor de investiții propuse (imobile locuințe colective) nu vor afecta forajele sau zonele de protecție ale acestora amplasate în Parcul Crâng.

- **rețele de canalizare**

Conform Avizului Companiei de apă Buzău (nr. 523/12.11.2021) în zona Str. Aleea Căprioarei nu există rețea publică de evacuare ape uzate.

Disfuncționalitate: în zona studiată nu există rețele publice de canalizare. Conform planului anexat avizului menționat, rețeaua de canalizare este amplasată în bld. Calea Eroilor.

Se propune extinderea acestei rețele de preluare ape uzate menajere.

- **rețele energie electrică**

Conform Avizului favorabil emis de către SDEE Muntenia Nord (nr. 30302016006/05.08.2020), în zona studiată există următoarele rețele de alimentare cu energie electrică:

- LEA - linie electrică aeriană 1-20 kv (SDEE Buzău)
- LES - linie electrică subterană MT/JT (SDEE Buzău);
- Post transformare 9021 (proprietate privată consumator).

Disfuncționalități: Linia electrică de tip LES traversează edificabilul propus pentru parcela cu NC 68248 ce face parte din zona studiată.

- **rețele de telecomunicație**

Conform avizului condiționat emis de către Telekom România Communications S.A. (nr. 263/07.08.2020), în zona studiată în prezent PUZ este prezentă rețea Tc subterană și/sau aeriană.

Disfuncționalități: raportarea zonei edificabile la zona de protecție a rețelei Tc.

Rețeaua Tc este amplasată în subteran, în zona trotuarului (în afara limitei de proprietate a NC 68248) și are zona de protecție de 0.60m.

- **rețele de alimentare cu căldură:**

În zona studiată nu sunt prezente rețele municipale de termoficare.

- **rețele de alimentare cu gaze naturale**

Conform Avizului de principiu PUZ emis de către DISTRIGAZ SUD REȚELE (nr. 316.833.656/02.11.20210), în zona studiată sunt prezente rețea de gaze naturale, racord de gaze naturale și cutie contor gaze naturale.

Disfuncționalități: raportarea zonei edificabile la zona de protecție a rețelei de gaze naturale.

2.6.Probleme de mediu

2.6.1.Relatia cadrul natural - cadrul construit

Principalele probleme de mediu:

- lipsă informații referitoare la condiții geotehnice specifice amplasamentului privind realizarea constructiilor și adaptarea acestora la teren;

- lipsă prevederi referitoare la asigurare spații verzi în incinte corelat cu norme referitoare la construcții de locuințe, sp. comerciale, servicii;
- lipsă prevederi referitoare la normele de igienă și sănătate publică privind evacuarea apelor uzate menajere și gestionarea deșeurilor menajere;
- prin specificul functional și destinație clădirile industriale și depozitele sunt incompatibile cu contextul urban actual dominat de principala zonă verde a orașului, Parcul Crâng;
- lipsă prevederi referitoare la integrarea fondului nou construit în caracterul zonei având în vedere vecinătatea cu Rezervația naturală "Crângul Buzăului".

2.6.2.Evidențierea riscurilor naturale și antropice.

Riscuri naturale:

- cutremure de pământ;

Riscuri antropice:

- existența rețelelor electrice (LES/LEA) pe amplasamentul obiectivelor propuse spre realizare generează riscuri antropice în condițiile dezvoltării urbanistice propuse.

2.6.3.Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.

Cai de comunicații - nu este cazul.

Echipe edilitare - rețelele electrice (LES/LEA) existente pe amplasamentul obiectivelor propuse spre realizare. Se propune eliberarea amplasamentului de rețeaua LES (proprietate SDEE Buzău).

2.6.4.Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.

Din zona studiată fac parte:

- aria naturală protejată "Rezervația naturală Pădurea Crângul Buzăului"
- monumente istorice/Situri arheologice ("Parcul Crâng" cod LMI BZ-III-s-B 02500); "Situl arheologic din Parcul Crâng" cod LMI BZ-I-s-02819.

Conform Planșei 0.3 - Încadrarea în teritoriu; Zone protejate/zone de protecție (extras din PUG Buzău - anexa XI monumente istorice Parcul Crâng), este figurat faptul că zona de protecție a acestor monumente se află la limita de proprietate a Parcului Crâng (NC 71470).

Prin reglementările propuse în prezent PUZ nu vor fi afectate monumentele istorice, siturile arheologice sau Aria naturală protejată. În faza de execuție a lucrărilor de construire, acestea se vor desfășura exclusiv în limitele de proprietate aferente numerelor cadastrale.

Amplasamentele ce au generat PUZ vor fi prevăzute cu împrejurimi opace spre Rezervația naturală Pădurea Crângul Buzăului.

Conform opțiunilor populației (în cadrul sesiunilor de informare a publicului în cadrul acestui proiect) și propunerii investitorului, va fi prevăzută o zonă tampon de spații verzi (în incintele ce au generat PUZ) între construcții și zona de pădure.

2.6.5.Evidențierea potențialului balnear și turistic

Rezervația naturală “Pădurea Crângul Buzăului” constituie atracție turistică prin prezența unor elemente naturale rare (laleaua de crâng), prin aspectul vegetației, prin amenajări pietonale și amenajări pentru agrement, prin prezența oglinzilor de apă, prin prezența monumentelor istorice situate pe teritoriul acesteia. Zonele de siguranță sau de protecție aferente acestor obiective nu depășesc limita de proprietate a parcului Crâng.

Amenajările din aria parcului referitoare la accesibilitate și parcurgerea spațiului constituie trasee care asigură accesul pietonal și accesul cu bicicleta.

Lucrările de construire (ce vor fi autorizate în faza D.T.A.C.) se vor desfășura exclusiv în cadrul limitelor de proprietate aferente parcelelor ce au generat PUZ, fără a afecta vegetația forestieră din Parcul Crâng sau pâlcurile de lalea de Crâng.

2.7.Opțiuni ale populației

2.7.1.Opțiunile populației

Conform Raportului (nr. 47560/2020) de implicare a publicului în Etapa Pregătitoare cu privire la intenția de elaborare a unui PUZ și a obiectivelor acestuia pentru “Construire locuințe colective înalte, parcare subterană și dotări aferente (la parter spații comerciale și servicii)” au fost parcurse următoarele etape:

- a fost afișat anunțul public privind implicarea publicului în etapa pregătitoare a Planului urbanistic zonal atât pe site-ul oficial cât și la avizierul Primăriei Municipiului Buzău.
- a fost afișat panoul anunțului cu privire la lucrarea propusă, pe terenul ce a generat PUZ.
- s-au expediat prin Posta Română copii ale anunțului cu privire la planul urbanistic zonal vecinilor (Petru Viorel, Kaufland România, Aleea Căprioarei, Parcul Crâng).

Kaufland Romania comunica acordul pentru derularea investiției propuse.

Cetățeanul Zlatovici George notifică Primaria Municipiului Buzău cu privire la impactul negativ asupra pădurii în urma realizării investiției.

Reprezentanții Primăriei Municipiului Buzău au notificat echipa de proiectare, care a argumentat faptul că investiția ce face obiectul PUZ nu va afecta parcul Crâng, nu se vor propune defrișări, nu se vor diminua suprafețele de spații verzi aferente parcului. Prin proiect se propun zone tampon de spații verzi, între imobilele propuse și Parcul Crâng.

Spațiile verzi propuse la nivelul amplasamentului studiat vor îmbunătăți modul de viață al utilizatorilor.

Conform Raportului (nr. 112386/30.09.2021) de informare și consultare a publicului în Etapa elaborării propunerilor cu privire la determinarea opțiunii preferate pentru un PUZ și a obiectivelor acestuia pentru “Construire locuințe colective înalte, parcare subterană și dotări aferente (la parter spații comerciale și servicii)”, au fost parcurse următoarele etape:

- a fost afișat anunțul public privind finalizarea propunerilor preliminare pentru Planul urbanistic zonal atât pe site-ul oficial cât și la avizierul Primăriei Municipiului Buzău.

- a fost afișat panoul anunțului cu privire la lucrarea propusă, pe terenul ce a generat PUZ, precum și în presa locală.
- s-a expediat prin Poșta Română înștiințarea referitoare la planul urbanistic zonal vecinilor ce dețin proprietăți în zona studiată, respectiv: Kaufland Buzău Unirii, Ministerul Apărării Naționale, Direcția Silvică Buzău, Serviciul Evidență Patrimoniu și licitații din Cadrul Primăriei Municipiului Buzău.

Kaufland România Societate în Comandită Simplă a răspuns notificării Primăriei Municipiului Buzău cu un aviz condiționat în care sunt menționate următoarele aspecte:

- asigurarea spațiului verde - nu va afecta zona comercială Kaufland. Această prevedere a fost însușită în cadrul procesului de proiectare: suprafețele necesare de spații verzi sunt asigurate exclusiv în incintele de fac obiectul PUZ.
- asigurarea locurilor de parcare - nu va afecta zona comercială Kaufland. Această prevedere a fost însușită în cadrul procesului de proiectare: În Planșa 2.2 - Prescripții specifice de construibilitate; Varianta de mobilare urbanistică sunt prezentate modul de calcul al spațiilor de parcare necesare și modul în care vor fi asigurate atât în parcare subterană cât și în parcare supraterană.
- însusirea de către beneficiarul PUZ a tuturor lucrărilor privind protecția fonică față de spațiul comercial. Această prevedere a fost însușită în cadrul procesului de proiectare: între spațiul comercial Kaufland și imobilele propuse a fost prevăzută o distanță generoasă ce cuprinde spații verzi, parcaje, carosabil și trotuar.

