

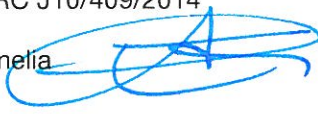
VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Plan Urbanistic Zonal

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

12.2021

•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



•CUPRINS
VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. DISPOZIȚII GENERALE	54
1.1.Rolul RLU	54
1.2.Baza legală a elaborării	54
1.3.Domeniul de aplicare	55
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI	57
2.1.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	57
2.2.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	58
2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	61
2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale, parcaje)	62
2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară	64
2.6.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții	65
2.7.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	66
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	67
3.1.Unități și subunități funcționale	67
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE PROPUSE	68

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezentul "Regulament Local de Urbanism (denumit în continuare R.L.U.) definește sistemul unitar de norme tehnice și juridice ce stă la baza aplicării Planului Urbanistic Zonal 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.

Teritoriul ce face obiectul reglementării prin prezent P.U.Z., stabilit prin Aviz de oportunitate nr. 5/17.06.2020, are suprafața de 1.52 ha și se află, conform PUG Buzău aprobat cu HCL nr. 235/29.10.2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019 și PUZ aprobat prin HCL 131/2017, în UTR nr. 15.

R.L.U. aferent PUZ cuprinde și detaliază, sub formă de permisiuni, condiționări și restricții, prevederi referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, a amenajărilor aferente acestora cu referire la parcelele ce fac obiectul PUZ respectiv parcele distincte cu NC 68248 și NC 1339 încadrate prin PUG în zona ID – zonă construcții industrial și depozite.

Conform Aviz de oportunitate nr. 5/17.06.2020, pentru suprafețele de teren din zonele (subzonele) funcționale IS, SVp, Sv, C, cuprinse în zona studiată prin prezent PUZ, 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.

1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Planului urbanistic zonal a stat Certificatul de urbanism nr. 403/08.07.2020 eliberat de către Primaria Municipiului Buzău.

Cadrul legislativ de elaborare a prezentei documentații este:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 privind Normele de aplicare a Legii 350/2001 actualizată;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr.176/2000 de aprobare "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal" - indicativ GM-010-2000.
- Ordinul 21/N din 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – indicative GM-007-2000
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- P.U.G. - Municipiul Buzău, aprobat cu HCL nr. 235/29.10.2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019 și PUZ aprobat prin HCL 131/2017;

- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România;
- Alte acte normative specifice sau complementare domeniului, cu modificările ulterioare.

1.3.Domeniul de aplicare

Teritoriul ce face obiectul reglementării prin prezent P.U.Z., stabilit prin Aviz de oportunitate nr. 5/17.06.2020, se află în intravilanul mun. Buzău, încadrat în UTR nr. 15 conform PUG Buzău.

Suprafața zonă studiată în PUZ - 1,52ha.

Parcele ce fac obiectul PUZ - NC 68248 (S teren 7333,00mp); NC 1339 (S teren 2750,00mp).

Delimitarea zonei studiate prin PUZ:

- la nord – NC 71470 (Parcul Crâng);
- la sud – NC 67914 (complex comercial Kaufland);
- la est – NC 71152 (UM);
- la vest – NC 69255 Aleea Căprioarei.

Zone funcționale existente conf. PUG Buzău în teritoriul delimitat:

- ID - zona construcții industriale și depozite;
- IS - construcții comerciale și servicii;
- DS - zona cu destinație specială;
- SP - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție cu subzonele pădure (SVp) și spații verzi (SV);
- C - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente, subzona căi de comunicație rutieră.

Parcelele ce fac obiectul PUZ (NC cadastral 68248 și NC 1339) sunt încadrate în zona ID – zonă construcții industriale și depozite.

Obiectivul PUZ/categorii de intervenție urbanistică la nivelul zonei studiate (privind utilizarea terenurilor aferente parcelor cu NC 68248 și NC 1339/1/2/3) - 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.

Zone/subzone funcționale propuse prin PUZ în teritoriul delimitat:

FUNCTIUNI 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.

FUNCTIUNI EXISTENTE/MENTINUTE:

IS - zona pentru institutii publice si servicii de interes general

IS - subzona constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar - bancare; asistenta sociala.

