

# PLAN URBANISTIC ZONAL

---

## “PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - P.U.Z. TARLA 19” (ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ÎN ZONA DE NORD-VEST A MUN. BUZĂU CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINTE, CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, CONSTRUCȚII COMERCIALE, ALTE CATEGORII INSTITUTII PUBLICE SAU SERVICII

Data 08/07/2022

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

|     |                                                                               |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | INTRODUCERE                                                                   | 4  |
| 2.  | STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII                                                 | 6  |
| 1.1 | Date de recunoaștere a documentației                                          | 4  |
| 1.2 | Obiectul lucrării                                                             | 4  |
| 1.3 | Surse documentare                                                             | 5  |
| 2.1 | Evoluția zonei                                                                | 6  |
| 2.2 | Încadrare în localitate                                                       | 7  |
| 2.3 | Elemente ale cadrului natural                                                 | 7  |
| 2.4 | Circulația                                                                    | 11 |
| 2.5 | Ocuparea terenurilor                                                          | 11 |
| 2.6 | Echipare edilitară                                                            | 11 |
| 2.7 | Probleme de mediu                                                             | 11 |
| 2.8 | Opțiuni ale populației                                                        | 12 |
| 2.9 | Considerații generale privind propunerea P.U.Z.                               | 12 |
| 3.  | PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ                                           | 13 |
| 3.1 | Concluzii ale studiilor de fundamentare                                       | 13 |
| 3.2 | Prevederi ale PUG Municipiului Buzău în vigoare                               | 14 |
| 3.3 | Valorificarea cadrului natural                                                | 22 |
| 3.4 | Modernizarea circulației                                                      | 22 |
| 3.5 | Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici | 22 |
| 3.6 | Dezvoltarea echipării edilitare                                               | 24 |
| 3.7 | Protecția mediului                                                            | 24 |
| 3.8 | Obiective de utilitate publică                                                | 26 |
| 4.  | Concluzii, măsuri în continuare – propunere mobilare urbană                   | 26 |

## MEMORIUL GENERAL PUZ

**„PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - P.U.Z. TARLA  
19” (ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ÎN ZONA DE  
NORD-VEST A MUN. BUZĂU CU FUNCȚIUNEA DE  
LOCUINTE, CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE,  
CONSTRUCȚII COMERCIALE, ALTE CATEGORII  
INSTITUTII PUBLICE SAU SERVICII**

TARLAUA 19 DIN MUN. BUZĂU, NC 60926 = 19.214 mp , NC 60930 = 12.811 mp,  
TOTAL = 32.026

Data 08/07/2022

# 1. INTRODUCERE

## 1.1 Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării**  
 "PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - P.U.Z. TARLA 19"  
 (ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ÎN ZONA DE NORD-VEST  
 A MUN. BUZĂU CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINTE,  
 CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, CONSTRUCȚII  
 COMERCIALE; ALTE CATEGORII INSTITUTII PUBLICE  
 SAU SERVICII

**Tipul lucrării**  
 Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

**Amplasament**  
 Intravilan municipiul Buzău – zona de nord-vest.  
 NC 60926 = 19.214 mp, NC 60930 = 12.811 mp, TOTAL =  
 32.026 mp, în MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU.

**Beneficiar**  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU (Mun. Buzău, Piața  
 Daciei, nr. 1)

**Proiectant general**  
 S.C. URBIA ARCHITECTS ENGINEERS S.R.L.  
 BUCUREȘTI, Expo Business Park Bucharest, str. Aviator  
 Popișteanu, nr. 54A, Clădirea 2, Etaj 2, Sector 1, 012244  
 Cod Unic de Înregistrare: 45513090  
 Nr. Înmatriculare: J40/1064/2022

**Data elaborării**  
 08/07/2022

## 1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentație se aplică pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - P.U.Z. TARLA 19 (ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ÎN ZONA DE NORD-VEST A MUN. BUZĂU CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINTE, CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, CONSTRUCȚII COMERCIALE; ALTE CATEGORII INSTITUTII PUBLICE SAU SERVICII), județul Buzău în conformitate cu prevederile "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din PUG, a prevederilor din PUZ aprobate, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurilor urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);



- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții - incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

### 1.3 Surse documentare

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525 din 27/06/1996, republicată în data de 27/10/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50 din 29/07/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în data de 13/10/2004, cu modificările și completările ulterioare;
- P.U.G. - Municipiul Buzău, aprobat prin H.C.L. nr. 235/2009, prelungit prin H.C.L. nr. 255/2019 și Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 de aprobare "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal" – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin nr. 119 din 04/02/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1.076 din 8/07/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213 din 17/11/1998 privind bunurile proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7 din 13/03/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată în data de 05/11/2015 cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 12/12/2002 privind circulația pe drumurile publice, republicată în data de 20/09/2006, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 03/01/1997 privind regimul drumurilor, republicată în data de 29/06/1998, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10/06/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare;





Tarlaua 19 este amplasată în zona de N-V a Municipiului Buzău, la limita zonei administrative. Aceasta se învecinează în zona de N-V cu UAT Vernești. Fiind o zonă de tranziț, introdusă recent în intravilanul Municipiului Buzău (2005), aceasta este definită în mod predominant de terenuri libere de construcții și prezența Drumului Național 10, doar punctual sunt regăsite investiții în această zonă (WDP Ursus în proximitatea sudică a zonei studiate).

## 2.1 Evoluția zonei

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII



## 2.3 Elemente ale cadrului natural



## 2.2 Incadrate in localitate



**Hidrogeologic** – zona se caracterizează prin prezența apei subterane la adâncimi de 8 -12 m, aceasta fiind cantonată atât în depozite grosiere aparținând conului de defecție al râului Buzău, cât și în Stratele de Căndesti de sub acestea, cele două strate fiind în legătură hidrolică directă.

**Factori climatologici** - Datorită așezării sale geografice la limita de contact dintre Câmpia Barăganului și Subcarpații de Curbura, orașul Buzău se află sub acțiunea cu prioritate a centrilor barici ai Europei sud-estice și nord-estice. Această dinamică și invazie succesivă de mase de aer se asigură în centrele barice principale - anticicloul Azorelor, anticicloul Siberian, ciclonii mediteraneeni ca și cei care se deplasează de-a lungul meridianelor imprimă climatului caracter termice și hidrice specifice regiunilor temperat continentale excesive.

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

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

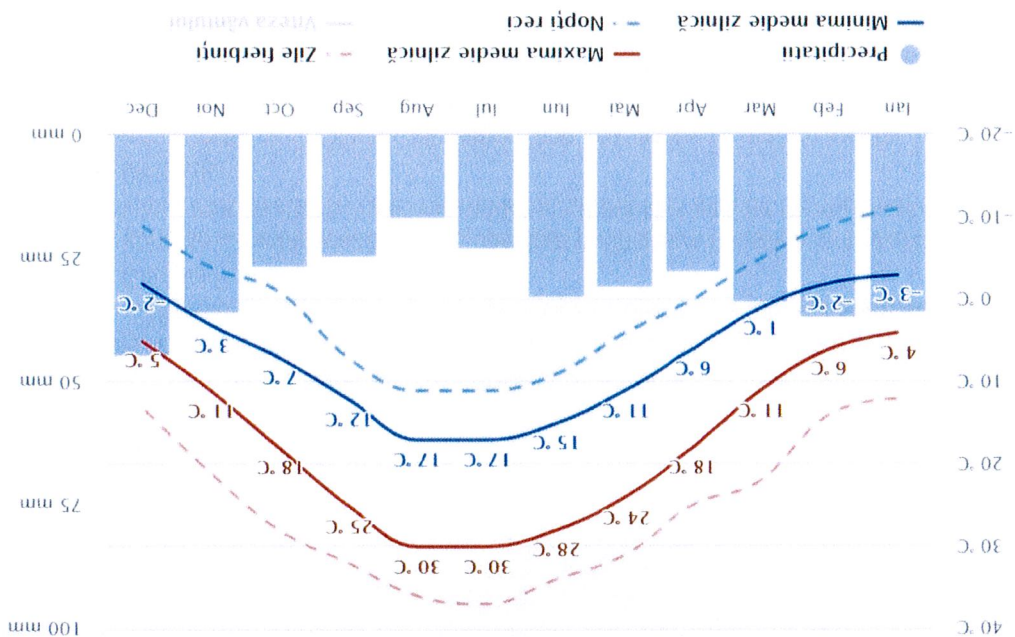
- masele de aer tropical de origine maritimă și tropical continentală din direcțiile S, S-E, S-V au frecvență moderată și se întâlnesc în perioada caldă cu ploi torențiale, dar și în anotimpul rece, cu ninsori abundente.