2.7.2. Punctul de vedere al administrației publice locale

Administrația publică locală sprijină în ansamblu dezvoltarea urbanistică a acestei zone, prin încurajarea inițiativelor private privind extinderea fondului construit pentru locuințe, a creșterii gradului de confort privind locuirea, creșterea calității vieții locuitorilor, dezvoltarea activităților economice.

Punctul de vedere al administrației publice locale a fost consemnat în Avizul de oportunitate nr. 5 din 17.06.2020 prin care se impun condițiile ce vor fi avute în vedere în procesul de elaborare a PUZ în sensul corelării acestuia cu prevederile PUG în vigoare și cu politicile proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

2.7.3. Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul în care urmează a fi soluționate în cadrul PUZ.

Prin specificul funcțional și destinație, clădirile din zona ID stabilită prin PUG, situate pe parcelele ce fac obiectul PUZ, sunt incompatibile cu contextul urban actual referitor la relația cu vecinătățile definite de zonele IS - construcții comerciale și servicii, SP - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție/SVp - subzona pădure.

Reabilitarea fondului construit actual a zonei ID în vederea utilizării acestuia în sensul conversiei funcționale este nejustificat.

În acest context, este necesară schimbarea funcțiunii din ID - zonă construcții industriale și depozite în L - zonă de locuit, subzona L1d - locuințe colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate, asigurând condiții de compatibilitate funcțională cu vecinătățile.

Fondul nou construit va înlocui fondul construit actual.

Prin aplicarea prevederilor legislative din domeniul urbanismului și al realizării construcțiilor, nu vor fi create condiții de afectare a vecinătăților.

Prin PUZ și RLU se va reglementa utilizarea terenului aferent parcelelor ce fac obiectul PUZ și condițiile de ocupare a acestora cu construcții (modul concret de utilizare, de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite), se vor stabili reguli aplicabile direct asupra terenului având în vedere dezvoltarea urbanistică integrată a zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1. Topografie

- parcela cu NC 68248 este identificată la aliniamentul drumului public Aleea Căprioarei;
- parcela NC 1339 (1339/1/2/3) este accesibilă prin incinta parcelei NC 68248;
- cota terenului aferent parcelelor ce fac obiectul PUZ (NC 68248, NC 1339(1339/1/2/3)) este situată la nivel cu drumul public Aleea Căprioarei.

3.1.2. Geotehnie

- terenul pe care vor fi amplasate construcțiile este orizontal și stabil;
- terenul se încadrează în categoria geotehnică cu risc moderat;

3.1.3. Studiu de trafic

- impactul deplasărilor generate de investiția propusă asupra gradului de utilizare al intersecțiilor studiate (intersecția giratorie bld. Calea Eroilor cu str. Aleea Căprioarei) este redus, aprox. 5%;
- rezultatele obținute în urma analizei de trafic permit realizarea investiției, circulația desfășurându-se la orele de vârf, în intersecția giratorie bld. Calea Eroilor - str. Aleea Căprioarei, în condiții de trafic intens, nivel serviciu „D” - debit admisibil și în celelalte intersecții în condiții de trafic lejer - nivel serviciu „A”.

3.1.4. Studiu de circulație auto și pietonal

- accesul la viitoarea investiție se va face din Aleea Căprioarei;
- va fi amenajat un drum de acces cu sens unic care va deservi viitoarele investiții; drumul de acces va porni din Aleea Căprioarei și se va termina tot în Aleea Căprioarei;

- apele pluviale vor fi orientate către gurile de scurgere care vor fi amplasate în incinta proprietății; apele pluviale nu vor fi îndreptate gravitațional către Aleea Căprioarei ci vor fi colectate în sistem propriu.
- locurile de parcare vor fi încadrate de borduri din beton;
- numărul locurilor de parcare va fi dimensionat astfel încât să se asigure necesarul de un loc de parcare/apartament;
- se vor utiliza semnalizări și marcaje (semnalizare orizontală, semnalizare verticală), atât pentru traseul de incintă cât și pentru căile de circulație rutieră cu acces la aceasta.

3.2.Prevederi ale PUG/UTR 15

3.2.1.Căi de comunicații

Prescripții pentru căi rutiere extras din Prescripții specifice UTR 15 - reactualizare:

C - ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

Subzone - căi de comunicație rutiere.

PERMISIUNI:

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

CONDIȚIONĂRI SI RESTRICȚII:

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

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

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

Zona studiată este situată în intravilan, încadrată în UTR 15, definită de funcțiuni specifice zonelor funcționale IS (zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii), ID (zona construcții industriale și depozite), SVp (zona pădure - parcul Crâng), DS (zona cu destinație specială).

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

Servirea cu instituții de interes general este corelată cu modul actual de asigurare a accesibilității la nivelul municipiului în relație cu zona centrală, zonă ce deține dotări de importanță locală.

Relația zonei cu vecinătățile

Delimitarea zonei studiate/vecinătăți:

- spre est - zona DS (destinație specială - Unitate Militară "Divizia 2 Infanterie Getică");

- spre vest - zona IS (zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii); parțial zona Ss (zonă bază sportivă);
- spre nord - SVp zona pădure (parcul Crâng);
- spre sud - zona IS (zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii - funcțiune comercială/complex Kaufland).

Implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei de studiu:

- funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul PUZ, stabilită prin PUG, este ID - zonă construcții industriale și depozite;
- funcțiunea dominantă dezvoltată în timp în vecinătatea zonei studiate, stabilită prin PUG în vigoare și PUZ aprobat prin HCL 131/2017, este IS (construcții comerciale și servicii);
- prin specificul funcțional (generator de poluare), zona ID este incompatibilă cu contextul urban actual referitor la vecinătățile definite de zonele IS - instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii, SP - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție prin componenta SVp - subzona pădure.

Prevederi ale PUG/UTR 15 referitor la vecinătățile zonei studiate

DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

PERMISIUNI

- se include în zona locuințelor colective de serviciu
- se pot autoriza lucrări de modernizare, întreținere, reparații și creștere a confortului utilitar;
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a unor anexe sau construcții provizorii din propria incintă în scopul extinderii construcțiilor menținute.
- se poate autoriza dezvoltarea lucrărilor edilitare.

CONDIȚIONĂRI SI RESTRICȚII

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

IS - ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

Subzona - IS - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar - bancare; asistență socială;

PERMISIUNI:

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

- se pot autoriza lucrări de conservare a clădirilor monumente istorice.

CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII:

- nu se vor autoriza construcții care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- pentru construcțiile noi - POT maxim se stabilește în funcție de destinația zonei, (funcțiunea principală a construcției propuse), conform H.G. 525 în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991;
- regimul de înălțime de la P-P+6 în funcție de vecinătăți;
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale străzilor;
- intervențiile asupra clădirilor monument istoric se vor face cu avizul Comisiei de Monumente Istorice.

S.P. - ZONĂ DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECȚIE

Subzona SV - parcuri, spații de joacă, agrement, scuaruri, spații verzi aferente circulației carosabile;

Subzona SVp - zona pădure

PERMISIUNI:

- se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ și funcțional al zonei;
- se poate autoriza amplasarea de monumente de artă plastică;
- se pot autoriza amenajări pentru spații de joacă, agrement;
- se pot autoriza amplasarea unor construcții cu caracter provizoriu cu funcțiuni complementare zonei verzi, pe amplasamente ce nu afectează vegetația și nu stânjenește circulația pietonilor;
- se permite amplasarea unor construcții cu caracter definitiv pe terenurile concesionate în prezent, conform legislației în vigoare, cu funcțiuni complementare zone verzi, numai după întocmirea unor documentații de specialitate, avizate și aprobate conform legii cu obligativitatea ca suprafețele cumulate ale acestor construcții să nu ocupe mai mult de 10% din suprafața spațiului verde respectiv.

CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII:

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

- nu se permite micșorarea suprafețelor spațiilor verzi, luate în evidență de Administrația publică locală, în registrele locale ale spațiilor verzi cu respectarea reglementărilor Legii nr. 24/2007, completată de Ordonanța de Urgență nr. 114/2007 și nr. 1549 din 4.dec.2008.
- conform HCL nr.35/1992 se interzic noi concesionări, închirieri, vânzări, atribuirii în folosință a terenurilor din Parcul Crâng;
- nu se permit intervenții în zona pădure decât pe baza unor documentații de specialitate în scopul conservării fondul silvic valoros și realizarea unor lucrări de întreținere și reabilitare a zonei.
- este interzisă scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol sau silvic de terenuri de pe ariile naturale protejate fără avizul autorității competente pentru protecția mediului.