SP - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție

SVp - subzona padure

SV - subzona spații verzi;

C - zona pentru cai de comunicatii si constructii aferente

C - subzona cai de comunicatie rutiera

DS - zona cu destinatie speciala

Pentru zonele ce necesită măsuri de protecție/interdicție (servituți de utilitate publică), se instituie:

- 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).

Pentru zonele ce necesită măsuri de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, se instituie:

- 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.

Pentru valori de patrimoniu ce necesită măsuri de protecție 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").

Pentru asigurarea accesului la parcela NC 1339 (1339/1/2/3) se instituie:

- drept de trecere prin intermediul amenajărilor privind accese și circulații prevăzute la nivelul parcelei NC 68248.

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.).

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

2.1.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

ARTICOLUL 1. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

În zona studiată sunt prezente terenuri împădurite - Parcul Crâng.

Construcțiile și amenajările propuse pe terenurile ce fac obiectul PUZ se vor realiza cu respectarea prevederilor avizelor autorității publice locale (Regia Națională a Pădurilor - Romsilva, Direcția Silvică Buzău, Ocolul Silvic Buzău) și centrale (Garda Forestieră Focșani) ce răspund de silvicultură.

Pentru imobilele ce vor fi situate la distanță mai mică de 50 m față de liziera pădurii, în afara fondului forestier, va fi obținut avizul Gărzii Forestiere Focșani în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970. (Art. 37, alin. 11 din Legea 46/2008 - Codul Silvic).

Pentru suprafețele de teren din zonele (subzonele) funcționale SVp cuprinse în zona studiată prin prezent PUZ, 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.

ARTICOLUL 2. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

Din zona studiată a prezentului Plan Urbanistic Zonal face parte și zonă cu valoare peisagistică Parcul Crâng/Rezervația Naturală "Pădurea Crângul Buzăului" - rezervație botanică aflată în administrarea Consiliului Municipal Buzău. Aceasta se supune Regulamentului propriu de administrare.

Terenul ce aparține Rezervației Naturale "Pădurea Crângul Buzăului" nu face obiectul intervențiilor urbanistice propuse prin PUZ - se va menține situația existentă (conf. PUG Buzău).

Construcțiile și amenajările propuse pe terenul aferent parcelelor ce fac obiectul PUZ se vor încadra în criteriile de estetică arhitectural/volumetrică optime în raport cu peisajul; prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, paletă cromatică etc.) nu vor deprecia valoarea peisajului.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, paletă cromatică etc.) depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Condițiile de autorizare a construcțiilor referitor la permisiuni, condiționări și restricții, cu respectarea măsurilor de protecție a mediului înconjurător în zonele delimitate ca atare, 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.

2.2.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

ARTICOLUL 3. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

În sensul prezentului R.L.U., prin riscuri naturale se înțelege „cutremur de pământ” (încadrare în zona de intensitate seismică 8.1 cu epicentrul în Vrancea).

UTILIZĂRI PERMISE:

- orice fel de construcții și amenajări care au drept scop limitarea efectelor cutremurelor.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- toate tipurile de construcții stabilite prin PUZ, cu condiția - construcțiile trebuie să îndeplinească condițiile și recomandările de realizare conform studiului geotehnic efectuat pe amplasament, să îndeplinească condițiile exigențelor L nr. 10 actualizate privind rezistența și stabilitatea cât și de siguranță în exploatare.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- construcțiile și amenajările neconformate condiționărilor sau nu sunt admise de către autoritățile competente în protecția mediului;

ARTICOLUL 4. EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

În sensul prezentului R.L.U., riscurile tehnologice pot fi generate de: căile de comunicație rutieră (pot constitui sursă de zgomot și posibilă poluare a aerului, apei, solului), sistemele de echipari edilitare (nerespectarea zonelor de siguranță și de protecție poate genera disconfort/accidente).

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație este interzisă.

UTILIZĂRI PERMISE:

- orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- toate tipurile de construcții stabilite prin PUZ, cu condiția - respectarea servituților de utilitate publică existente exprimate prin avize specifice emise de administratorii rețelelor tehnico edilitare și respectarea exigențelor L nr. 10 actualizate privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotelor, protecția mediului.
- se vor respecta zonele de siguranță/protecție menționate în avizele emise; în situația relocării unor rețele în vederea eliberării amplasamentului se va respecta procedura stabilită de către deținătorii rețelelor/emitenții avizelor specifice, în condițiile legii.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice.