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

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

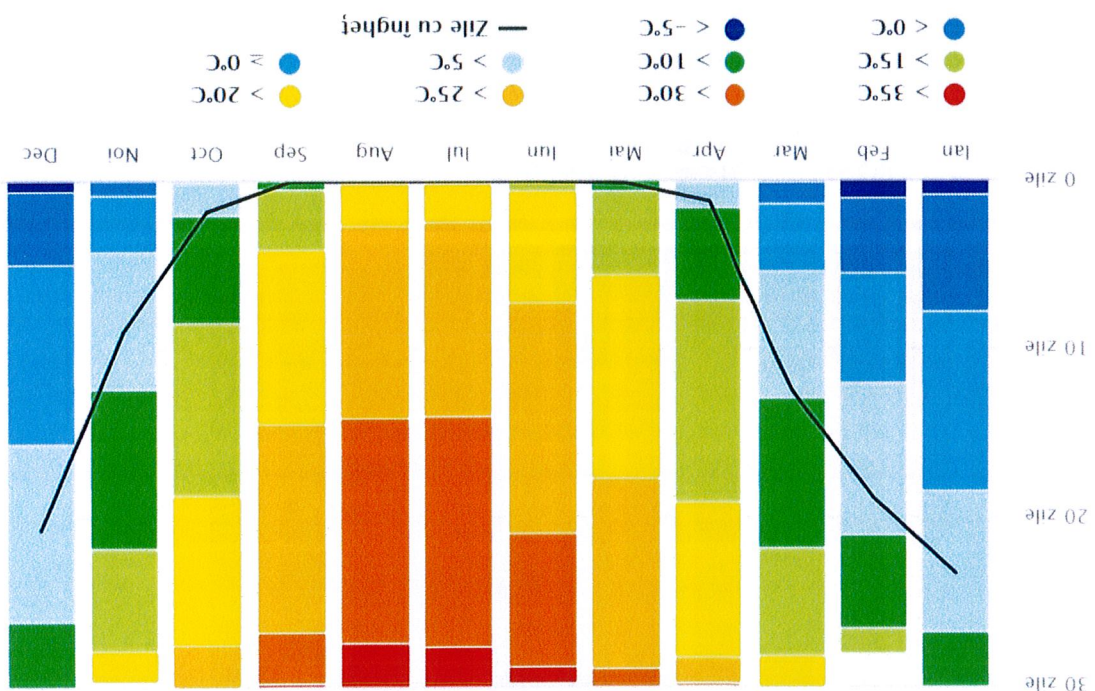
Viteza vântului pe direcții - în anotimpul friguros 4,4 m/s până la 5,5 m/s; în timpul călduros - 3 m/s - 4,5 m/s.