Lucrările de intervenție și întreținere se fac cu acordul A.P.M. Buzău și unde este cazul al Academiei Române.

Rezervația naturală "Crângul Buzăului", rezervație botanică situată în partea de vest a orașului, fiind în administrarea Consiliului Municipal Buzău și ROMSILVA R.A. Filiala Buzău.

Pe cuprinsul rezervației administratorul are următoarele prevederi specifice:

- respectarea regimului silvic în zona tampon;
- delimitarea și marcarea pâlcurilor de lalea de Crâng;
- plantarea lalelei de Crâng (experimental în zona tampon);
- limitarea turiștilor în zonele de protecție și ocrotire integrală în perioada înfloririi lalelelor de Crâng (aprilie – mai);
- respectarea interdicțiilor privind recoltarea în scop comercial a lalelei de Crâng, cosirea ierbii din zonele de protecție și ocrotire integrală și din zona tampon, defrișarea vegetației lemnoase în zona tampon, folosirea unor substanțe chimice pentru silvicultura care inhibă speciile ierbacee.
- nu se permite traversarea cu circulații carosabile curente;
- nu se permite amplasarea de mobilier urban ce stânjenește circulația pietonilor;
- amplasarea de construcții provizorii: chioșcuri ce se vor face fără a afecta fluenta circulației pietonale;
- intervențiile în parcul Crâng în zona de protecție a monumentelor istorice se vor face numai pe baza unor documentații de specialitate aprobate de Comisia Monumentelor Istorice.

3.2.3.Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

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

3.2.4.Lucrări majore prevăzute în zonă

Nu sunt prevăzute lucrări majore în cadrul zonei studiate.

3.2.5.Dezvoltarea echipării edilitare

În cadrul Programului Operațional Infrastructura Mare - pentru județul Buzău/ municipiul Buzău POIM 2014-2020, este prevăzută executarea rețelelor de canalizare pe B-dul Calea Eroilor.

3.2.6.Protecția mediului

Conform prevederi ale PUG/UTR 15 cu referire la subzona SVp - zonă pădure, privind:

- prescripții (permisiuni, condiționări și restricții);
- prevederi cuprinse în Regulamentul de administrare al rezervației naturale “Pădurea Crângul Buzăului”.

3.3.Valorificarea cadrului natural

3.3.1.Relaționarea cu formele de relief

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

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

- îndeplinirea cerințelor de calitate privind realizarea fundațiilor/construcțiilor;
- luarea unor măsuri de protecție prin adaptarea la teren, conform recomandărilor cuprinse în studiu geotehnic.

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

3.3.2.Prezența unor oglinzi de apă

Nu este cazul.

3.3.3.Prezența spațiilor plantate

În vecinătatea amplasamentului studiat, la limita nordică a acestuia este situat Parcul Crâng (Rezervația naturală Pădurea Crângul Buzăului - rezervație botanică/zonă cu valoare peisagistică).

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

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

3.3.4.Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului

CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE:

Parcele ce fac obiectul PUZ permit respectarea condițiilor de construibilitate, respectiv:

Asigurarea accesului la drum public:

- direct - pentru NC 68248;
- cu drept de trecere pe drum de incintă propus în cadrul NC 68248 pentru NC 1339/1/2/3;

Terenurile prezintă condiții bune de construibilitate prin adaptarea soluțiilor de fundare.

Accesul pietonal la parcele:

- dezvoltat adiacent drumului public, va asigura condiții de acces pentru persoanele cu dizabilități locomotorii - pentru NC 68248;
- cu drept de trecere (inclusiv pentru persoanele cu dizabilități locomotorii) pe drum de incintă propus în cadrul NC 68248 pentru NC 1339/1/2/3;

Accesul carosabil în incintă:

- va asigura parcurgerea confortabilă a traseului de la intrare până la ieșirea din incintă cât și accesarea locurilor de parcare a autoturismelor proprii utilizatorilor obiectivelor propuse - pentru NC 38248;
- va fi asigurat cu drept de trecere pe drum de incintă propus în cadrul NC 68248 pentru NC 1339/1/2/3;

Formele și dimensiunile parcelelor:

- parcela cu NC 68248: forma și dimensiunile acesteia permit înscrierea clădirilor în regimul de construire izolat, cu respectarea distanțelor prescrise în RLU aferent PUZ între toate laturile clădirilor și limitele parcelei.
- Parcela cu NC 1339 este compusă din trei corpuri de proprietate: 1339/1, 1339/2, 1339/3; în vederea respectării condițiilor de construibilitate (pentru a obține o formă unitară, cu dimensiuni generoase) se propun: alipirea celor trei corpuri de proprietate și desființarea construcțiilor de tip industrial existente.
- atât parcela cu NC 68248 cât și parcelele cu NC 1339/1/2/3 (în urma realizării procedurii de alipire) permit o suprafață construită de maxim 40% din suprafața acestora, corelat cu restricțiile urbanistice obligatorii privind retragerea propusă fata de aliniament, amplasarea în interiorul parcelei, accese auto/pietonale, asigurare rețele edilitare, parcaje, spații verzi.
- dimensiunile parcelelor NC 68248 și NC 1339/1/2/3 (în urma realizării procedurii de alipire) se permit accesul confortabil și amplasarea optimă a clădirilor cu respectarea condițiilor de însorire/iluminat natural a spațiilor cât și respectarea distanțelor/gabaritelor minime necesare intervențiilor la clădiri în caz de necesitate.

Condiții de fundare:

- terenurile din zona studiată prezintă condiții optime de construire corelat cu măsuri tehnice conform normativelor în vigoare din domeniul construcțiilor; fazele ce vizează

realizarea construcțiilor (proiectare - fazele DTAC/PT/DE, edificare) vor respecta recomandările și măsurile cuprinse în studiul geotehnic cu referire la fundare, structură, amenajări prin adaptare la natura solului.

3.3.5. Adaptarea la condițiile de climă

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

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

În vederea diminuării pierderilor de energie prin transfer termic, pereții exteriori imobilelor propuse vor fi termoizolați.

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

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

- trotuarele perimetrare construcțiilor vor asigura pante de scurgere cu înclinație spre exteriorul clădirilor de minim 3÷5%;
- la limita locurilor de joacă se vor executa rigole cu pante de minim 1% cu scopul ca, în condiții de ploi torențiale cu perioade de cădere prelungite, apele să fie dirijate prin cădere gravitațională spre colector de incintă;
- aleile pietonale vor fi configurate cu pante minimale orientate spre platformele carosabile;
- platformele carosabile vor fi prevăzute cu rigole carosabile și borduri perimetrare care să înlănească dirijarea apelor meteorice spre colector de incintă;
- la nivelul incintelor se va asigura sistem individual de colectare/canalizare ape pluviale.

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Organizarea circulației

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

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

În acest context sunt necesare:

- reconfigurare profil trotuar la aliniament condiționat de realizarea platformei de acces auto, respectiv întreruperea acestuia pe zonele de intrare/ieșire din incintă;
- asigurare acces la drum public prin realizarea de platforme carosabile de incintă racordate la elementele existente ale drumului public;
- dimensionare zonă de acces în incintă pentru intervenții în caz de incendiu;
- drumul de incinta va porni din str. Aleea Căprioarei și se va termina tot în str. Aleea Căprioarei;
- se vor utiliza semnalizări și marcaje (semnalizare orizontală, semnalizare verticală), atât pentru traseul de incintă cât și pentru căile de circulație rutieră cu acces la aceasta.

3.4.2. Asigurarea locurilor de parcare si garare

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

Parcelele ce fac obiectul PUZ dispun de suprafețe de teren care permit realizarea numărului minim de parcaje în incintă (supraterane/subterane); modul de calcul privind necesarul spațiilor de parcare si asigurarea acestora sunt prezentate în continuare:

ASIGURARE PARCAJE, SPATII VERZI, PLATFORME MENAJERE PENTRU PARCELA NC 68248											
Supratafa parcela (mp)		7333									
UNITATI LOCUIRE SI SPATII COMERCIALE					ASIGURAREA PARCAJELOR			ASIGURAREA SPATIILOR VERZI DE INCINTA		Asigurarea spatiului necesar pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva deseuri menajere, cu evacuare zilnica	
Observatii	Numar unitati	Locuitori/ unitate; Angajati spatii comerciale	Total Locuitori + Angajati		Necesar conf. HG525/1996 republicata			Necesar conf. HG525/1996 republicata		Indice maxim de productie deseuri	Dotare Container pentru deseuri
					Parcari Clienti	Parcari / Unitate	Total Parcari	norma mp/loc. sau %	minim necesar mp		
Apartamente 2 camere	(4 ap/etaj x 8 etaje) x 2bl.	64	2	128		1	64	2	256.00	640	
Apartamente 3 camere	(6 ap/etaj x 7 etaje + 2 ap etaj 8) x 2 bl.	88	3	264		1	88	2	528.00	1320	2
Spatii comerciale (<200mp)	4 sp. parter x 2 bl.	8	2	16	1	1	16	5%	366.65	80	1
TOTAL		160		408			168	1150.65		2040	3

