

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: P.U.D. - Construire locuințe de serviciu S+P+2E+3 și 4 retras, servicii/comerț la parter, împrejmuiți, alei
- Amplasament: str. Crizantemelor, nr. 16, mun. Buzău, jud. Buzău, nr. cad. 51435
- Beneficiar: S.C. AFILIU TRANS S.R.L.
- Proiectantul general PUZ: S.C. ACTIV – SERVICE S.R.L., aut. J10 / 2575 / 1994, B.dul N. Titulescu nr. 51, Buzău;
- Data elaborării: iulie 2022

1.2. Obiectul P.U.D.

- Prevederile temei – program

Prezenta documentație s-a elaborat la cererea beneficiarului S.C. AFILIU TRANS S.R.L. în vederea stabilirii condițiilor în care poate realiza pe terenul proprietate privată a unor locuințe colective de serviciu și unor spații pentru servicii și comerț. Terenul este amplasat în str. Crizantemelor, nr. 16, mun. Buzău, jud. Buzău, nr. cad. 51435.

Zona studiată este localizată în U.T.R. nr. 3, în subzona IS – construcții comerciale, spații prestări servicii, instituții publice sau servicii de interes general. Terenul are acces auto și pietonal din str. Crizantemelor.

Obiectul lucrării este reglementarea suprafeței de teren cu numărul cadastral 51435, situată în str. Crizantemelor, nr. 16, mun. Buzău, jud. Buzău și stabilirea condițiilor în care se va realiza obiectivul propus.

P.U.D. stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situației existente.

Planul Urbanistic de Detaliu se va realiza pe o suprafață de 2.612,00 mp., teren proprietatea beneficiarului S.C. AFILIU TRANS S.R.L., în baza certificatului de urbanism nr. 592 din 03.11.2021 emis de Primăria Municipiului Buzău.

Suprafața de teren studiată P.U.D. este de 2.612,00 mp.

Obiectivele investiției/priorități.

Obiectivul general urmărit este de a construi o clădire pentru locuințe colective de serviciu și niște spații destinate comerțului și serviciilor. Prioritatea principală este constituită de realizarea construcției și de organizarea incintei adecvat funcțiunii propuse. Incinta va fi prevăzută cu alei, platforme, parcaje, spații verzi, loc de joacă, platformă gospoderească și împrejmuire.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al municipiului Buzău;
- Legea 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 18/1991 - privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru – conținut al Planului Urbanistic de Detaliu din anul 2000, indicativ: (GM 010-2000);

- Lista monumentelor istorice și de cultură din județul Buzău;
 - Planuri topografice 1/5000, 1:500, vizate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
 - Legea 49/1991 - privind administrația publică locală (republicată);
 - Legea 10/1995 - privind calitatea în construcții;
 - Legea 33/1994 - privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
 - Legea 245/2004 - pentru aprobarea OUG 195/1995 - privind protecția mediului, aprobată cu modificările și completările ulterioare;
 - OUG 243/2000 - privind protecția atmosferei;
 - OUG 234/2000 - privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
 - Legea 211/2011 – privind regimul deșeurilor;
 - H.G.R. 349/2005 - privind depozitarea deșeurilor;
 - O.G.R. 87/2001 - privind servicii publice de salubritate localități;
 - Legea 575/2001 - privind zonele cu riscuri naturale;
 - Legea 458/2002 - privind calitatea apei potabile;
 - Legea 7/1994 - privind cadastrul și publicitate imobiliară;
 - Legea 84/1994 - privind îmbunătățirile funciare;
 - Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/2 din 1991;
 - Ordinul M.L.P.A.T. nr 80/N/18-5-1994;
 - Legea 54/1998 - privind circulația juridică a terenurilor;
 - Legea 214/2011 - privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor;
 - Legea 289/2002 - privind perdelele forestiere de protecție;
 - Evaluarea impactului asupra mediului a fost introdusă în legislația națională prin:
 - Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, modificată și completată de Legea Nr. 245 din 29 iunie 2004.
 - Ordinul nr. 135/74/84/1284 din 10 februarie 2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private (abroga Ord. 840/2002);
 - Ordinul MAPM nr. 843/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului (M. Of. 52 din 31/01/2003);
 - Ordinul MAPM nr. 844/24.09.2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului în context transfrontalier și de participare a publicului la luarea deciziei în cazul proiectelor cu impact transfrontalier (M.Of., Partea I nr. 397 din 09/04/2003), cu modificările și completările ulterioare.
 - Hotărârea de Guvern nr.1074 din 08.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (M. Of., Partea I nr. 707 din 05/08/2004), cu modificările și completările ulterioare.
 - O.M. nr. 117/2004 (MO nr. 184/27.02.2004) pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - O.M. nr. 995/2004 (MO nr. 812/03.10.2004) pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența HG nr. 1074/2004 (MO nr. 707/05.08.2004) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- În ceea ce privește protecția naturii armonizarea legislației naționale cu Directivele și Regulamentele Europene privind protecția naturii s-a realizat prin:
- O.U.G. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice. Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 442 din 29/04 /2007, cu modificările și completările ulterioare;
 - H.G. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;
 - Ordin nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;