ARTICOLUL 5. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Utilitățile publice existente în zona studiată, (rețea electrică, alimentare cu apă, gaze naturale, telecomunicații, permit racordarea noilor consumatori la acestea), identificate pe traseul rețelei stradale.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere generate de funcțiuni noi este necesar:

- extinderea în zona str. Aleea Căprioarei a rețelei existente în zona drumului bld. Calea Eroilor prin rețea colectoare adaptată la capacitatea celei existente.

UTILIZĂRI PERMISE:

- orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta, cu capacitate corespunzatoare.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- toate tipurile de construcții stabilite prin PUZ, cu condiția - construcțiile vor fi autorizate cu condiționarea racordării acestora la sistemul public de echipare edilitară; soluțiile de extindere a rețelelor/racordare a noilor consumatori vor fi stabilite de proiectanți autorizați în domeniul specific.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- construcții pentru care nu există posibilitatea de asigurare a echipării edilitare în sistem public sau individual;

ARTICOLUL 6. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Funcțiunea de bază propusă prin PUZ: L - zona de locuit, L1d - subzona locuințelor colective înalte, cu P+5-P+10 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidentiale, situate în afara zonei protejate.

UTILIZĂRI PERMISE:

Construcții cu funcțiunea de baza, amenajari aferente, propuse prin PUZ;

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

Construcții cu funcțiuni compatibile cu funcțiunea de bază, admise cu condiții:

- construcțiile/funcțiunile vor fi autorizate prin corelare cu prevederile RGU (H 525/27.06.1996), cu O 119/04.02.2014 cu modificările ulterioare (norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației), cu acte normative privind PSI sau privind proiecte cu impact asupra mediului;
- funcțiuni compatibile ce pot fi amplasate la parterul clădirilor de locuit: spații aferente profesiilor liberale, industriilor creative, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare

probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical, cu condiția respectării normativelor sanitare în vigoare.

- vor constitui obligatoriu funcțiuni nepoluante (nu vor crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc.);
- integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea regulilor de bază privind ocuparea terenurilor, a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- construcții care prin dimensiuni, amplasare și destinație pot crea disfuncții în raport cu funcțiunea de bază și cu funcțiuni existente/dezvoltate în vecinătatea zonei studiate.

ARTICOLUL 7. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca Procentul de Ocupare a Terenului (POT) să nu depășească limita superioară stabilită conform prevederilor Planșei 2.1 - Zonificare - Prescripții generale, și conform prezentului RLU.

La stabilirea POT se ia în calculul suprafeței construite amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

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

Clădirile pot fi prevăzute cu un nivel subteran cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spații tehnice/spații destinate protecției civile după caz.

ARTICOLUL 8. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

În sensul prezentului RLU, sunt de utilitate publică lucrări de interes local privind: sisteme de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, apă, canalizare.

Pe terenurile din zona studiată aflate în proprietatea persoanelor fizice/juridice (parcelele ce fac obiectul PUZ), există rețele de alimentare cu energie electrică LEA - linie

electrică aeriană 1-20 kv (SDEE Buzău) și LES - linie electrică subterană MT/JT (SDEE Buzău) supuse servituții de utilitate publică.

Pentru dezafectare/deviere LES - linie electrică subterană MT/JT (SDEE Buzău), în vederea eliberării amplasamentului se vor respecta condiționările din aviz de amplasament SDEE Muntenia Nord și din contract de angajament nr.73352/06.08.2020.

Se va respecta interdicție temporară de construire până la eliberarea amplasamentului/realizarea condițiilor de coexistență referitor la rețele existente în incinta LES proprietate SDEE Buzău.

Lucrările propuse prin PUZ (extindere rețea de alimentare cu apă, extindere rețea de canalizare) se vor realiza pe terenuri aparținând domeniului public al mun. Buzău, în zona drumului, fără schimbarea funcțiunii acestuia.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 9. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea recomandărilor și a condițiilor de orientare față de punctele cardinale, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi, inclusiv aport termic;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant/a peisajului dinspre spațiile închise (confort psihologic);
- asigurarea cerințelor specifice funcțiunii clădirii.