ASIGURARE PARCAJE, SPATII VERZI, PLATFORME MENAJERE PENTRU PARCELA NC 1339											
Supratafa parcela (mp)		2750									
UNITATI LOCUIRE SI SPATII COMERCIALE					ASIGURAREA PARCAJELOR			ASIGURAREA SPATIILOR VERZI DE INCINTA		Asigurarea spatiului necesar pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva deseuri menajere, cu evacuare zilnica	
Observatii	Numar unitati	Locuitori/ unitate; Angajati spatii comerciale	Total Locuitori + Angajati		Necesar conf. HG525/1996 republicata			Necesar conf. HG525/1996 republicata		Indice maxim de productie deseuri	Dotare Container pentru deseuri
					Parcari Clienti	Parcari / Unitate	Total Parcari	norma mp/loc. sau %	minim necesar mp		
Apartamente 2 camere	1 ap/etaj x 8 etaje	8	2	16		1	8	2	32.00	80	
Apartamente 3 camere	3 ap/etaj x 7 etaje + 2 ap etaj 8	23	3	69		1	23	2	138.00	345	1
Spatii comerciale (<200mp)	2 sp. parter	2	2	4	1	1	4	5%	137.50	20	1
TOTAL		33		89			35	307.50		445	2

Pentru parcela cu NC 68248 sunt necesare 168 de locuri parcare. Conform Planșei 2.2 Reglementări urbanistice - zonificare; Prescripții specifice de constructibilitate; Varianta de mobilare urbanistică se propun 65 spații de parcaj suprateran si 120 spații de parcaj subteran - în total 185 spații de parcare.

Pentru parcela cu NC 1339/1/2/3 sunt necesare 35 de locuri parcare. Conform Planșei 2.2 Reglementări urbanistice - zonificare; Prescripții specifice de constructibilitate;

Varianta de mobilare urbanistică se propun 29 spații de parcaj suprateran și 10 spații de parcaj subteran - în total 39 spații de parcare.

Se instituie zonă de protecție pe baza normelor sanitare față de spațiile destinate pentru parcare și gararea autovehiculelor (z.p.s.): minim 5m distanță între ferestrele camerelor de locuit și spațiile amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor.

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

Având în vedere vecinătatea rezervației “Pădurea Crângul Buzăului”, pentru amplasamentele din zona studiată se impune un grad minim de motorizare, motivat de respectarea normelor legale privind protejarea mediului natural împotriva factorilor poluanți generați de procesele de ardere a carburanților.

3.4.3. Amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări

Pe traseul str. Aleea Căprioarei există stații pentru transportul în comun (autobuz); nu sunt necesare stații suplimentare pentru transportul în comun.

În zona de relaționare a acceselor carosabile în incintă cu drumul public Aleea Căprioarei, pentru căile de circulație rutieră se vor utiliza semnalizări și marcaje (semnalizare orizontală, semnalizare verticală).

3.4.4. Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru persoanele cu dizabilități locomotorii)

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

Intervențiile ce vor fi practicate la nivelul trotuarelor publice în contextul realizării accesului la parcela studiată, respectiv întreruperea acestora pe zona de acces în incintă, nu vor afecta fluenta și funcționalitatea acestora; în zona de întrerupere, trotuarele vor fi prevăzute cu borduri coborâte pentru a permite continuitatea traseului pietonal.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Tipuri de zone, subzone functionale/destinația terenurilor:

FUNȚIUNI PROPUSE:

L - zonă de locuit

L1d - subzona locuințelor colective înalte, cu P+5-P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate).

Funcțiunea propusă vizează parcelele cu NC 68248 și NC 1339/1/2/3.

FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE:

IS - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

IS - subzonă construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar - bancare; asistență socială.

SP - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism

SV - subzonă parcuri, spații de joacă, agrement, scuaruri, spații verzi aferente circulației carosabile;

Svp - zonă pădure

C - zonă pentru căi de comunicații și construcții aferente

C - subzonă căi de comunicație rutieră

DS - zonă cu destinație specială

3.5.2. Categorii de intervenții urbanistice

Principalele categorii de intervenție urbanistică la nivelul zonei studiate:

- schimbare funcțiune din zona ID - construcții industriale și depozite în L - zona locuințe, L1d - subzona locuințelor colective înalte, cu P+5-P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;
- reglementare specifică detaliată pentru înscriere în condiții legale de construibilitate pentru funcțiuni noi propuse la nivelul parcelelor ce fac obiectul PUZ; delimitare zone cu condiții de construibilitate; corelarea dezvoltării urbanistice cu prevederile P.U.G.
- pentru suprafețele de teren din zonele (subzonele) funcționale IS, SVp, Sv, C prescripțiile referitoare la permisiuni, condiționări și restricții sunt cele stabilite prin PUG Buzău aprobat cu HCL nr. 235/29.10.2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019 și PUZ aprobat prin HCL 131/2017).

3.5.3. Principalele categorii de intervenții urbanistice; valorificarea potențialului existent; înlăturarea disfuncționalităților

CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI CONSTRUIRE - zonă L, subzona L1d

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelelor:

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

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 1,00 m.

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor:

- la minim 2.00m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond (conf. cod civil art. 6.1.5);
- la minim 0.60m între orice construcții, lucrări sau plantații realizate de proprietarul fondului față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic. (conf. cod civil art. 6.1.2.)

Respectarea normelor de igienă și sănătate publică:

- minim 10m distanță între ferestrele locuințelor și platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- minim 5m distanță între ferestrele camerelor de locuit și spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor;

Regim de înălțime propus: maxim P+8 cu retrageri succesive.

Regimul de înălțime a clădirilor s-a raportat la caracteristicile amplasamentului gazdă având în vedere potențialul parcelelor și conceptul compozițional volumetric/silueta urbană ținând cont de caracteristicile zonelor învecinate (Rezervația naturală "Crângul Buzăului") și a celor identificate în teritoriul extins respectiv în UTR-uri învecinate (UTR 10, 3, 2, 24) care evidențiază fronturi stradale înalte, marcante.

Clădirile pot fi prevăzute cu un nivel subteran cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spații tehnice/spații destinate protecției civile după caz; suprafața acestor subsoluri nu se va lua în calculul suprafeței construite desfășurate.

3.5.4. Servituți de utilitate publică de interes local

Zone de protecție/culoare tehnice

- z.p.e. - zonă de protecție rețele electrice (3,00m distanță minimă admisă între conductor extrem al LEA 1kv - 20 kV la deviație maximă și cea mai apropiată parte a clădirii; 0,60m distanță de siguranță ale LES față de fundații de clădiri);
- z.p.t. - zonă de protecție rețele de telecomunicații (1,50m distanță minimă admisă între instalații de telecomunicații aeriene și lucrarea propusă; 0,60m distanță minimă admisă între instalații de telecomunicații subterane și lucrarea propusă);
- z.p.g.n. - zonă de protecție rețele de gaze naturale (0,50m distanță minimă admisă între rețea de distribuție gaze naturale și împrejmuirea propusă);

Zone de protecție pe baza normelor sanitare

- z.p.s. - zonă de protecție pe baza normelor sanitare (minim 10,00m distanță între ferestrele locuințelor și platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere; minim 5,00m distanță între ferestrele camerelor de locuit și spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor.

Zone de protecție/Zone protejate valori de patrimoniu

- z.p.p. - zonă protejată/zonă de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu (zonă cu valoare peisagistică Parcul Crâng; Arie naturală protejată "Rezervația naturală Pădurea Crângul Buzăului"; monument istoric "Parcul Crâng"; Situl arheologic din Parcul Crâng").

Condiționări privind protejarea bunurilor de patrimoniu:

- asigurare zonă tampon de spații verzi în incintă dezvoltate între clădiri și zona pădure;
- delimitare parcele prin împrejmuiri opace orientate spre Rezervația naturală Pădurea Crângul Buzăului;
- se interzice afectarea fondului forestier aferent Rezervației naturale Pădurea Crângul Buzăului atât pe durata realizării obiectivului cât și după darea în folosință a acestuia;
- se va respecta Regulamentul de administrare al Rezervației naturale Pădurea Crângul Buzăului privind neafectarea teritoriului acesteia;
- orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor din zona lor de protecție, păstrarea vestigiilor descoperite întâmplător/instituirea regimului de protecție pentru bunurile arheologice, se fac numai în condițiile stabilite prin lege (L nr. 422/2001 republicată, actualizată, privind protejarea monumentelor istorice; OG nr. 43/2000 modificată, republicată, privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național).

Servituți de trecere/accesibilitate

Prin intermediul amenajărilor privind accese și circulații prevăzute la nivelul parcelei NC 68248 se va asigura cale de acces pentru parcela NC 1339/1/2/3.

Restricții

- interdicție temporară de construire până la eliberarea amplasamentului/realizarea condițiilor de coexistență referitor la rețele existente în incinte (deviere LES proprietate SDEE Buzău);
- interdicție definitivă de construire în zona de protecție a rețelelor edilitare (z.p.e.) existente/menținute.