- H.G. nr. 230/2003 privind delimitarea rezervațiilor biosferei, parcurilor naționale și parcurilor natural și constituirea administrațiilor acestora, modificată prin Hotărârea nr. 1.529 din 01. Noiembrie 2004;
- H.G. nr. 2151/2004 privind instituirea regimului de arii naturale protejate pentru noi zone;
- H.G. 1581/2005 privind instituirea regimului de arie naturală protejată pentru noi zone;
- Ord. nr. 552/2003 privind aprobarea zonării interioare a parcurilor naționale și a parcurilor naturale, din punct de vedere al necesității de conservare a diversității biologice;

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.D.

- Ridicare topografică
- Documentație obținere certificat de urbanism

- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.D.

- Studiu geotehnic

- Date statistice

- Nu este cazul

- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

- Nu este cazul.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Zona studiată în P.U.D. face parte din intravilanul municipiului Buzău, în UTR. 3, unitate teritorială de referință fiind delimitată de următoarele:

- la nord - UTR 1
- la sud - UTR. 10, Str. Santierului, Str. Saturn Linie
- la est - UTR 4, B-dul Gării
- la vest - UTR 2, Bd. Unirii

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul este amplasat în UTR. 3, subzona **IS**, destinată **construcțiilor comerciale, spațiilor de prestări servicii, instituțiilor publice sau serviciilor de interes general**. Terenul beneficiarului are frontul de aproximativ 30,46m. la str. Crizantemelor și o adâncime de 87,85 m.

Fondul construit este continuu la strada și este mobilat cu clădiri având o stare bună, cu regimul de înălțime P - P+3. În partea de sud – vest a străzii Crizantemelor se situează o unitate de învățământ și mai multe spații destinate serviciilor și instituțiilor publice.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Terenul este amplasat în UTR. 3, subzona **IS**, destinată **construcțiilor comerciale, spațiilor de prestări servicii, instituțiilor publice sau serviciilor de interes general**.

Pentru această zonă documentația PUG a municipiului Buzău prevede:

- **PERMISIUNI**

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

CONDITIONĂRI ȘI RESTRICTII

- 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 înălțime de la P – P+6 în funcție de vecinătăți;
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale străzilor;
- nu se vor autoriza construcții care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

P.U.D. stabilește lucrările de amenajare din punct de vedere urbanistic al zonei pentru o mai bună funcționalitate și crearea unui ambient echilibrat corespunzător funcțiunilor zonei în corelație cu Planul Urbanistic General al municipiului Buzău.

Construcțiile propuse vor corespunde din punct de vedere funcțional și structural și se vor încadra în echilibrul compozițional și arhitectural al zonei. Terenul pe care se vor construi clădirile este proprietatea privată a beneficiarului S.C. AFILIU TRANS S.R.L., teren în suprafața de 2.612,00 mp.

Pentru zona studiată P.U.D. s-au prevăzut următorii indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim admis propus = 60 %
- C.U.T. maxim admis propus = 3,00
- Regimul de înălțime S+P+4 niveluri.

▪ Potențial de dezvoltare:

Zona se dezvoltă cu prioritate având în vedere amplasamentul central în cadrul municipiului Buzău, investiția putând fi ușor accesibilă. Propunerea de dezvoltare a zonei prin realizarea unor locuințe colective de serviciu și a unor spații de comerț/ servicii, creează premisele dezvoltării coordonate, durabile, promovate prin intermediul politicilor urbane în condițiile coeziunii teritoriale, economice și sociale.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

2.2.1. Elemente ale cadrului natural

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

Zona studiată se regăsește în partea centrală a municipiului Buzău. Terenul este orizontal și stabil.