Durata minimă de însorire impusă de normele sanitare este de 1½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie pentru toate încăperile de locuit.

ARTICOLUL 10. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții/instalații aferente drumurilor publice, de deservire, întreținere exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului RLU, prin zona drumului public se înțeleg partea carosabilă existentă - str. Aleea Caprioarei și trotuare aferente.

Construcțiile vor fi amplasate izolat în interiorul parcelei, retrase de la aliniament cu minim 1,00 m.

Amenajările privind accesul carosabil la drum public se va face în baza avizului organelor specializate ale administrației publice.

În relația cu drumul public, accesele carosabile la construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 11. Amplasarea față de aliniament

Pentru parcelele ce fac obiectul PUZ, amplasarea construcțiilor, raportat la str. Aleea Căprioarei, se va face cu retragere față de aliniament de minim 1.00m.

ARTICOLUL 12. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Reguli privind amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei:

- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face izolat;
- distanța minimă între construcțiile de pe parcelă va asigura perioada minima de însoțire a locuințelor;
- vor fi respectate distanțe minime necesare intervențiilor în situații de urgență respectiv min. 1,50 m lățime cale de acces pietonal obligatorie, min. 3,50 m lățime cale de acces pentru mijloace auto de intervenție, traseu ce trebuie păstrat liber în permanență, fără obstrucționări;

Reguli privind amplasarea construcțiilor față de vecinătăți:

- 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.)

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale, parcaje)

ARTICOLUL 13. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin drept de trecere, conform destinației construcției.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberată de administratorul acestora.

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 neprevăzute cu ieșire la drum public (parcela cu NC 1339/1/2/3) pentru care se stabilește drept de trecere.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației publice, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor, în condiții de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic.

În relația cu drumul public, accesele carosabile la construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

Locurile de parcare necesare utilizatorilor clădirilor/spațiilor propuse cât și platformele pentru staționarea vehiculelor în timpul lucrărilor de construcții vor fi asigurate în limitele incintelor, fără afectarea domeniului public.

UTILIZARI PERMISE:

- toate construcțiile pentru funcțiunile stabilite ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile administratorului drumului;

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- construcții fără posibilități de acces carosabil la drum public (direct sau prin drept de trecere) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor specifice PSI, cu condiția - obținerea avizului unității teritoriale de pompieri; stabilirea/asigurarea dreptului de acces și trecere la drum public.

UTILIZARI INTERZISE:

- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accese carosabile (direct sau prin drept de trecere), corespunzătoare, conform legii.

ARTICOLUL 14. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi trotuare, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată, potrivit legii sau obiceiului.

Accese pietonale asigurate în zonă - trotuare publice existente pentru circulație curentă, dispuse paralel cu carosabilul existent în configurația drumului public str. Aleea Căprioarei.

Trotuarele vor asigura accesul facil al persoanelor cu dizabilități.

UTILIZARI PERMISE:

- construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, dimensionate conform normelor în funcție de mărimea fluxului de pietoni, practicabile în condiții de confort și siguranță; se vor avea în vedere și exigențe impuse de circulația persoanelor cu dizabilități.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- accese pietonale prin terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/juridice, condiționate de stabilirea/asigurarea dreptului de trecere.

UTILIZARI INTERZISE:

- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accese pietonale (direct sau prin drept de trecere), corespunzătoare, conform legii.

ARTICOLUL 15. Parcaje

Autorizarea executării noilor construcții este permisă numai dacă se asigură parcaje supraterrane/subterane în incintă, fără a afecta domeniul public.

Pentru unitățile comerciale necesarul de spații de parcare va fi asigurat conform Anexei 5, Art. 5.3.1 din H.G. 525/1996.

Pentru spațiile de locuit, necesarul de spații de parcare va fi calculat conf. Anexei 5, Art. 5.11.1 din H.G. 525/1996.

Se va avea în vedere ca pentru parcelele aflate în vecinătatea rezervației "Pădurea Crângul Buzăului", să se impună un grad minim de motorizare, motivat de respectarea normelor legale privind protejarea mediului natural împotriva factorilor poluanți generați de procesele de ardere a carburanților.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară

ARTICOLUL 16. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, prin derogare, cu avizul organelor adm. publice competente, în următoarele condiții:

- dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Extinderea/branșarea/racordarea la rețelele publice vor constitui obiectul unor documentații tehnice specifice domeniului, elaborate și aprobate în condițiile legii/ operatorului economic.