Pentru suprafețele de teren din zonele (subzonele) funcționale IS, SVp, Sv, C prescripțiile referitoare la permisiuni, condiționări și restricții sunt cele stabilite prin PUG Buzău aprobat cu HCL nr. 235/29.10.2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019 și PUZ aprobat prin HCL 131/2017).

3.5.5. Bilanț teritorial 1 (pentru parcelele ce fac obiectul PUZ)

Bilant teritorial (pentru parcelele ce fac obiectul PUZ cu NC 68248 si NC 1339)					
Nr. crt	Zone functionale	Existent		Propus	
		Suprafata - mp	Procent - %	Suprafata - mp	Procent - %
1	ID - Zona unitati industriale si depozite	10083	100	0	0
2	L - Zona locuinte	0	0	10083	100
	L1d - Subzona locuintelor colective inalte, cu P+5-P+10 niveluri, ansambluri preponderent rezidentiale, situate in afara zonei protejate				
	TOTAL	10083	100	10083	100

3.5.6. Indicatori urbanistici

L - zonă de locuit, L1d - subzona locuințelor colective înalte, cu P+5-P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate:

- P.O.T. propus 40%;
- C.U.T. propus 3.5;

Suprafața nivelului subteran cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spații tehnice/spații destinate protecției civile după caz nu s-a luat în calculul suprafeței construite desfășurate și a CUT (conform definiției termenilor utilizați în L 350 actualizată referitor la calculul indicatorilor urbanistici).

3.5.7. Bilanț teritorial 2 (L - zona de locuit, L1d - subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate)

BILANT TERITORIAL COMPARATIV - parcele ce fac obiectul PUZ				
	existent		propus	
	suprafata (mp)	procent (%)	suprafata (mp)	procent (%)
Cladiri (locuinte+spatii comerciale, servicii)	1244	12.34	3632	36.02
Platforme carosabile	0	0.00	1869	18.54
Parcaje supraterane	0	0.00	1077	10.68
Trotuare, alei pietonale	0	0.00	755	7.49
Spatii verzi	0	0.00	2675	26.53
Locuri de joaca	0	0.00	50	0.50
Platforme deseuri menajere	0	0.00	25	0.25
Teren liber de constructii	8839	87.66		0.00
TOTAL	10083	100.00	10083	100.00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu apă, evacuarea apelor uzate

În vederea asigurării necesarului de apă potabilă pentru noii consumatori sunt necesare următoarele:

- extinderea rețelei publice de distribuție a apei, existentă în zona Str. Aleea Căprioarei;
- branșarea noilor consumatori, asigurarea căminului de branșament și contorului;

Pentru preluarea apelor uzate menajere sunt necesare următoarele lucrări:

- extinderea rețelei de canalizare din zona bld. Calea Eroilor în zona drumului la Str. Aleea Căprioarei;
- branșarea noilor consumatori și asigurarea căminului de racord;

Vor fi respectate prevederile avizului eliberat către Compania de apă Buzău referitoare la distanțele minime de amplasare a conductelor subterane.

Finanțarea acestor lucrări va fi suportată de către investitor.

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

3.6.2. Alimentare cu energie electrică

În vederea branșării noilor utilizatori la rețeaua de energie electrică va fi respectată soluția furnizată de către SDEE Muntenia Nord.

Conform Avizului favorabil emis de către SDEE Muntenia Nord (nr. 30302016006/05.08.2020), în zona studiată există următoarele rețele de alimentare cu energie electrică:

- LEA - linie electrică aeriană 1-20 kv (SDEE Buzău)
- LES - linie electrică subterană MT/JT (SDEE Buzău);
- Post transformare 9021 (proprietate privată consumator).

Linia electrică de tip LES traversează parcela cu NC 68248 pe zona destinată clădirilor propuse la nivelul acesteia. Se propune eliberarea amplasamentului de LES - linie electrică subterană MT/JT (SDEE Buzău).

Se instituie zonă de protecție față de rețelele electrice (z.p.e.):

- 3.00m distanța minimă admisă între conductorul extrem al LEA 20kV la deviație maximă și cea mai apropiată parte a clădirii;
- 0.60m distanță de siguranță ale LES față de fundații clădiri

Racordarea la rețelele publice va fi finanțată de utilizator și va constitui obiectul unor documentații tehnice specifice domeniului, elaborate și aprobate în condițiile legii/operatorului economic.

3.6.3. Telecomunicații

Conform avizului condiționat emis de către Telekom România Communications S.A. (nr. 263/07.08.2020), zona studiată în prezent PUZ este traversată de rețea Tc subterană și/sau aeriană.

Rețeaua Tc este amplasată în subteran, în zona trotuarului (în afara limitei de proprietate a NC 68248).

Investiția propusă nu va afecta rețeaua existentă.

Eventuala branșare a noilor consumatori va fi realizată conform soluțiilor emise de către furnizori.

Se instituie zona de protecție față de rețele telecomunicații (z.p.t.):

- 1.50m distanță minimă admisă între instalații de telecomunicații aeriene și lucrarea propusă;
- 0.60m distanță minimă admisă între instalații de telecomunicații subterane și lucrarea propusă;

3.6.4. Alimentare cu caldură

Agentul termic necesar pentru încălzirea spațiilor interioare va fi asigurat în sistem individual, cu surse proprii (alimentate cu energie electrică sau gaze naturale).

În situația extinderii rețelei municipale de termoficare, noii utilizatori pot fi branșați, după caz.

3.6.5. Alimentare cu gaze naturale

Conform Avizului de principiu PUZ emis de către DISTRIGAZ SUD REȚELE (nr. 316.833.656/02.11.20210), în zona studiată sunt prezente: rețea de gaze naturale, racord de gaze naturale și cutie contor gaze naturale.

Se instituie zonă de protecție față de rețele gaze naturale (z.p.g.n.): 0.50m distanță minimă admisă între rețea de distribuție gaze naturale și împrejmuirea propusă.

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

3.6.6. Gospodărie deșeurilor

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere în incinte (NC 68248, NC 1339(1339/1/2/3)) se va face în recipiente acoperite ce vor fi amplasate pe platformă de incintă.

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

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

Platforma pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere a fost dimensionată conform numărului și tipurilor de utilizatori, conform tabelului anexat.

Platforma de colectare va dispune de sursă de alimentare cu apă, în vederea igienizării periodice a pubelelor.

În vecinătatea platformei de colectare selectivă se instituie zonă de protecție pe baza normelor sanitare (z.p.s): minim 10m distanță între ferestrele locuințelor și platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere.

ASIGURARE PARCAJE, SPATII VERZI, PLATFORME MENAJERE PENTRU PARCELA NC 68248												
Suprafata parcela (mp)		7333										
	UNITATI LOCUIRE SI SPATII COMERCIALE				ASIGURAREA PARCAJELOR			ASIGURAREA SPATIILOR VERZI DE INCINTA		Asigurarea spatiului necesar pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva deseuri menajere, cu evacuare zilnica		
	Observatii	Numar unitati	Locuitori/ unitate; Angajati spatii comerciale	Total Locuitori + Angajati	Necesar conf. HG525/1996 republicata			Necesar conf. HG525/1996 republicata		Indice maxim de producere deseuri	Dotare Container pentru deseuri	Suprafata ocupata / container
					Parcari Clienti	Parcari / Unitate	Total Parcari	norma mp/loc. sau %	minim necesar mp			
Apartamente 2 camere	4 ap/etaj x 8 etaje) x 2bl.	64	2	128		1	64	2	256.00	640		
Apartamente 3 camere	6 ap/etajx7etaje + 2 ap etaj 8) x 2 bl.	88	3	264		1	88	2	528.00	1320	2	3.96
Spatii comerciale (<200mp)	4 sp. parter x 2 bl.	8	2	16	1	1	16	5%	366.65	80	1	1.95
TOTAL		160		408			168		1150.65	2040	3	5.96

ASIGURARE PARCAJE, SPATII VERZI, PLATFORME MENAJERE PENTRU PARCELA NC 1339												
Suprafata parcela (mp)	2750											
	UNITATI LOCUIRE SI SPATII COMERCIALE				ASIGURAREA PARCAJELOR			ASIGURAREA SPATIILOR VERZI DE INCINTA		Asigurarea spatiului necesar pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva deseuri menajere, cu evacuare zilnica		
	Observatii	Numar unitati	Locuitori/ unitate; Angajati spatii comerciale	Total Locuitori + Angajati	Necesar conf. HG525/1996 republicata			Necesar conf. HG525/1996 republicata		Indice maxim de producere deseuri	Dotare Container pentru deseuri	Suprafata ocupata / container
					Parcari Clienti	Parcari / Unitate	Total Parcari	norma mp/loc. sau %	minim necesar mp			
Apartamente 2 camere	1 ap/etaj x 8 etaje	8	2	16		1	8	2	32.00	80		
Apartamente 3 camere	3 ap/etajx7etaje + 2 ap etaj 8	23	3	69		1	23	2	138.00	345	1	1.95
Spatii comerciale (<200mp)	2 sp. parter	2	2	4	1	1	4	5%	137.50	20	1	1.95
TOTAL		33		89			35		307.50	445	2	3.98

3.7. Protecția mediului

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

Sursă posibilă de poluare: deșeuri menajere

Măsură propusă în vederea diminuării/combaterii sursei de poluare:

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

Sursă posibilă de poluare: ape uzate menajere, ape pluviale de la nivelul carosabilului

Măsură propusă în vederea diminuării/combaterii sursei de poluare:

- apele uzate vor fi deversate în rețeaua publică de canalizare (propusă spre extindere). Astfel, va fi prevenită deversarea aleatorie a acestora în mediu și infiltrarea lor în sol prin ape meteorice.
- traseele/platformele carosabile de incintă se vor realiza din beton aparent sau îmbrăcăminte asfaltice, vor fi prevăzute perimetral cu borduri prefabricate; configurația acestora va avea în vedere asigurarea pantelor de scurgere care să înlănească dirijarea apelor meteorice spre colector de incintă.