## Temperatura și precipitațiile medii

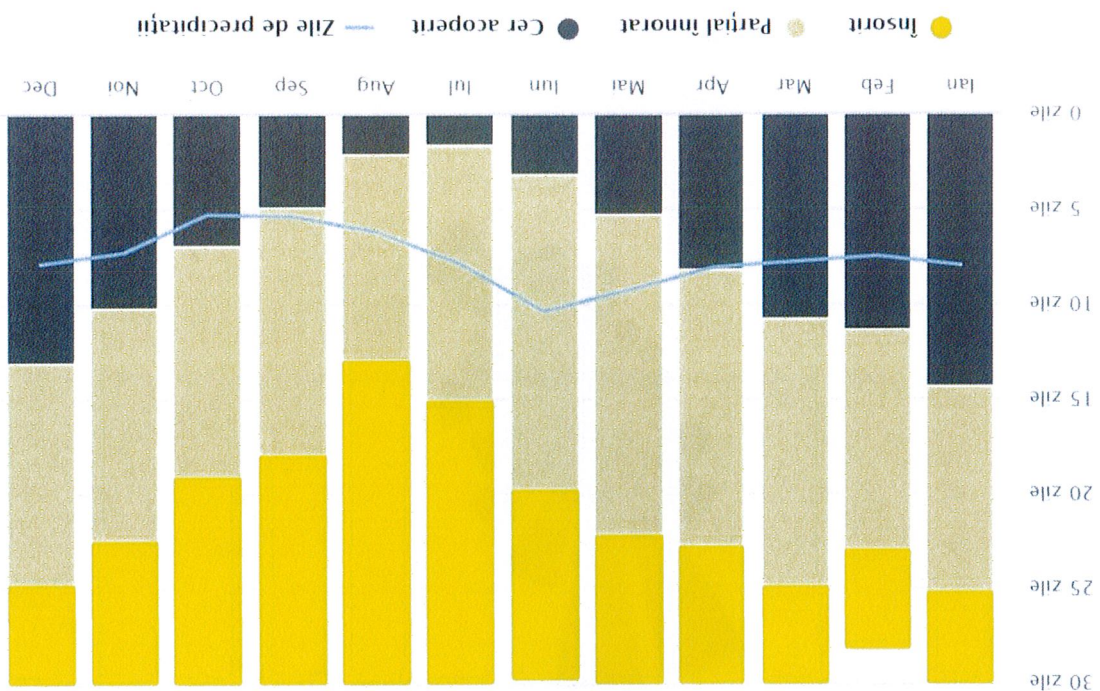




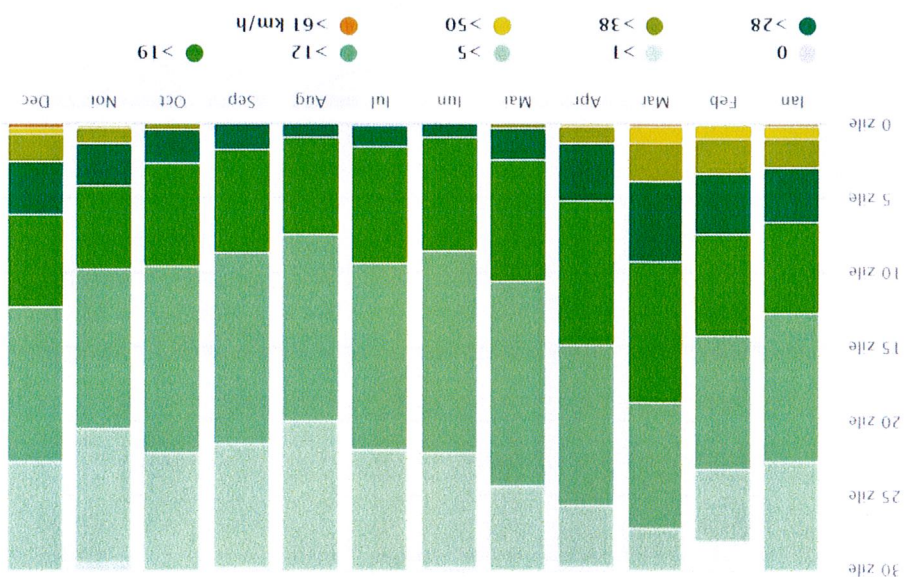
## Temperaturi maxime



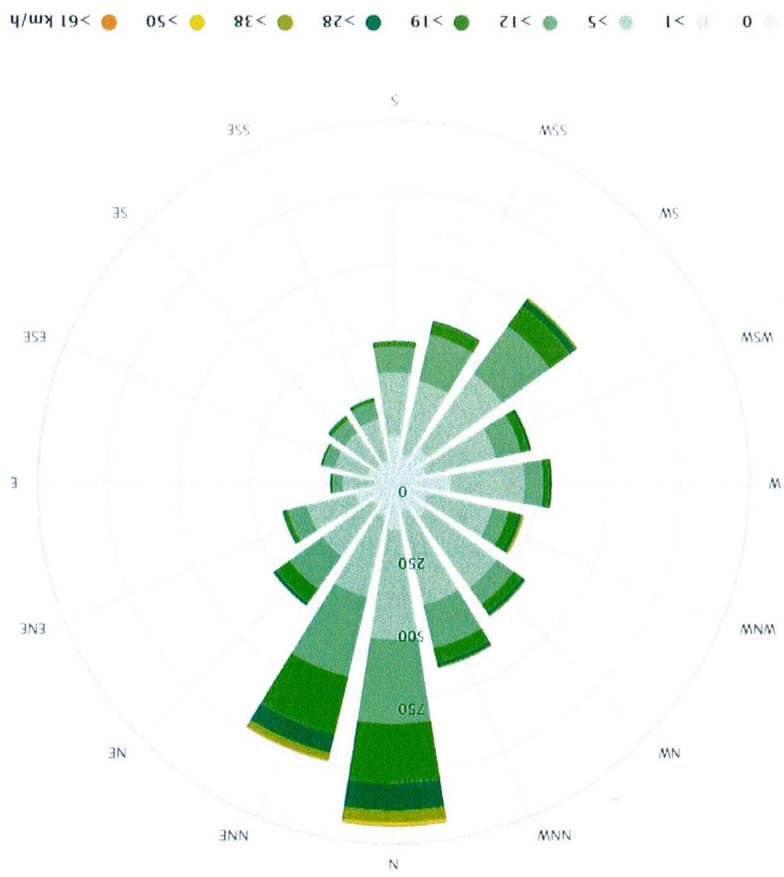
## Acoperirea cu nori, soarele și zilele de precipitații



## Viteză vânt



## Roza vânturilor



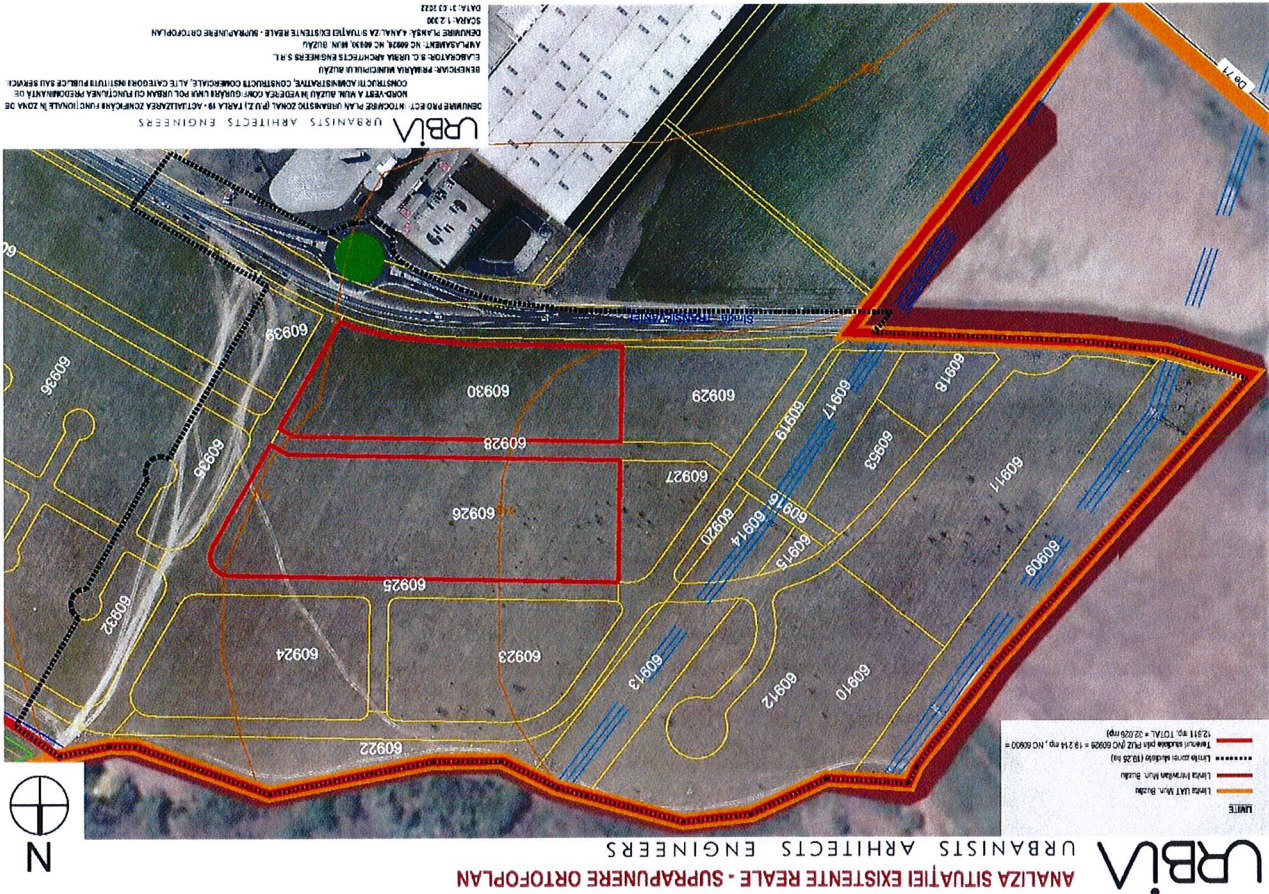


## 2.4 Circulația

Circulația în interiorul Taralei 19 se realizează prin Drumul Național 10, acesta având un profil general de 11m (7m carosabil + 4m acostament).

## 2.5 Ocuparea terenurilor

Terenurile care constituie zona studiată sunt lipsite de construcții, având categoria de teren intravilan liber de construcții sau spații verzi.



## 2.6 Echipare editată

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

## 2.7 Probleme de mediu

Planul Urbanistic Zonal se va supune evaluării inițiale a investiției și astfel autoritatea competentă pentru protecția mediului va stabili efectele implementării proiectului asupra mediului înconjurător. Terenul din punctul de vedere al reglementărilor urbanistice SV – spații verzi prevăzute în P.U.G. Mun. Buzău în vigoare stabilește următoarele:



Amplasamentul (19.25 ha) nu este afectat de limita Natura 2000. Acesta se află la distanță de aproximativ 250 m față de limita zonei studiate prin P.U.Z.