Geomorfologic – terenul se încadrează în Câmpia Buzăului, iar din punct de vedere litologic, terenul este constituit din depuneri aluvionare fine, încrucisate la partea superioară, specifice conului de dejectie al râului Buzău, cum ar fi: argile prăfoase, prafuri nisipoase, cu trecere în nisipuri cu grosimi de 3 – 8 m de vârstă cuaternară (Holocen). Acestea sunt urmate în adâncime, până la adâncimi de cca 30 m. de depunerile grosiere ale râului Buzău constituite din pietriș, nisip grosier și bolovănis. În continuare până la adâncimi de 200 m. apar stratele de Căndești, de vârstă Pleistocen inferior care sunt constituite din nisip, pietriș și bolovănis cu intercalații argiloase.

Hidrologia – Nivelul apei subterane nu a fost întâlnit la data efectuării forajului, până la adâncimea de 6,00 m de la T.N., acesta aflându-se la adâncimi mai mari de 10,00 m, cantonat în depunerile aluvionare grosiere ale conului de dejectie a râului Buzău.

Sarcini climatice

Clima jud. Buzău, la fel ca în toată țara, este temperat-continentală. Temperaturile maxime se înregistrează în luna iulie, până la 37°C, în timp ce temperaturile minime se înregistrează în februarie -26°C. În această zonă bat vânturi cu caracter de foehn, care descind în această zonă după ce au traversat Carpații de Curbură.

Valorile medii ale temperaturii anuale oscilează în funcție de configurația reliefului. Temperaturile medii anuale mai ridicate sunt specifice numai depresiunilor și bazinelor subcarpatice situate pe văi largi. Precipitațiile au caracter neuniform, existând atât ani ploioși, în care se produc viituri și inundații, cât și ani secetoși. Cantitatea medie de precipitații anuale este: în zona de dealuri și Subcarpați, 700-1000 mm/an, iar în munți >1000 mm/an.

Încărcări date de zăpadă și vânt

Conform CR 1-1-3 – 2012, „Valori caracteristice ale presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 minute, având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire)”, amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă unde presiunea dinamică de bază stabilizată, la înălțimea de 10 m. deasupra terenului, este $p_{din,v} = 0,50 \text{ kN/m}^2$

Conform CR 1-1-4 – 2012, „România – Zonarea valorii caracteristice a încărcării din zăpadă de sol, $s_{0,k}$ ”, amplasamentul se încadrează într-o zonă cu $s_{0,k} = 2,0 \text{ kN/m}^2$

Adâncimea de îngheț - Conform STAS 6054-85 „Zonarea teritoriului României după adâncimea maximă de îngheț” amplasamentul studiat este străbătut de geozoterma de 0°C la adâncimea de **0,85-0,90 m.**

Seismicitate

Conform reglementării tehnice "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P100/1-2013, zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zona studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, are o valoare $a_g = 0,35 g$.

Perioada de control (colț) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative.

Pentru zona studiată, perioada de colț are valoarea $T_c = 1.6$ sec.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

- Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare

Zona studiată P.U.D. face parte din cvartalul delimitat de str. Crizantemelor la sud, str. Pompiliu Ștefu la vest, str. Păcii la est, respectiv str. Independenței la nord. Terenul proprietate beneficiarului este poziționat pe latura de nord a str. Crizantemelor, accesul pe teren realizându-se din această circulație.

Strada Crizantemelor este asfaltată și are un profil transversal pentru partea carosabilă de aproximativ 7,20m. , cu o bandă de minim 3,50 m pentru fiecare sens de circulație. Strada Crizantemelor dispune de trotuare poziționate de o parte și de alta a circulației auto.

În zonă nu există circulații feroviare.

- Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, necesități de modernizare a traseelor existente căi de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Nu este cazul, accesul în incintă se va desfășura din artera existentă, iar în incintă se vor asigura locurile de parcare necesare pentru buna desfășurare a activităților preconizate.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Pe terenul studiat P.U.D., având categoria de folosință curți-construcții, există 10 clădiri propuse spre desființare. Acestea au o suprafața construită de 1.123,00mp. conform extrasului de carte funciară.