- la nivelul incintelor se va asigura sistem individual de colectare/canalizare ape pluviale.
- în contextul dezvoltării rețelei publice de canalizare în zona drumului public, componenta ape pluviale, se va realiza racordarea rețelei de incintă la rețeaua publică; lucrările vor constitui obiectul unei documentații tehnice specifice domeniului, elaborată și aprobată în condițiile legii.

Sursă posibilă de poluare: particule de praf

Măsurile propuse în vederea diminuării/combaterii sursei de poluare:

- șantierul va fi împrejmuit și semnalizat;
- se va avea în vedere supravegherea operațiunilor privind împrăștierea materialului rezultat din săpături, menită să prevină antrenarea particulelor de curenții de aer;
- timpul de realizare a lucrărilor de construcții va fi redus prin eficientizarea activităților.

Pe toată perioada realizării și exploatării obiectivelor se va respecta Regulamentul de administrare al rezervației “Pădurea Crângul Buzăului” privind neafectarea teritoriului acesteia.

Surse de poluare: noxe generate de autoturisme

Măsurile propuse în vederea diminuării/combaterii sursei de poluare:

- având în vedere vecinătatea rezervației “Pădurea Crângul Buzăului”, pentru amplasamentul studiat se impune un grad minim de motorizare, motivat de respectarea normelor legale privind protejarea mediului natural împotriva factorilor poluanți generați de procesele de ardere a carburanților; astfel, la nivelul parcelelor ce fac obiectul PUZ, se asigură un număr minim de locuri de parcare corelat cu normele specifice privind asigurarea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse prin PUZ;
- infrastructura actuală din zonă facilitează accesul prin intermediul mobilității de diferite tipologii (transport public urban, mergând pe jos, cu bicicleta), fapt ce contribuie la diminuarea factorilor poluanți generați de procesele de ardere a carburanților.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Conform Studiului geotehnic elaborat (faza PUZ), zona ce face obiectul prezentei documentații nu este afectată de inundații, alunecări de teren sau eroziuni ale solului. Terenul este stabil și prezintă condiții optime pentru lucrări de construire.

Îndeplinirea cerințelor de calitate privind realizarea construcțiilor prin adaptare la teren se va face în baza studiilor geotehnice elaborate pentru amplasamentul studiat.

Se va evita eroziunea solului data de gestionarea necorespunzătoare a apelor pluviale din incinta prin asigurarea unui sistem de colectare propriu (corelat cu acord de principiu (nr.38632/01.04.2021) al Serviciului de gospodărire urbană și Protecția Mediului Direcția tehnică).

Prin lucrările de amenajări exterioare ale incintelor se va urmări controlul regimului scurgerilor apelor meteorice pentru evitarea eroziunii/menținerea stabilității solului.

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

- la limita locurilor de joacă se vor executa rigole cu pante de minim 1% cu scopul ca, în condiții de ploi torențiale cu perioade de cădere prelungite, apele să fie dirijate prin cădere gravitațională spre colector de incintă;
- aleile pietonale vor fi configurate cu pante minimale orientate spre platformele carosabile;
- platformele carosabile vor fi prevăzute cu rigole carosabile și borduri perimetrare care să înlesnească dirijarea apelor meteorice spre colector de incintă.

3.7.3.Epurarea și preepurarea apelor uzate

Tipuri de ape ce necesită epurare: ape uzate menajere provenite de la funcțiunile propuse (locuințe, spații comerciale și servicii nepoluante); ape meteorice antrenate de pe suprafața carosabilă a platformelor de incintă.

Apele uzate menajere provenite de la funcțiunile propuse vor fi preluate prin racordarea la rețeaua publică de colectare/canalizare a apelor uzate de tip menajer; epurarea apelor uzate se va face în sistem centralizat la stația de epurare a mun. Buzău.

Apele meteorice vor fi colectate/preepurate în sistem de colectare propriu de incintă pentru evitarea scurgerii gravitaționale spre domeniul public (str. Aleea Căprioarei).

3.7.4.Depozitarea controlată a deșeurilor

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

Modul de depozitare a deșeurilor în incinte:

- deșeurile menajere (deșeurile predominant organice, biodegradabile) se colectează prin asigurare recipiente acoperite pentru colectare selectivă ce vor fi amplasate pe platformă de incintă astfel încât orice risc sau disconfort creat de mirosuri, insecte, rozătoare să fie evitat;
- pentru a evita accesul autospecialelor de preluare a deșeurilor menajere pe drumul de incintă (al NC 68248 și NC 1339(1339/1/2/3)) utilizat de către locatari, se propune amplasarea platformei de colectare selectivă ce să deservească ambele loturi pe parcela cu NC 68248, în apropierea Străzii Aleea Căprioarei. Platforma a fost dimensionată conform numărului de pubele necesar, și a spațiului pentru manevrarea acestora.
- deșeurile voluminoase nu pot fi colectate în containerele obișnuite, agentul economic responsabil cu gestionarea deșeurilor asigurând ridicarea lor periodică și transportul lor cu mijloace adecvate.
- deșeurile periculoase (toxice, poluante, inflamabile, etc. - acumulatori uscați, tuburi sub presiune tip spray, tuburi fluorescente, recipiente în care au fost substanțe toxice, substanțe toxice de uz menajer, etc.) vor respecta funcționarea sistemului de colectare a deșeurilor periculoase care pot apărea în deșeurile menajere adoptat de agentul economic responsabil;

- deșeurile din construcții (componentele nereciclabile din lucrările de drumuri, din demolări și construcții) se colectează separat și se folosesc într-un sistem de reciclare, dirijându-se imediat după producerea acestora într-un sistem care nu permite accesul persoanelor neautorizate;
- platforma pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer va avea suprafața dimensionată astfel încât să nu implice ocuparea unor suprafețe mari de teren; platformele se vor amenaja la distanțe de minim 10m față de ferestrele locuințelor.

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

Din zona studiată în cadrul PUZ prezent nu fac parte terenuri degradate sau terenuri care să necesite consolidări de maluri.

Conform opțiunilor populației și propunerilor investitorului, vor fi prevăzute:

- zonă tampon de spații verzi dezvoltate în incintele ce fac obiectul PUZ pe terenul liber dintre limita pădurii și amenajări de incintă/clădiri propuse.
- spațiu verde dezvoltat în incintele ce fac obiectul PUZ pe terenul liber dintre zona comercială Kaufland și amenajări de incintă/clădiri propuse.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Spații verzi publice

Prin prezent PUZ nu vor fi reglementate/organizate/diminuate suprafețe publice de spații verzi.

Prin propunerile de reglementare urbanistică nu vor fi create condiții de afectare a fondului forestier aferent Rezervației naturale Pădurea Crângul Buzăului atât pe durata realizării obiectivelor cât și după darea în folosință a acestora.

Spații verzi de incintă

Spațiile verzi și plantate propuse în incintele ce fac obiectul PUZ vor constitui suprafețe acoperite cu vegetație specifică zonei urbane respectiv elemente cu rol decorativ (flori, arbuști, pomi de mici dimensiuni, etc.).

Dezvoltarea spațiilor verzi în incintă se va asigura prin corelare cu necesarul normat pentru zone de locuințe respectiv minim 2mp/locuitor (conf. H.G. 525/1996, Anexa 6, art. 6.8).

În amenajarea spațiilor verzi de incintă se va evita utilizarea speciilor invazive.

Amenajarea spațiilor verzi poate constitui obiectul unor proiecte specifice elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, urbanismului, horticulturii și forestier.

Lucrările de amenajare se vor executa cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și rezervația naturală "Crângul Buzăului" existentă în zonă; se va evita plantarea speciilor invazive nespecifice zonei.

Conform opțiunilor populației și propunerilor investitorului, vor fi prevăzute:

- zonă tampon de spații verzi dezvoltate în incintele ce fac obiectul PUZ pe terenul liber dintre limita pădurii și amenajări de incintă/clădiri propuse.
- spațiu verde dezvoltat în incintele ce fac obiectul PUZ pe terenul liber dintre zona comercială Kaufland și amenajări de incintă/clădiri propuse.

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Conform Avizului (nr. 1185/18.08.2020) - faza PUZ, eliberat de către Ministerul Culturii și Identității Naționale, Direcția Județeană pentru Cultură, zona studiată se află în zona de protecție a "Sitului arheologic din Parcul Crâng" cod LMI BZ-I-s-B-02189 și a "Parcului Crâng", cod LMI BZ-III-s-B02500.