## 2.8 Opțiuni ale populației

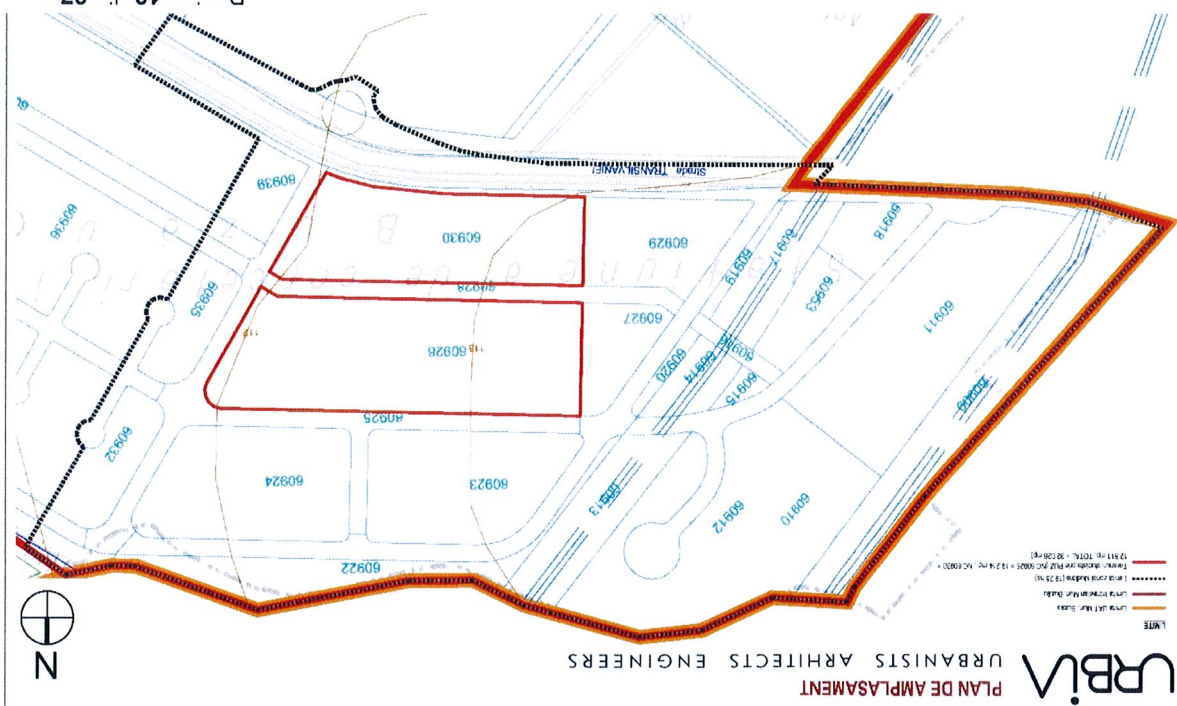
## 2.9 Considerații generale privind propunerea P.U.Z.

Suprafață: Zona propusă spre reglementare urbanistică prin prezenta documentație de urbanism ZONAL (P.U.Z.) - P.U.Z. TARLA 19" (ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ÎN ZONA DE NORD-VEST A MUN. BUZĂU CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINTE, CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, CONSTRUCȚII PUBLICE SAU SERVICII

Zona studiată prin prezenta documentație de urbanism = 19.25 ha aferentă "DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM "PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - P.U.Z. TARLA 19" (ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ÎN ZONA DE NORD-VEST A MUN. BUZĂU CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINTE, CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, CONSTRUCȚII PUBLICE SAU SERVICII.

**Delimitare amplasament:** TARLAUA 19 DIN MUN. BUZĂU, NC 60926 = 19.214 mp , NC 60930 = 12.811 mp, TOTAL = 32.026

Limită Nord: UAT Vernești  
Limită Est: NC 60933, NC 60936, NC 60938  
Limită Sud: Drumul Național 10  
Limită Vest: UAT Vernești



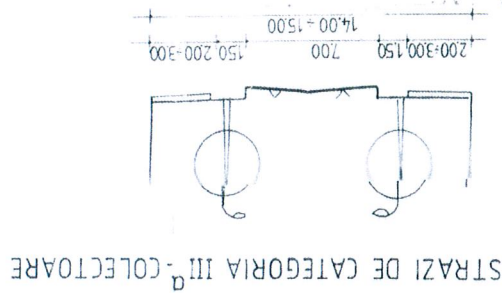
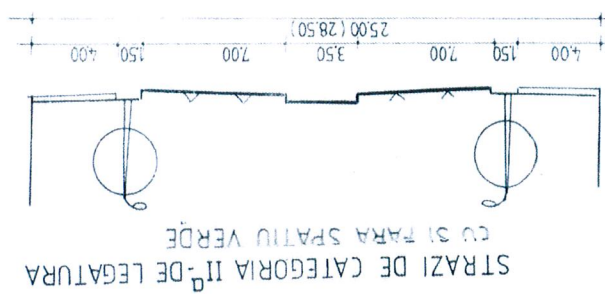
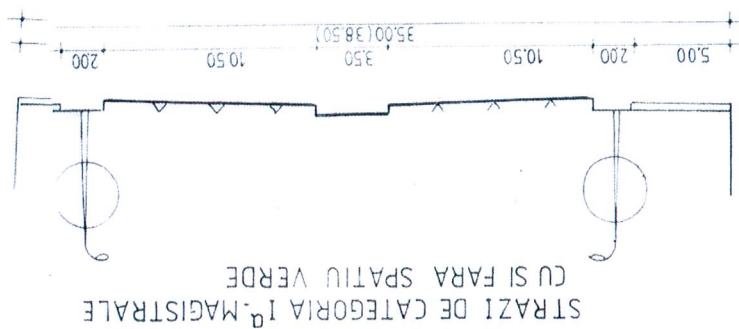


### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

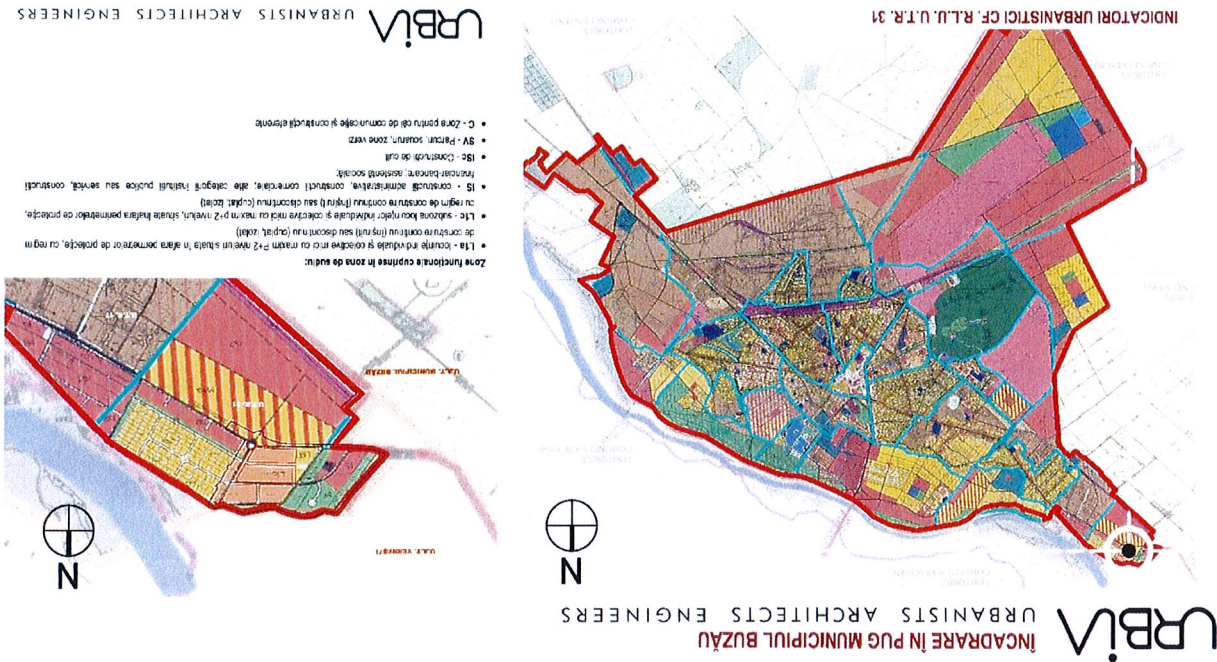
Conform planului Reactualizarea P.U.G. - Municipiul Buzău, aprobat prin H.C.L. nr.239/2009 și prelungit prin H.C.L. nr.255/2019, terenul studiat și propus spre reglementare urbanistică, se află în intravilanul Municipiului Buzău, este încadrat în zona L1c - Subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.