Terenul studiat în documentația P.U.D. are următoarele vecinătăți:

- la nord – proprietate privată nr. cad. 17913
- la est – proprietăți private nr. cad. 69650, nr. cad. 7971 și nr. cad. 7972
- la vest – proprietăți private nr. cad.65737 și nr. cad. 13469 (Casa județeană de sănătate Buzău)
- la sud – str. Crizantemelor

Toate terenurile cu care se învecinează zona studiată fac parte din U.T.R. 3, subzona **IS, destinată construcțiilor comerciale, spațiilor de prestări servicii, instituțiilor publice sau serviciilor de interes general sau M1 subzonă mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici cu maxim P+2 niveluri.**

În P.U.D. sunt necesare a se atinge următoarele obiective principale:

- Oportunitatea construirii în zonă a locuințelor de serviciu și a unor spații de comerț/ servicii necesare dezvoltării zonei.
- Organizare urbanistică la nivelul terenului cu nr. cad. 51435.
- Mobilarea terenului din interiorul parcelei: construcții, circulație carosabilă, parcaje, spații verzi, spații aferente depozitării selective a deșeurilor menajere, loc de joacă.
- Stabilirea căilor de circulație rutieră în incintă, platforme betonate și parcaje.
- Realizarea utilităților necesare în zonă.
- Luarea tuturor măsurilor pentru protejarea factorilor de mediu: apa , aer, sol, vegetație.
- Dezvoltarea economică durabilă prin valorificarea superioară a resurselor naturale, economice și umane;

➤ Reabilitarea, protecția și conservarea mediului;

3.3 Suprafețe de teren construire și suprafețe de teren libere

În cadrul imobilului ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. se identifică următoarele suprafețe:

- Suprafață de teren neamenajat: 2.612,00 mp.
- Suprafata de teren construit : 1.123 mp

Pe teren există 10 clădiri cu regim de înălțime parter, având o suprafață construită $S_c = 1.123$ mp.. Acestea sunt în curs de desființare, pentru ele existând o autorizație de desființare valabilă.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona ce include obiectivul studiat prezintă caracter mixt, terenul proprietatea beneficiarului găsiindu-se în zona destinată instituțiilor publice și serviciilor cu caracter general, dar având în vecinătate zone destinate locuirii individuale, colective sau cuplate cu regim maxim de înălțime P+2.

Țesutul urban este alcătuit din parcele neregulate, de dimensiuni mari. Deschiderea la stradă (frontul loturilor) variază între aproximativ 30m – 13m, în funcție de subzone funcțională în care se găsește lotul. Adâncimea acestora este variabilă. Frontul pe strada Crizantemelor, stradă ce bordează limita sud-estică a terenului ce face obiectul PUD este discontinuu, alcătuit din clădiri cu structură durabilă, cu regim de înălțime P- P+3 dispuse în regim izolat. Acestea se află în stare fizică medie / bună. În zona obiectivului studiat, regimul de aliniere al clădirilor situate la str. Crizantemelor variază, retragerile clădirilor de la stradă situându-se între 0 - 15m. Clădirile sunt în general dispuse către limita posterioară de proprietate, curtea construcției desfășurându-se în partea dinspre stradă a lotului. Construcțiile existente sunt caracterizate de volumetrie simplă. Țesutul urban din acest cvartal s-a dezvoltat spontan, la clădirile principale adosându-se diverse extinderi pe orizontală sau verticală.

Construcțiile, în general nu prezintă lucarne, balcoane și / sau logii și sunt în general fără decorații pe fațade. Frontul prezintă grad scăzut de transparență. Clădirile sunt în general dispuse cu latura scurtă spre calea de circulație și cu latura lungă spre lateralul lotului. Fațadele orientate către strada de acces sunt fațade principale, cu goluri de dimensiuni medii pentru ferestre și uși. Textura finisajelor fațadelor este fie fină, fie grunjoasă, cu finisaj mat.

Modul de acoperire al construcțiilor în zonă este în general în șarpantă, cu două sau mai multe ape. Gama cromatică a învelitorilor cuprinde preponderant nuanțe reci (gri). Geamurile ferestrelor prezintă în general reflexii discrete, ce nu degradează imaginea urbană.