ARTICOLUL 17. Realizarea de rețele edilitare

Extinderea rețelelor edilitare publice existente sau mărirea capacității acestora se realizează de către investitor sau beneficiar;

Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;

ARTICOLUL 18. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a Municipiului Buzău, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare, lucrările de extindere a rețelelor edilitare aflate în serviciul public intră în proprietatea publică.

2.6.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții

ARTICOLUL 19. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea clădirilor/regimul de înălțime prevăzute în PUZ s-au stabilit pe baza analizei situației distincte, respectiv conceptul compozițional volumetric/silueta urbană identificate în teritoriul gazdă prin raportare la vecinătăți cât și în teritoriul extins respectiv în UTR-uri învecinate (UTR 10, 3, 2, 24) care evidențiază fronturi stradale înalte, marcante, ce mărginesc zona de influență a parcului Crâng ca ansambluri preponderent rezidențiale, având în vedere potențialul parcelei și situarea acesteia în vecinătatea parcului.

Înălțimea maximă a construcțiilor s-a stabilit având în vedere natura terenului de fundare și recomandările studiului geotehnic privind respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare atât pentru construcțiile propuse la nivelul parcelei ce face obiectul PUZ cât și pentru cele din zone învecinate.

Regim de înălțime maxim admis - P + 8E (etaje) cu retrageri succesive.

Înălțimea maximă a unui nivel va fi de 3.00 - 3.20 m pentru locuințe și 4.00 - 4.50 m pentru spații comerciale/servicii.

Indicatorii urbanistici - L - zona locuit, subzone L1d:

P.O.T. maxim admis 40%;

C.U.T. maxim admis 3.5.

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.

Criteriul general de stabilire a obligativității de a executa un adăpost de protecție civilă este cel prevăzut în Legea nr. 106/1996, cu modificările ulterioare.

La elaborarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construire se vor consulta actele legislative/normative în vigoare specifice („Norme tehnice privind proiectarea și executarea adăposturilor de protecție civilă în cadrul construcțiilor noi”).

ARTICOLUL 20. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii de locuire (locuințe colective), exprimând prestigiul investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în condiții de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde cerințelor actuale ale arhitecturii - de "coerență" și "eleganță".

Se va avea în vedere respectarea principiilor de estetică arhitecturală referitor la clădiri, astfel:

- conformarea clădirilor - volumetrie simplă cu retrageri gabaritice minimale, acoperișuri tip terasa circulabilă sau sarpantă;
- materiale de construcție utilizate pentru finisaje exterioare și învelitori - se vor utiliza materiale de calitate superioară pentru conferirea aspectului estetic îngrijit, pentru asigurarea fiabilității lucrărilor în ansamblul lor, astfel: - tencuielile exterioare vor fi de regulă cu granulație mică/medie;
- placările exterioare pot include piatra naturală, materiale cu aspect de metal, materiale compozite etc.;
- culorile ansamblului, detaliile - pentru finisajele exterioare se vor utiliza culori pastel/alb; se recomandă accente cromatice pentru evidențierea elementelor spațiale/volumetrice; se vor evita culorile stridente;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor - se vor utiliza suprafețe vitrate generoase, în vederea asigurării condițiilor de iluminat natural.

2.7.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

ARTICOLUL 21. Spații verzi

Prin PUZ sunt prevăzute spații verzi și plantate de incintă.

- pentru spațiile de locuit, necesarul de spații verzi va fi calculat conf. Anexei 6, Art. 6.8 din H.G. 525/1996 (minim 2 mp/locuitor).
- pentru construcții comerciale, necesarul de spații verzi va fi calculat conf. Anexei 6, Art. 6.2 din H.G. 525/1996 (2 - 5 % din suprafața totală a terenului).
- va fi prevăzută o zonă tampon de spații verzi între clădirile propuse pe parcelele ce fac obiectul PUZ și Parcul Crâng.
- se vor păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbori.

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 ecosistemele existente în zonă cu referire la situarea în vecinătate a parcului Crâng.