Conform PUG/ANEXA XI Parcul Crâng, zona protejată/zona de protecție a obiectivelor cu valoare de patrimoniu se află la limita de proprietate a Parcului Crâng.

Corelat cu prevederile PUG/ANEXA XI Parcul Crâng, prin prezentul PUZ se specifică:

- z.p.p. - zona protejată/zona de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu (zonă cu valoare peisagistică Parcul Crâng; Arie naturală protejată "Rezervația naturală Pădurea Crângul Buzăului"; monument istoric "Parcul Crâng"; Situl arheologic din Parcul Crâng").

Măsurile/condiționări privind protejarea bunurilor de patrimoniu:

- asigurare zonă tampon de spații verzi în incintă dezvoltate între clădiri și zona pădure;
- delimitare parcele prin împrejmuiri opace orientate spre Rezervația naturală Pădurea Crângul Buzăului;
- retragerea clădirilor/amenajărilor propuse față de limitele Rezervației Naturale Pădurea "Crângul Buzăului" - la minim 2.00m;
- se interzice afectarea fondului forestier aferent Rezervației naturale Pădurea Crângul Buzăului atât pe durata realizării obiectivului cât și după darea în folosință a acestuia;
- se va respecta Regulamentul de administrare al Rezervației naturale Pădurea Crângul Buzăului privind neafectarea teritoriului acesteia;
- orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor din zona lor de protecție, păstrarea vestigiilor descoperite întâmplător/instituirea regimului de protecție pentru bunurile arheologice, se fac numai în condițiile stabilite prin lege (L nr. 422/2001 republicată, actualizată, privind protejarea monumentelor istorice; OG nr. 43/2000 modificată, republicată, privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național).

3.7.8. Refacere peisagistică și reabilitare urbană

În urma lucrărilor de construire, la nivelul incintelor se vor desfășura acțiuni de refacere a terenului rămas neconstruit prin refolosirea, parțial, a materialului rezultat din săpături prin distribuire în limitele amplasamentului pentru refacerea solului afectat, operațiune ce va fi urmată de lucrări de sistematizare verticală și refacere peisagistică a amplasamentului.

După reconstituirea zonelor afectate, prin refolosirea materialului rezultat din săpături, se va practica acoperirea cu strat de pământ vegetal cu caracteristici care să permită înierbări.

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

În susținerea soluțiilor de încadrare în sit a obiectivelor propuse, în conformitate cu condiționarea exprimată prin avizul eliberat de către Direcția Județeană pentru Cultură Buzău, prin documentația PUZ se prezintă propunere de mobilare peisagistică și prezentare volumetrică.

3.7.9.Valorificarea potențialului turistic și balnear

Parcul Crâng cel mai mare parc din orașul Buzău, ocupă o suprafață de 10 hectare. Activitățile variate ce se pot desfășura în parc, de la locurile de joacă pentru copii, târguri, competiții, spațiul destinat meselor de șah, reprezintă puncte de atracție pentru un număr considerabil de locuitori, cu medii de vârste diferite.

Prezența spațiilor verzi dezvoltate natural în teritoriul Parcului Crâng reprezintă element de atracție în special prin aspectul vegetației arboricole.

Prin amenajările din aria parcului referitoare la accesibilitate și la parcurgerea spațiului se asigură accesul pietonal și accesul cu bicicleta, element favorabil utilizatorilor obiectivelor propuse prin PUZ.

Prin prezenta documentație și prin dezvoltarea lucrărilor de construire nu va fi influențat în mod negativ potențialul turistic al Parcului Crâng.

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

În cadrul Studiului de circulație auto și pietonal se stabilesc următoarele:

- acces la drum public - locatari+intervenții (intrare/ieșire);
- acces de serviciu în vederea eliminării deșeurilor;
- acces în parcajele subterane;
- acces parcela cu NC 1339 (1339/1/2/3) (drept de trecere prin drumul de incintă prevăzut la nivelul parcelei NC 68248);
- circulație carosabilă în incinte (drum cu sens unic, lățime min 3.50 m);
- circulație pietonală în incinte (trotuare cu min 1.50m lățime);
- parcaje supraterane (în cadrul NC 68248 vor fi prevăzute 65 spații de parcare la sol; în cadrul NC 1339 (1339/1/2/3) vor fi prevăzute 29 spații de parcare la sol);
- accese propuse în clădiri (separate - pentru locatari și pentru spațiile comerciale amplasate în planul parter);
- realizarea de platformă carosabilă în zona de intrare/ieșire racordată la elementele existente ale drumului public;

- reconfigurare profil trotuar la aliniament condiționat de realizarea platformei carosabile, respectiv întreruperea acestuia pe zonele de intrare/ieșire din incintă; în zona de întrerupere, trotuarele vor fi prevăzute cu borduri coborâte pentru a permite continuitatea traseului pietonal;
- se vor utiliza semnalizări și marcaje (semnalizare orizontală, semnalizare verticală), atât pentru traseul de incintă cât și pentru căile de circulație rutieră cu acces la aceasta.

Restricții ce vizează realizarea drumului de incintă:

- interdicție temporară de construire până la eliberarea amplasamentului/realizarea condițiilor de coexistență referitor la rețele existente în incinte (deviere LES proprietate SDEE Buzău).

În domeniul rețelelor edilitare majore se stabilesc următoarele:

- extinderea rețelei publice de distribuție a apei, existentă în zona Str. Aleea Căprioarei;
- extinderea rețelei de canalizare din zona bld. Calea Eroilor în zona drumului la Str. Aleea Căprioarei;
- dezafectare/deviere LES - linie electrică subterană MT/JT (SDEE Buzău); realizarea condițiilor de coexistență conform condiționărilor din aviz de amplasament SDEE Muntenia Nord și din contract de angajament nr.73352/06.08.2020.

Se instituie zone de protecție/culoare tehnice pentru rețele existente/menținute, astfel:

- z.p.e. - zonă de protecție rețele electrice (3,00m distanță minimă admisă între conductor extrem al LEA 1kv-20 kV la deviație maximă și cea mai apropiată parte a clădirii; 0,60m distanță de siguranță ale LES față de fundații de clădiri);
- z.p.t. - zonă de protecție rețele de telecomunicații (1,50m distanță minimă admisă între instalații de telecomunicații aeriene și lucrarea propusă; 0,60m distanță minimă admisă între instalații de telecomunicații subterane și lucrarea propusă);
- z.p.g.n. - zonă de protecție rețele de gaze naturale (0,50m distanță minimă admisă între rețea de distribuție gaze naturale și împrejmuirea propusă);

3.8.Obiective de utilitate publică

3.8.1.Rețele edilitare

Costurile aferente realizării PUZ-ului sunt suportate de beneficiar (investitor).

3.8.2.Tipul de proprietate asupra bunului imobil (teren+construcții) din zona studiată

Conform planșei 4 (coroborată cu extras din PUG Buzău în vigoare - Plan de utilitate publică), din zona studiată fac parte următoarele tipuri de proprietăți:

- terenuri din domeniul public al Municipiului Buzău (zona de circulație Str. Aleea Căprioarei, Parcul Crâng);

- terenuri din domeniul privat al Statului Român (Unitate Militară "Divizia 2 Infanterie Getică");
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (NC 68248, NC 1339 (1339/1/2/3) (parcele ce fac obiectul PUZ), NC 67914, NC 897).

3.8.3.Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse:

Prin PUZ prezent nu sunt propuse modificări asupra tipului de proprietate al terenurilor.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1.Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Conform prevederilor PUG, zona studiată este situată în intravilanul mun. Buzău, încadrată în UTR 15, definită de funcțiuni specifice zonelor funcționale IS (zona pentru instituții publice și servicii de interes general, ID (zonă construcții industriale și depozite), SP (zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, cu subzonele SVp - pădure și SV spații verzi), DS (zonă cu destinație specială), C (zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente).

Având în vedere prezența în zona studiată și în vecinătatea nordică a acesteia a componentei funcționale SVp pădure, încadrată în PUG ca Zonă cu valoare peisagistică/Arie naturală protejată "Rezervația naturală Pădurea Crângul Buzăului" ce reprezintă în fapt principala zonă verde a orașului (Parcul Crâng), din conținutul prevederilor PUG rezultă faptul că teritoriul în ansamblu din care face parte zona studiată prezintă interes sub aspect ecologic privind depoluarea și reducerea degradării mediului, protejarea zonelor verzi.

Dezvoltarea urbanistică propusă prin PUZ:

Prin PUZ se propune modalitatea de valorificare a terenurilor din zona studiată (parcele care fac obiectul PUZ încadrate prin PUG în zona ID) prin înlocuirea fondului construit existent specific activităților industriale cu un fond nou construit destinat locuirii care să răspundă corect necesităților de utilizare cerute de factorul social, respectiv calitatea locuirii exprimată prin grad de confort ridicat, compatibil cu funcțiunea dominantă din proximitate (comerț, servicii) și cu zona verde Parcul Crâng.