Împrejmuirile la stradă ale loturilor din zonă sunt caracterizate de varietate. Acestea sunt realizate din fier forjat, plăci metal debitate CNC, din beton sau din lemn. Împrejmuirile la stradă ale loturilor vor prezenta un grad mare de transparență. Acestea au înălțimea medie de aproximativ 2,00m.

3.5 Destinația clădirilor

Pe terenul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. există 10 imobile proouse spre desființare. În vecinătatea terenului se găsesc locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, clădiri mixte cu locuințe individuale și cuplate mici cu maxim P+2 niveluri și clădiri pentru instituții publice și de interes general.

3.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

3.7 Concluzii ale studiului geotehnic

Încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut Normativ NP074/2014 și este **II – risc geotehnic moderat**, presiunea convențională de bază fiind $p_{conv} = 1,70$ daN/cmp la adâncimea de fundare de 1,90. de la TN.

Din punct de vedere al **stabilității**, precizăm că terenul se prezintă în condiții maxime de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune sau alte fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat. Având în vedere caracteristicile terenului de fundare și ale construcțiilor, se recomandă întocmirea de studii

geotehnice de detaliu pentru fiecare obiect ce se va construi, pentru a stabili cele mai bune măsuri de proiectare a fundațiilor în vederea menținerii stabilității construcției și terenului.

Din studiul geotehnic realizat, rezultă că terenul este stabil și bun pentru construit, cu respectarea recomandărilor din studiu geotehnic. Fondul construit propus nu poluează și nu influențează calitatea factorilor de mediu sol, aer, apă, vegetație.

În zonă nu sunt prezenți factori poluanți, iar spațiile verzi ce se vor amenaja vor influența în mod favorabil factorii de mediu. Zona studiată în PUD nu este cuprinsă în zona de protecție al monumentelor Istorice.

3.8 Accidente de teren

Nu este cazul.

3.9 Adâncimea apei subterane

Nivelul apei subterane nu a fost interceptat la data efectuării forajului, până la adâncimea de 6,00 m, din informații acesta se află la adâncimi mai mari de 10,00 m, astfel că nu influențează negativ caracteristicile geomecanice ale terenului la cota de fundare sau în vecinătatea acesteia, dar poate reduce valoarea factorului de stabilitate în cazul producerii unui seism cu valoarea de vârf a accelerației pentru cutremure, $a_g = 0,35$ caracteristic zonei studiate.

3.10 Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P100/1-2013:

$$a_g = 0,35 \text{ g}$$

$$T_c = 1.6 \text{ sec}$$

3.11 Analiza fondului construit existent

Zona studiată este parte din zona centrală a municipiului Buzău, în care țesutul urban este caracterizat prin aglomerări de locuințe individuale cu regim de înălțime mic (P+2). Construcțiile din zona parcelei studiate sunt într-o stare decentă, însă cu intervenții neadecvate pe fațade.

Fondul construit se remarcă prin prezența multor construcții parazitare, majoritatea prezentând o arhitectură de slabă calitate, fiind realizate din materiale neadecvate.

Imobilele din zonă se prezintă în stare generală acceptabilă, unele dintre ele au fost reabilitate termic și renovate în ultimii ani în timp ce altele necesită renovare. Înălțimea clădirilor existente este variabilă.

3.12. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare al zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale)

Zona studiată P.U.D. este racordată la toate rețele edilitare existente în mun. Buzău.

Alimentare cu apă

Terenul cu nr. cad. 51435 este racordat la rețeaua de apă potabilă centralizată a municipiului Buzău. Pentru realizarea investiției pe acest teren este necesară refacerea și relocarea rețelei de alimentare cu apă potrivit noilor debite și poziției construcțiilor în teren.

Canalizare

Terenul cu nr. cad. 51435 este racordat la rețeaua de canalizare a orașului Buzău. Apele uzate din incintă vor fi dirijate către rețeaua de canalizare existentă pe str. Crizantemelor.