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

ARTICOLUL 22. Împrejmui

- parcelele ce fac obiectul PUZ vor fi delimitate față de rezervația naturală "Pădurea Crângul Buzăului" prin împrejmuii opace.
- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare vor fi opace sau semitransparente și vor avea înălțimea de minim 2.20 m.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase.

3. ZONIFICAREA FUNCționalĂ

3.1. Unități și subunități funcționale

3.1.1. Scopul zonelor funcționale

Se definesc zone funcționale care sunt cuprinse în Unitățile Teritoriale de referință (U.T.R.) definite prin PUG Municipiul Buzău, delimitate conform Planșei 2.1 - Zonificare - Prescripții generale.

Zone functionale 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.

Zone funcționale 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

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE PROPUSE

Prezentul capitol detaliază la nivelul zonei studiate reglementările urbanistice aplicabile cu caracter obligatoriu pentru parcelele ce fac obiectul PUZ (NC 682148 și NC 1339/1/2/3).

Pentru zonele și 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).

FUNCȚIUNI PROPUSE PRIN PUZ:

L - zonă locuit

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

PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

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

DELIMITARE ZONA L - SUBZONA L1d /VECINĂTĂȚI

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

Limită nord - vest: Zonă funcțională Sv (Parcul Crâng) existentă menținută

Limită sud - vest: Zonă funcțională C (Str. Alea Căprioarei) existentă menținută

Limită sud - est: Zonă funcțională IS (Unit. Com. Kaufland) existentă menținută

Limită nord - est: Zonă funcțională DS (UM) existentă menținută

PRESCRIPTII GENERALE - ZONA L/SUBZONA L1d

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt permise următoarele funcțiuni principale:

- locuințe colective înalte;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- la parterul locuințelor colective se pot amplasa funcțiuni compatibile cu cea de locuire: spații aferente profesiilor liberale, industriilor creative, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical, cu condiția respectării normativelor sanitare în vigoare.

- vor constitui obligatoriu funcțiuni nepoluante (nu vor crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc.);
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca acestea să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei în scop de depozitare și producție.
- construcțiile și amenajările se vor realiza cu respectarea prevederilor avizelor autorității publice locale (Regia Națională a Pădurilor - Romsilva, Direcția Silvică Buzău, Ocolul Silvic Buzău) și centrale (Garda Forestieră Focșani) ce răspund de silvicultură;
- pentru clădirile ce vor fi situate la distanța mai mică de 50 m fata de liziera padurii, in afara fondului forestier, va fi obtinut avizul Garzii Forestiere Focsani in baza unei documentatii depuse cu localizarea in coordonate stereografice 1970. (Art. 37, alin. 11 din Legea 46/2008 - Codul Silvic).
- construcțiile trebuie să îndeplinească condițiile și recomandările de realizare conform studiului geotehnic efectuat pe amplasament;
- amplasarea construcțiilor trebuie să îndeplinească condiția de respectare a servituților de utilitate publică și a modului de ocupare a terenurilor referitor la distanțe față de limitele parcelelor;
- executarea construcțiilor este permisă numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor necesare funcționării construcțiilor în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor;
- activități de depozitare en-gros; alte variante de depozitari de materiale
- construcții și a amenajări care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, paletă cromatică etc.) depreciază valoarea peisajului;
- construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice;
- construcții care prin dimensiuni, amplasare și destinație pot crea disfuncții în raport cu funcțiunea de bază și cu funcțiuni existente/dezvoltate în vecinătatea zonei studiate;
- construcțiile pentru care nu sunt asigurate accese carosabile, accese pietonale (direct sau prin drept de trecere), corespunzătoare, conform legii.

PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE - ZONA L/SUBZONA L1d

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE 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.);
- pentru cazurile în care la limita de proprietate sunt amenajate spații pentru parcare autovehiculelor, se va păstra o distanță de minim 5.00m până la ferestrele camerelor de locuit;
- la limitele parcelelor orientate spre Rezervația Naturală Pădurea Crângul Buzăului vor fi prevăzute zone tampon de spații verzi în incintă, dezvoltate între clădiri și zona de pădure;

ARTICOLUL 6 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- vor fi respectate distanțe minime necesare intervențiilor în situații de urgență respectiv min.1,50 m lățime cale de acces pietonal obligatorie, min. 3,50 m lățime cale de acces pentru mijloace auto de intervenție, traseu ce trebuie păstrat liber în permanență, fără obstrucționări;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile destinate funcțiunilor comerț/servicii configurat în concordanță cu nevoile de acces pentru persoanele cu dizabilitati motorii;
- circulațiile pietonale vor asigura accesul facil al persoanelor cu dizabilitati;
- orice acces la drum public se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberată de administratorul acestora;
- accesul carosabil/pietonal va fi adaptat pentru funcțiunile noi propuse cât și pentru clădiri/terenuri neprevăzute cu ieșire la drum public (parcela cu NC 1339/1/2/3) pentru care se stabilește drept de trecere;
- numărul și configurația acceselor se va determina prin corelarea studiului de trafic cu studiul de circulație, elaborate concomitent cu PUZ;
- locurile de parcare necesare utilizatorilor clădirilor/spațiilor propuse cât și platformele pentru staționarea vehiculelor în timpul lucrărilor de construcții vor fi asigurate în limitele incintelor;
- locurile de parcare se vor asigura subteran sau suprateran; pentru unitatile comerciale necesarul de spații de parcare va fi asigurat conform Anexei 5, Art. 5.3.1 din H.G.

525/1996; pentru spațiile de locuit, necesarul de spații de parcare va fi calculat conf. Anexei 5, Art. 5.11.1 din H.G. 525/1996;

- 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, având în vedere vecinătatea cu “Pădurea Crângul Buzăului”.

ARTICOLUL 7 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, prin parcaje amenajate subteran sau suprateran, deci în afara circulațiilor publice, conform planșelor 2.1, 2.2, 2.3 aferente PUZ.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regim de înălțime maxim admis - P + 8E (etaje) cu retrageri succesive.
- înălțime maximă nivel: 3.00 - 3.20 m pentru locuințe și 4.00 - 4.50 m pentru spații comerciale/servicii.
- clădirile pot fi prevăzute cu un nivel subteran cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spații tehnice/spații destinate protecției civile după caz.
- mansarda se consideră nivel. Se pot realiza mansarde cu justificarea configurației de ansamblu.
- panta acoperișului va fi stabilită în funcție de panta învelitorii.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii de locuire, având în vedere particularitățile sitului, caracterul general al zonei și arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii de “coerență” și “eleganță”;

ARTICOLUL 10 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară;
- extinderea/branșarea/racordarea la rețelele publice vor constitui obiectul unor documentații tehnice specifice domeniului, elaborate și aprobate în condițiile legii/operatorului economic;
- în situația devierii unor rețele în vederea eliberării amplasamentului se va respecta procedura stabilită de către deținătorii rețelelor/emitenții avizelor specifice, în condițiile legii;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

ARTICOLUL 11 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pentru spațiile de locuit, necesarul de spații verzi va fi calculat conf. Anexei 6, Art. 6.8 din H.G. 525/1996 (minim 2 mp/locuitor).

- pentru construcții comerciale, necesarul de spații verzi va fi calculat conf. Anexei 6, Art. 6.2 din H.G. 525/1996 (2 - 5% din suprafața totală a terenului).
- va fi prevăzută o zonă tampon de spații verzi între clădirile propuse pe parcelele ce fac obiectul PUZ și Parcul Crâng.
- terenul liber de construcții și amenajări (platforme și circulații) va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbori, arbuști, plante ornamentale; arborii vor fi plantați la distanța de minim 5m distanță față de clădiri în scopul neafectării acestora sub aspectul stabilității;
- în amenajarea spațiilor verzi de incintă se va evita utilizarea speciilor invazive.

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

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

ARTICOLUL 12 - ÎMPREJMUIRI

- parcelele ce fac obiectul PUZ vor fi delimitate față de rezervația naturală "Pădurea Crângul Buzăului" prin împrejurimi opace.
- împrejurimile pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2.20 m.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii; spațiile amenajate astfel pot fi utilizate ca terase neacoperite.

ARTICOLUL 13 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim admis 40%;

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim admis 3.5;

Intocmit,

arh. Neagu Enache Camelia

Șef proiect coordonator (specialist RUR)

arh. Cuzuc N. Gabriel