Intenția inițiatorului PUZ este de a realiza locuințe colective înalte dotate cu parcare subterană și dotări aferente (la parter spații comerciale și servicii).

Justificarea dezvoltării urbanistice propuse:

- prin specificul funcțional și destinație, clădirile industriale și depozite situate în zona ID (generator de poluare, factor de presiune antropică asupra spațiului verde existent, parcul Crâng) sunt incompatibile în contextul urban actual referitor la relația cu vecinătățile definite de zonele IS - construcții comerciale și servicii, SP - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție prin componenta SVp - subzonă pădure;

- clădirile din zona ID nu prezintă interes istoric sau elemente importante din punct de vedere al patrimoniului industrial, nu prezintă condiții de stabilitate și funcționalitate optimă; nu se justifică recuperarea/reabilitarea fondului construit actual în vederea utilizării acestuia în sensul conversiei funcționale; nu se justifică dezvoltarea/reactivarea în perspectivă a zonei ID cu toate elementele specifice acesteia;
- terenurile libere și terenurile ce pot fi eliberate de construcții/amenajări/rețele edilitare din cadrul zonei ID constituie o oportunitate de îmbunătățire a alcătuirii structurii urbane în contextul principiilor dezvoltării durabile, de utilizarea eficientă și creativă a terenurilor, de îmbunătățire a calității mediului urban și de protejare a elementelor de patrimoniu natural.

4.2.Categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție urbanistică la nivelul zonei studiate:

- schimbare funcțiune din zona ID - construcții industriale și depozite în L - zonă de locuit, L1d - subzona locuințelor colective înalte, cu P+5-P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;
- reglementare specifică detaliată (stabilire prescripții privind permisiuni, condiționări și restricții) pentru înscriere în condiții legale de construibilitate pentru funcțiuni noi propuse la nivelul parcelelor ce fac obiectul PUZ (NC 68248 și NC 1339(1339/1/2/3)); delimitare zone cu condiții de construibilitate; corelarea dezvoltării urbanistice cu prevederile P.U.G.

4.3.Priorități de intervenție

- stabilirea numărului de accese din drum public existent, localizarea acestora astfel încât să nu afecteze fluenta circulației în zonă;
- instituire drept de trecere pentru parcela cu nr. cad.1339 (1339/1/2/3);
- asigurare trasee carosabile de incintă și locuri de parcare în incinte (dimensionare și conformare corelat cu necesarul pentru funcțiunile propuse - locuințe + sp. comerciale, servicii); stabilire accese pietonale în imobile/trasee de circulație racordate la drum public;
- eliberarea terenurilor prin desființarea clădirilor de tip industrial existente;
- eliberarea amplasamentului/realizarea condițiilor de coexistență (deviere LES proprietate SDEE Buzău) conform condiționărilor din aviz de amplasament SDEE Muntenia Nord și din contract de angajament nr.73352/06.08.2020;
- delimitare amplasament care să beneficieze de condiții legale de construibilitate a clădirilor propuse, instituire prescripții (permisiuni, condiționări și restricții);
- extindere rețea publică de canalizare pentru preluarea apelor uzate rezultate prin exploatarea clădirilor propuse;
- asigurare echipare edilitară la nivelul parcelelor ce fac obiectul PUZ prin racordare și branșare la infrastructura localității pentru asigurare apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze naturale;
- asigurare spații verzi și plantate în incinte corelat cu norme specifice referitoare la funcțiuni propuse (pentru locuințe minim 2mp/locuitor; pentru construcții comerciale 2-5% din suprafața totală a terenului);

- asigurare condiții de gestionare a deșeurilor menajere (platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere);
- asigurare echipare edilitară la nivelul parcelelor ce fac obiectul PUZ prin branșare la rețeaua publică de canalizare din zonă asigurată prin extinderea acesteia;
- stabilire măsuri privind conformarea construcțiilor/aspectul volumetric al acestora prin modelarea și dimensionarea părților care le alcătuiesc (configurare cu retrageri gabaritice, precizare paletă coloristică a finisajelor exterioare prin care se exclud culorile stridente/saturate, conformarea fațadelor prin amplasarea judicioasă a golurilor);
- delimitare parcele prin împrejmuiri opace orientate spre Rezervația naturală Pădurea Crângul Buzăului.

4.4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

4.4.1. Lucrările necesare de elaborat ulterior aprobării PUZ/RLU:

Proiecte prioritare de investiții care să asigure realizarea obiectivelor:

- extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare existente care se vor realiza în baza proiectului tehnic și a detaliilor de execuție, întocmite de către persoane acreditate cu drept de proiectare pentru domeniul specific, semnat și verificat conform legii;
- racordarea/branșarea la utilitățile publice;
- eliberarea amplasamentului/realizarea condițiilor de coexistență (deviere LES proprietate SDEE Buzău) conform condiționărilor din aviz de amplasament SDEE Muntenia Nord și din contract de angajament nr.73352/06.08.2020.

4.4.2. Delimitarea zonelor afectate de servituți publice (zone de protecție/culoare tehnice)

- z.p.e. - zonă de protecție rețele electrice (3,00m distanță minimă admisă între conductor extrem al LEA 20 kV la deviație maximă și cea mai apropiată parte a clădirii; 0,60m distanță de siguranță ale LES față de fundații de clădiri);
- z.p.t. - zonă de protecție rețele de telecomunicații (1,50m distanță minimă admisă între instalații de telecomunicații aeriene și lucrarea propusă; 0,60m distanță minimă admisă între instalații de telecomunicații subterane și lucrarea propusă);
- z.p.g.n. - zonă de protecție rețele de gaze naturale (0,50m distanță minimă admisă între rețea de distribuție gaze naturale și împrejmuirea propusă);

4.4.3. Restricții

- interdicție temporară de construire până la eliberarea amplasamentului/realizarea condițiilor de coexistență referitor la rețele existente în incinte (deviere LES proprietate SDEE Buzău);
- interdicție definitivă de construire în zona de protecție a rețelelor edilitare (z.p.e.) existente/menținute.

4.4.4.Montaje ale etapelor viitoare

Actori implicați:

- administrația publică locală/consiliului local al mun. Buzau - aprobarea documentației PUZ, stabilirea termenului de valabilitate a prevederilor PUZ;
- proprietarii terenurilor ce fac obiectul PUZ/investitori interesați - inițiere proiecte pe baza cărora să se pună în practică programele de dezvoltare corelat cu prevederile PUZ aprobat.

Atragerea de fonduri - diversificarea/accesarea surselor de finanțare în raport cu oferta pieței financiare, identificarea și atragerea altor surse de finanțare a proiectelor (ex. fonduri cu finanțare nerambursabilă, cu destinație specifică) în funcție de disponibilitatea financiară proprie și de prioritățile de investiții.

Etape de realizare/investiții prioritare în timpul perioadei de valabilitate a PUZ:

- inițiere obiective de investiții de dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare (extindere rețea de canalizare, extindere rețea de alimentare cu apă) - începerea procedurii de autorizare a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție, întocmite de către persoane acreditate cu drept de proiectare pentru domeniul specific;
- începerea procedurii de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare;
- delimitarea zonelor afectate de servituți publice identificate după deviere LES proprietate SDEE Buzău.

Conform L 350 actualizată, valabilitatea prevederilor PUZ, stabilită de către autoritatea administrației publice locale, se extinde de drept pentru investițiile care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora, în următoarele situații:

- dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare;
- dacă a fost demarată punerea în aplicare a reglementărilor privind delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
- dacă au fost inițiate obiective de investiții de modernizare și/sau dezvoltare a infrastructurii tehnico - edilitare.

5. ANEXE

5.1.Studii

- studiu geotehnic;
- plan topografic;
- studiu de circulație;
- studiu de trafic;
- analiză de evaluare a impactului asupra mediului/studiu privind evaluarea impactului activităților antropice asupra mediului.

5.2. Avize/Acorduri obținute

- AVIZ DE OPORTUNITATE;
- AVIZ ALIMENTARE CU APĂ;
- AVIZ ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ;
- AVIZ ALIMENTARE CU GAZE NATURALE;
- AVIZ TELEFONIZARE;
- NOTIFICARE SĂNĂTATEA POPULAȚIEI;
- PLAN DE SITUAȚIE AL IMOBILULUI PE SUPORT TOPOGRAFIC VIZAT DE OCPI BUZĂU;
- ACORD ADMINISTRATOR DRUM - SERVICIUL DE GOSPODĂRIRE URBANĂ - PRIMĂRIA BUZĂU;
- AVIZ SERVICIUL POLIȚIEI RUTIERE BUZĂU;
- AVIZ OCOLUL SILVIC BUZĂU, AVIZ GARDA FORESTIERĂ FOCȘANI;
- AVIZ ARHITECT ȘEF AL CONSILIULUI JUDEȚEAN BUZĂU;
- AVIZ DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ BUZĂU;
- AVIZ MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE;
- DECIZIE FINALĂ A ETAPEI DE ÎNCADRARE - AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU;
 - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE, ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BUZĂU - IALOMIȚA

Intocmit,
arh. Neagu Enache Camelia 
Șef proiect coordonator (specialist RUR)
arh. Cuzuc N. Gabriel 