Circulațiile și căile de comunicații propuse și reglementate prin P.U.G. Mun. Buzău în vigoare, au următoarele profile caracteristice pentru străzile de categoriile I, II și III:



### 3.2 Prevederi ale PUG Municipiului Buzău în vigoare

Conform planului P.U.G. Municipiului Buzău, aprobat prin H.C.L. nr.239/2009 și prelungit prin H.C.L. nr.255/2019, terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Buzău și este situat în **U.T.R. 31**. Pentru autorizarea de construire în tarla 19 încadrată în UTR 31, se impune elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal care să detalieze în mod specific condițiile privind: circulațiile, rețelele edilitare, zonele funcționale și indicatorii/indicii urbanistici, spațiile verzi, permisiunile și restricțiile privind construirea. Prin urmare, prezenta documentație de urbanism răspunde pe de o parte prevederilor P.U.G. Mun. Buzău în vigoare, cât și nevoilor comunității de dezvoltare urbană echilibrată, inclusiv prin stimularea unui nou fond construit.



| Indicativ | Descriere                                 | Unitate de măsură | Valoare |
|-----------|-------------------------------------------|-------------------|---------|
| 1         | Suprafața totală a zonei de studiu        | ha                | 100,00  |
| 2         | Suprafața construită                      | ha                | 10,00   |
| 3         | Suprafața verde                           | ha                | 5,00    |
| 4         | Suprafața de apă                          | ha                | 2,00    |
| 5         | Suprafața de teren                        | ha                | 83,00   |
| 6         | Suprafața de drum                         | ha                | 1,00    |
| 7         | Suprafața de utilități                    | ha                | 0,50    |
| 8         | Suprafața de parcare                      | ha                | 0,50    |
| 9         | Suprafața de teren agricol                | ha                | 1,50    |
| 10        | Suprafața de teren forestier              | ha                | 0,50    |
| 11        | Suprafața de teren industrial             | ha                | 0,50    |
| 12        | Suprafața de teren comercial              | ha                | 0,50    |
| 13        | Suprafața de teren rezidențial            | ha                | 0,50    |
| 14        | Suprafața de teren public                 | ha                | 0,50    |
| 15        | Suprafața de teren privat                 | ha                | 0,50    |
| 16        | Suprafața de teren comun                  | ha                | 0,50    |
| 17        | Suprafața de teren de proprietate publică | ha                | 0,50    |
| 18        | Suprafața de teren de proprietate privată | ha                | 0,50    |
| 19        | Suprafața de teren de proprietate comună  | ha                | 0,50    |
| 20        | Suprafața de teren de proprietate străină | ha                | 0,50    |

În cadrul zonei studiate se regăsesc următoarele zone funcționale:

**L1a** – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat)

#### UTILIZĂRI ADMISE – PERMISIUNI

- pe terenuri libere sau prin restructurarea construcțiilor existente;
- lucrări de reabilitare și refuncționalizare a construcțiilor existente;
- se pot autoriza lucrări de întreținere și îmbunătățire a stării fizice și a aspectului arhitectural al locuințelor;
- extinderi, supraetajare a construcțiilor existente pentru îmbunătățirea calității spațiului locuibil;



- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- reabilitare sau dezvoltare echipare edilitară;
- lucrări de reabilitare a construcțiilor existente: imbrunatire finisaje, echipare edilitară, confort termic, mansardarea și refuncționalizarea unor spații fara afectarea rezistenței și stabilității construcțiilor, a unității ansamblului și funcționalitatea zonei de locuit;

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament
- funcțiunile complementare pot fi retrase de la aliniament cu minim 1,00 m sau pot fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul construcției de acord a direcțiilor stradale va fi la minim 12,00 metri din axul străzii de categoria I, a II-a și de 6,00 metri din axul străzii de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri vor fi de tip „plombă” prin înlocuirea celor degradate sau pe amplasate libere cu condiția ca pe parcelele adiacente construcțiile să prezinte calcan.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele parcelelor vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 1,90 metri.
- clădirile se pot alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă pe terenurile învecinate sunt clădiri cu funcțiune publică, biserică, cazuri în care noua construcție se va retrage față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 1,90 metri;
- clădirile vor respecta prevederile codul civil față de limitele de proprietate;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

#### CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construită numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară direct sau printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități motorii.

#### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv.

#### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este cea stabilită de subzona funcțională. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii.
- În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor
- În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de max. 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte;
- mansarda se considera nivel;
- înălțimea maximă a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuințe;
- panta acoperisului va fi funcție de panta învelitorii din normative.

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

#### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă sau evacuare ape uzate în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea buranelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- Actualizarea va avea în vedere și modernizarea rețelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

#### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbor.
- IMPREJMURI.
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu funcțiuni complementare publice cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe lămitile laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- P.O.T. max. = 40%;
- C.U.T. max. = 1,2 în cazul zonelor constituite se admite o depășire de 10% a indicatorilor

- **L1c** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim p+2 niveluri, situate înăra perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat)
- Nu s-au prevăzut locații noi pentru această subzona. Se admit:
- lucrări de reabilitare a construcțiilor existente,



- imbutatire finisaje, echipare edilitara, confort termic
- se admite mansardarea si refunctionalizarea unor spatii fara afectarea rezistentei si stabilitatii constructiilor, a unitatii ansamblului si functionalitatea zonei de locuit

• **M1** - subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 nivele

SE POT AUTORIZA:

- constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenurile libere sau prin inlocuirea treptata a locuintelor restructurabile

SUNT ADMISE URMATOARELE UTILIZARI:

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- spatii de alimentare publica de importanta locala, etc.;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesuni liberale.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:

- cladiriile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific, cu conditia sa nu se formeze segmente de astfel de fronturi mai mici de 40 m;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de echipamente publice si de biseric;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii zonei de locuit in proportie de minim 30 % din ADC;
- se admite mansardarea cladiriilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis, suprafata nivelului mansardei va fi de minim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit refunctionalizari cu functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22.00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- in zonele de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de constructibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii PUD (dupa caz).

UTILIZARI INTERZISE:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt in comode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en-gros;

- depozitari de materiale nefolosibile.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament
- funcțiunile complementare pot fi retrase de la aliniament cu minim 1,00 m sau pot fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul construcției de acord a direcțiilor stradale va fi la minim 12,00 metri din axul străzii de categoria I, a II-a și de 6,00 metri din axul străzii de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri vor fi de tip "plomba" prin înlocuirea celor degradate sau pe amplasate libere cu condiția ca pe parcelele adiacente construcțiile să prezinte calcanne.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele parcelelor vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 1,90 metri.
- clădirile se pot alipi de calcannele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă pe terenurile învecinate sunt clădiri cu funcțiune publică, biserică, cazuri în care noua construcție se va retrage față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 1,90 metri;
- clădirile vor respecta prevederile codul civil față de limitele de proprietate;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

#### CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară direct sau printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități motorii.

#### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv.

#### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este cea stabilită de subzona funcțională. Pot fi adăugate suplimentar unui sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor



- în cazul racordării între străzi cu lăţimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălţime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de max. 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulaţie; dacă diferenţa este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte;
- mansarda se considera nivel;
- înălţimea maxima a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuinţe si 4-4,5 m pentru spaţii comerciale;
- panta acoperisului va fi funcţie de panta învelitorii din normative.

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimării prestigului investitorilor, dar cu condiţia realizării unor ansambluri componenţiale care să ţină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenţă" şi "eleganţă";
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

#### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă sau evacuarii ape uzate în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicaţii;
- dată fiind intensitatea circulaţiei pietonale, racordarea buranelor la canalizarea pluvială este obligatorie să fie făcută pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheţii;
- Actualizarea va avea în vedere si modernizarea reţelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

#### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbor.
- IMPREJMURIRI.  
se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu funcțiuni complementare publice cu garduri transparente de 2,00 metri înălţime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălţimea de minim 2,20 metri;
- 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 pentru restaurante, cafenele etc.
- P.O.T. maxim 60%, în cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor;
- CUT maxim 3,0 (ADC / mp. Teren).

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

#### PERMISIUNI

- se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător ;
- se pot autoriza lucrări de întreținere, reparatii curente si îmbunătățire a confortului edilitar pentru construcțiile existente;
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii) în scopul extinderii construcțiilor menționate;

#### CONDIȚIONĂRI SI RESTRIȚII

- nu se vor autoriza construcții care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau inmode prin trafic generat
- pentru construcțiile noi – POT maxim se stabilește în funcție de destinația zonei, (funcțiunea principală a construcției propuse), conform H.G. 525 în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991
- -regim de înaltim P – P+10 în funcție de vecinătăți; Se poate depasi regimul de numai daca este justificat de un studiu de altimetric urbană
- - pentru construcțiile existente POT si CUT se vor păstra la valorile actuale.
- - regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale străzilor;

**IS2** - pentru stabilirea soluției urbanistice de realizare a zonei destinată funcțiunilor principale **IS** si secundare ID se vor întocmi planuri urbanistice zonale  
La emiterea autorizăției de construcție se va respecta Regulamentul Local de Urbanism avizat la faza PUZ

- regim de înaltim mic – mare de la P+2 – P+6 în funcție de vecinătăți;
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale străzilor.
- la DN10 (pe tronsonul limita extravilan) se va respecta limita front construit
- ax drum de 26 m conform normelor.
- în zona de protecție a căii ferate L = 100 m autorizățiile se dau numai cu avizul SNCFR.

#### • **SV** - amenajare spații verzi, scuaruri;

#### PERMISIUNI

- - se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului si funcțional al zonei;

#### CONDIȚIONĂRI SI RESTRIȚII

- toate documentațiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si 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.
- - este interzisă scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol sau silvic de terenuri din arile naturale protejate fara avizul autorității competente pentru protecția mediului.
- - sunt interzise activitățile din perimetrul arilor naturale protejate de interes comunitar care pot sa genereze poluare sau deteriorarea habitatelor, precum si perturbări ale speciilor pentru care au fost desemnate arile respective, atunci cand



- aceste activități au un efect semnificativ, având în vedere un obiective protecție și conservare a speciilor și cavităților.
- - la protecția lucrărilor care pot modifica cadrul natural al unei arii naturale protejate este obligatorie procedura de evaluare a impactului asupra acesteia, urmata de avansarea soluțiilor tehnice de menținere a zonelor de habitat natural, de conservare a funcțiilor ecosistemelor și de protecție a speciilor salbatice de flora și fauna, inclusiv a celor migratoare, cu respectarea alternativelor și a condițiilor impuse prin acordul de mediu, automonitorizarea, precum și monitorizarea de către structurile de administrare - nu se permite micșorarea suprafețelor spațiilor verzi, luate în evidența 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.

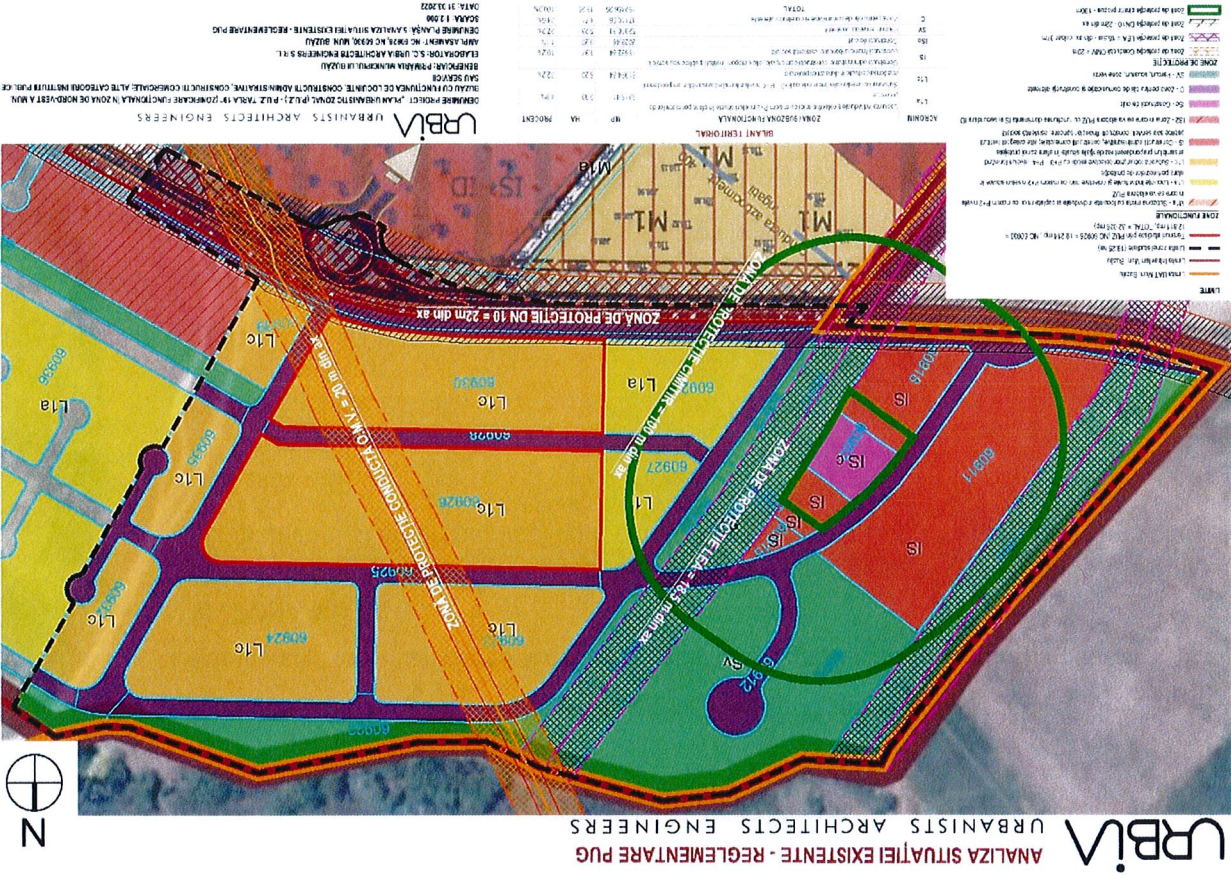
- C – zona pentru cai de comunicație și construcții aferente