Alimentare cu energie electrică

În prezent terenul studiat P.U.D. este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă. Pentru realizarea investiției va fi necesară realizarea unui racord nou conform puterilor instalate pentru investiția propusă (locuințe de serviciu S+P+2 E + 3 și 4 retras, servicii/comerț la parter)

Rețele de gaze

Incinta este racordată la rețeaua de gaze existentă pe str. Crizantemelor. Se va menține racordul la această utilitate, iar rețeaua din incintă va fi recolată, conform proiectului de specialitate întocmit la faza D.T.A.C..

Rețele de telecomunicații

Zona studiată în P.U.D. cuprinde rețele de telecomunicații. Incinta va fi racordată la aceste tipuri de utilități.

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCIONALĂ, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

4.1 Obiective noi solicitate prin temă

Planul urbanistic de detaliu, P.U.D., s-a elaborat în vederea reglementării terenului cu nr. cad. 51435, proprietate beneficiarului. Scopul întocmirii documentației este de a stabili condițiile în care pe teren se va realiza o construcție ce va avea parțial spații comerciale la parter, iar la nivelurile superioare exclusiv locuințe de serviciu. Subsolul propus al clădirii va adăposti preponderent locurile de parcare pentru locuințele de serviciu.

Documentația P.U.D. ține cont de prevederile Planul urbanistic general al Municipiului Buzău.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Spațiu pentru servicii/comert. La parterul clădirii, spre strada Crizantemelor se va realiza un spațiu comercial/servicii. Acesta va avea o suprafață utilă aproximativă de 141,00mp. Aceste spații vor fi deservite de grupuri sanitare și vestiare în funcție de activitățile desfășurate.

Locuințe de serviciu

Clădirea va cuprinde 47 de unități locative, după cum urmează:

- apartamente de 2 camere – 22 unități
- apartamente de 3 camere – 20 unități
- apartamente de 4 camere – 4 unități
- apartamente de 1 cameră – 1 unitate

Apartamentele situate la parter vor avea acces propriu și vor beneficia de curți private la nivelul solului, în timp ce toate apartamentele de la nivelurile superioare vor beneficia de balcoane deschise. O parte din unitățile locative se vor desfășura pe 2 niveluri, beneficiind de scări interioare.

Spații amplasate la nivelul subteran

La nivelul subsolului se vor realiza 56 locuri de parcare. Accesul în subsol se va realiza printr-o rampa situată la limita de proprietate cu nr. cad. 13469.

Tot la subsol vor mai exista scările și lifturi pentru acces la nivelurile superioare, spații tehnice, un adăpost pentru protecție civilă și 2 scări pentru accesarea directă a spațiilor exterioare existente în incintă.

Locuri parcare supratereen

La nivelul solului, în cadrul incintei se vor amenaja 7 locuri de parcare, în imediata apropiere a accesului în spațiul comercial/ pentru servicii.

Spațiu de joacă pentru copii

Incinta va fi prevăzută cu un loc de joacă pentru copii. Acesta va fi delimitat de restul curții printr-un gard viu.

Circulații auto

Incinta va dispune de 2 accese auto. Cele 2 accese auto se vor realiza din strada Crizantemelor. Unul va înlesni intrarea către rampa de acces a subsolului, iar celălalt va deservi locurile de parcare de la nivelul solului. Circulațiile auto din incintă se vor realiza din dale prefabricate beton, asfalt sau beton dezactivat.

Circulații pietonale și trotuare de protecție

În incintă se vor amenaja circulații pietonale astfel încât să poate fi accesate atât curțile apartamentelor aflate la parterul și subsolul clădirii, cât și spațiul comercial/ servicii. Circulațiile pietonale vor fi realizate din dale prefabricate din beton.

Circulațiile auto/pietonale se vor delimita de cele strict pietonale prin realizarea unei împrejmuiri.

Clădirea va dispune pe tot perimetrul de un trotuar de protecție, cu pantă spre exterior.

Spații verzi

În incintă va exista obligativitatea asigurării unei suprafețe minime de spații verzi și plantate după cum urmează:

- pentru construcții comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plante, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare având ponderea de 2% din suprafața totală a terenului;

- pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, dar nu mai puțin de 2 mp./ locuitor.

Ținându-se cont de faptul că incinta va deservi, conform elaboratorului D.T.A.C., 145 persoane, **suprafața minimă obligatorie de spațiu verde în incintă este de 369,00 mp.** Conform planului de mobilare anexat prezentei documentații, realizat în conformitate cu documentația furnizată de elaboratorul proiectului faza D.T.A.C., în incintă se vor asigura spații verzi și plantate în suprafață de 410,40 mp..