#### PERMISIUNI

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

#### CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII

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





BILANȚ TERITORIAL – SITUA

| ACRONIM | ZONA / SUBZONA FUNCȚIONALĂ                                                                                                                           |           |       | HA     | PROCENT |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|--------|---------|
| L1a     | Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție                                              | 9316.41   | 0.93  | 4.8%   |         |
| L1c     | Subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate              | 61994.84  | 6.20  | 32.2%  |         |
| IS      | Construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială | 19692.84  | 1.97  | 10.2%  |         |
| ISC     | Construcții de cult                                                                                                                                  | 2028.46   | 0.20  | 1.1%   |         |
| SV      | Parcuri, scuaruri, zone verzi                                                                                                                        | 52300.31  | 5.23  | 27.2%  |         |
| C       | Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente                                                                                               | 47110.58  | 4.71  | 24.5%  |         |
| TOTAL   |                                                                                                                                                      | 192456.25 | 19.25 | 100.0% |         |

3.3 Valorificarea cadrului natural

În cadrul intervenției se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți;  
Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

3.4 Modernizarea circulației

Se vor lua în considerare circulațiile propuse prin documentațiile aprobate anterior de tip PUG sau PUZ.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pentru terenul reglementat prin acest studiu am stabilit următorii indicatori urbanistici:

M - ZONA MIXTA

M2 - Subzona mixta (servicii publice, comerciale, birouri și servicii profesionale, echipamente și dotări publice) cu locuințe colective medii, cu P+3 pana la P+4 niveluri

POT max = 40%

CUT max = 2.0

Rh max= S / DS + P+4E

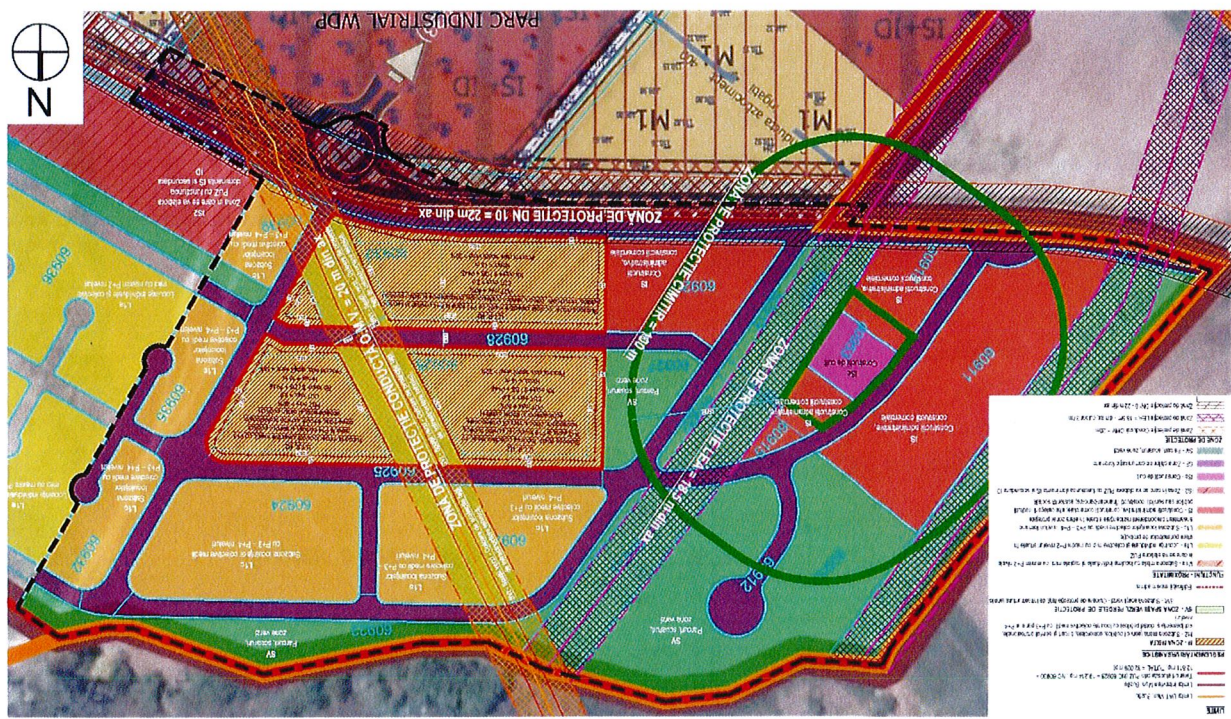
Hmax = 16 m

Procent min. spații verzi = 30%

SV - ZONA SPAȚII VERZI, PERDELE DE PROTECȚIE

SVt - Subzonă spații verzi - Culcare de protecție față de infrastructura tehnică.





## BILANȚ TERITORIAL GENERAL - ZONA STUDIATĂ

| ACRONIM | ZONA / SUBZONA FUNCȚIONALĂ                                                                                                                                           |            |       | HA     | MP | PROCENT |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|--------|----|---------|
| L1c     | Subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate                              | 26510.5204 | 2.65  | 13.8%  |    |         |
| IS      | Construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială                 | 25763.5    | 2.58  | 13.4%  |    |         |
| ISC     | Construcții de cult                                                                                                                                                  | 2028.46    | 0.20  | 1.1%   |    |         |
| M2      | Subzona mixta: locuințe colective medii, cu P+3 până la P+4 niveluri și servicii publice, comerciale, birouri, servicii profesionale, echipamente și dotări publice) | 25993.4683 | 2.60  | 13.5%  |    |         |
| SV      | Parcuri, scuaruri, zone verzi                                                                                                                                        | 55546.0641 | 5.55  | 28.9%  |    |         |
| SVI     | Spații verzi - Culioare de protecție față de infrastructura tehnică                                                                                                  | 9490.8532  | 0.95  | 4.9%   |    |         |
| C       | Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente                                                                                                               | 47110.58   | 4.71  | 24.5%  |    |         |
| TOTAL   |                                                                                                                                                                      | 192456.25  | 19.25 | 100.0% |    |         |



BILANȚ TERITORIAL DETALIAT - TERENURI STUDIAȚE PRIN P.U.Z.

| Zona/ Subzonă/ UTR | Suprafață teren (MP) | Suprafață maximă CONSTRUIBILĂ (MP)/<br>EDIFICABIL MAXIM | Suprafață maximă DESFĂȘURATĂ (MP) | P.O.T. | C.U.T. | RH maxim      | Spații verzi (MP) | Procent minim de spații verzi |
|--------------------|----------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------|--------|---------------|-------------------|-------------------------------|
| LOT 1 (NC 60926)   | 19214.69             | 7685.876                                                | 38429.38                          | 40%    | 2.00   | S / DS + P+4E | 5,764             | 30%                           |
| LOT 2 (NC 60930)   | 12811.83             | 5124.732                                                | 25623.66                          | 40%    | 2.00   | S / DS + P+4E | 3,844             | 30%                           |
| TOTAL              | 32026.52             | 12810.608                                               | 21530.52                          | 40%    | 2.00   | S / DS + P+4E | 9607.956          | 30%                           |

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Reteaua de apa potabila

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

Reteaua de canalizare

Apele menajere uzate vor fi colectate prin sistem local de canalizare si apoi vor fi evacuate in rețeaua publica de canalizare.  
Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticala spre spațiile verzi din zona studiata.

Sistemul de incalzire

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

3.7 Protecția mediului

Pentru buna functionare a complexului propus si pentru o dezvoltare durabila a zonei sunt o serie de masuri de protectie a mediului care vor trebui respectate.  
Toate proiectele vor trebui sa faca dovada respectarii principiilor protectiei mediului. Vor trebui sa fie executate lucrari de amenajare in spiritul protectiei mediului pentru ca constructiile sa poata fi realizate.  
Pentru imbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

Conform Ordonanței de urgență nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului Art. II (1) Autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de minimum 26 m2/locuitor, până la data de 31.12.2013.



## Gestionarea deseurilor

Deseurile se vor depozita în europubele și se vor ridica de către o firmă specializată. Trebuie amenajate drumuri pentru accesul mașinilor de colectare. Trebuie impus sistemul de triere selectivă a deșeurilor. Pentru gunoii menajer, categoriile sunt: sticle și flacoane din plastic, cartoane de ambalaj, ambalaje alimentare, ambalaje metalice.

## Poluarea aerului

Pentru reducerea poluării se recomandă executarea construcțiilor cu eficiență termică ridicată.

## Poluarea solului

Solul este în general definit ca stratul superior al crustei pământului, format din particule minerale, materie organică, apă, aer și organisme vii. Solul folosește ca platformă pentru activitățile umane și este interfață dintre pământ, aer și apă și gazduiește cea mai mare parte a biosferei.

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

Aceste sunt motivele care au determinat elaborarea de către Comisia Comunităților Europene a Tematicii Strategice pentru Protecția Solului și a Studiului de Impact pentru Protecția Solului comunicate către Consiliul, Parlamentul European, Comitetul European Economic și Social și Comitetul Regiunilor la 22.06.2006, Bruxelles. Degradarea solului are un impact direct asupra calității aerului, apei, biodiversității și schimbării climatice. Poate, de asemenea, afecta sănătatea oamenilor și periclită siguranța alimentară. Extinderea urbană este unul din factorii care pot provoca deteriorarea solului. De aceea prin reglementările stabilite am impus condiții de construire care să reducă la minimum impactul negativ al construcțiilor. (Spații verzi, canalizarea și preepurarea apelor pluviale, regimul de ocupare a solului).

## Consumul de energie

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

## Spații verzi

Se vor realiza spații verzi compacte în acord cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism Mun. Buzău privind Spațiile Verzi.

## Norme privind însorirea clădirii

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

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



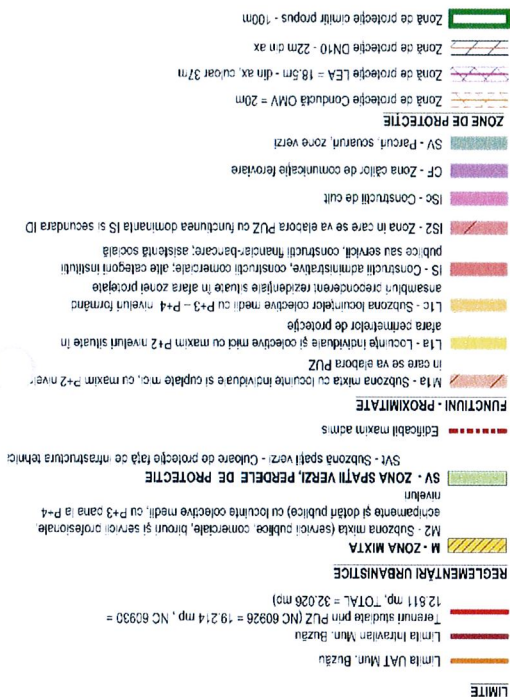
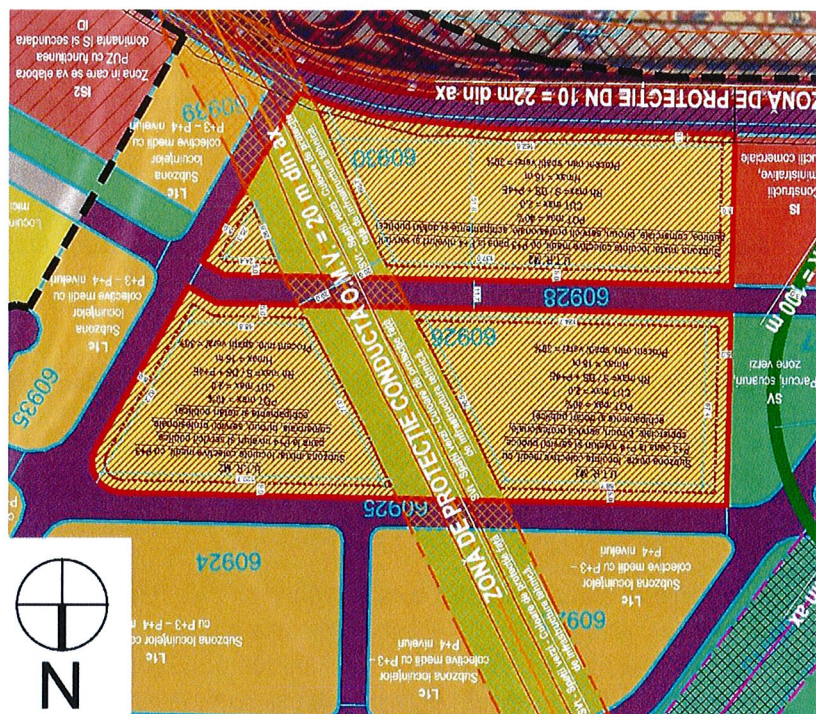
### 3.8 Obiective de utilitate publică

La parterul locuințelor colective (P+3-P+4) sunt propuse zone comerciale, birouri și servicii profesionale, echipamente și dotări publice cu acces public controlat.

### 4. Concluzii, măsuri în continuare – propunere mobilare urbană

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din PUG, a prevederilor din PUZ aprobate, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții - incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ.





**BILANȚ TERITORIAL GENERAL - ZONA STUDIATĂ**

| ACRONIM | ZONA / SUBZONA FUNCȚIONALĂ                                                                                                                                           | MP         | HA    | PROCENT |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|---------|
| L1c     | Subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate                              | 26510.5204 | 2.65  | 13.8%   |
| IS      | Construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii; construcții financiar-bancare; asistență socială                 | 25763.5    | 2.58  | 13.4%   |
| ISC     | Construcții de cult                                                                                                                                                  | 2028.46    | 0.20  | 1.1%    |
| M2      | Subzona mixta: locuințe colective medii, cu P+3 pana la P+4 niveluri și servicii publice, comerciale, birouri, servicii profesionale, echipamente și dotări publice) | 25993.4683 | 2.60  | 13.5%   |
| SV      | Parcuri, scuaruri, zone verzi                                                                                                                                        | 55546.0641 | 5.55  | 28.9%   |
| SVt     | Spații verzi - Culcare de protecție față de infrastructura tehnică                                                                                                   | 9490.8532  | 0.95  | 4.9%    |
| C       | Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente                                                                                                               | 47110.58   | 4.71  | 24.5%   |
| TOTAL   |                                                                                                                                                                      | 192456.25  | 19.25 | 100.0%  |

**BILANȚ TERITORIAL DETALIAT - TERENURI STUDIAȚE PRIN P.U.Z.**

| Zona/ Subzona/ UTR                                   | LOT 1 (NC 60926) | LOT 2 (NC 60930) | TOTAL         |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| Suprafață teren (MP)                                 | 19214.69         | 12811.83         | 32026.52      |
| Suprafață maximă CONSTRUIBILĂ (MP)/ EDIFICABIL MAXIM | 7685.876         | 5124.732         | 12810.608     |
| Suprafață maximă DESFĂȘURATĂ (MP)                    | 38429.38         | 25623.66         | 21530.52      |
| P.O.T.                                               | 40%              | 40%              | 40%           |
| C.U.T.                                               | 2.00             | 2.00             | 2.00          |
| RH maxim                                             | S / DS + P+4E    | S / DS + P+4E    | S / DS + P+4E |
| Spații verzi (MP)                                    | 5,764            | 3,844            | 9607.956      |
| Procent minim de spații verzi                        | 30%              | 30%              | 30%           |