Împrejmuire

Se va realiza împrejmuirea întregii incinte. La limitele laterale și pe limita posterioară se vor realiza împrejmuiri opace având o înălțime de 1,80 m. de CTA.

La stradă și pe limita laterală stânga, în dreptul rampei de acces la subsol se va realiza o împrejmuire transparentă din profile metalic, pe un soclu de beton armat cu H=50cm. Înălțimea totală a împrejmuirii la stradă va fi egală cu cea a incinteii cu care se învecinează terenul proprietatea beneficiarului pe latura sud-vestică.

4.3 Capacitatea, suprafața desfășurată

Clădirea propusă va avea regim de înălțime S+P+2E+ 3 și 4 retras și o suprafață desfășurată de aproximativ $S_{cd} = 5646.40$ mp.. Clădirea va fi utilizată de 145 persoane.

În clădire se vor amenaja următoarele spații:

- spațiu comerț/servicii
- Clădirea va cuprinde 47 de unități locative, după cum urmează:
 - apartamente de 2 camere – 22 unități
 - apartamente de 3 camere – 20 unități
 - apartamente de 4 camere – 4 unități
 - apartamente de 1 cameră – 1 unitate
- parcaj subteran cu capacitate de 56 locuri
- spații tehnice în subsol
- adăpost protecție civilă + grupuri sanitare aferente

4.4 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Se propune realizarea unui volum simplu, monoblo. Clădirea propusă va avea regim de înălțime S+P+2E+3 și 4 RETRAS. Volumul propus este adecvat scării impuse de țesutul învecinat. -construcția propusă prezintă acoperire de tip terasă, în conformitate cu caracterul funcțiunii.

Arhitectura fațadelor este reprezentată de deschideri de dimensiuni medii și mari. Clădirea va dispune parțial de fațade ventilate și parțial de fațade finisate cu tencuieli decorative. Scările și trepte de acces vor fi din beton, iar tâmplăria va fi din PVC cu geam termoizolant. Clădirea propusă va fi finisată în culori neutre, astfel încât să se încadreze în cromatica zonei.

4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Nu este cazul. Construcțiile existente pe teren sunt propuse spre desființare.

4.6 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul pe terenul reglementat P.U.D. nu se vor menține imobilele existente.

4.7 Modalități de organizare și rezolvare a circulației pietonale și carosabile

Accesele în incintă se vor realiza exclusiv pe latura de sud, din strada Crizantemelor și vor fi conformate astfel:

- o poartă auto, folosită pentru accesarea locurilor de parcare aflate la subsol;

- o poartă auto și pietonală ce va asigura accesul la locurile de parcare aflate la sol, la spațiul comercial/ servicii și la unitățile locative propuse.

Zonele destinate spațiilor de servicii/ comerț, respectiv cele destinate unităților locative vor fi delimitate, accesul în zona locuințelor de serviciu realizându-se controlat. În zona exterioară destinată unităților locative se vor realiza circulații exclusiv pietonale, din dale prefabricate de beton.

Circulațiile auto din incintă se vor realiza din dale prefabricate beton, asfalt sau beton dezactivat.

4.8 Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Terenul se prezintă plan, fără denivelări majore. Amplasamentul necesită intervenții de sistematizare verticală pentru nivelarea terenului, așa cum este prezentat în planșa D.A.1 – Mobilare urbanistică. Toate intrările se vor realiza peste cota terenului amenajat.

4.9 Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acestea

Nu este cazul.

4.10 Soluții de reabilitare ecologică și diminuarea poluării

▪ Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Pentru limitarea zgomotului între zona drumului și a investiției preconizate, pe terenul beneficiarului se prevede executarea de spații verzi și retragerea construcțiilor în incintă pentru îndepărtarea de sursa de zgomot stradal.

▪ Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prin sistematizarea verticală a terenului în vederea scurgerii apelor pluviale și prin ridicarea cotei zero a construcțiilor se va evita stagnarea apelor pluviale pe amplasament prevenindu-se astfel inundarea zonei.

▪ Epurarea și preepurarea apelor uzate

Conform legislației în vigoare.

▪ Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea gunoierului rezultat se va realiza selectiv, la nivelul platformei gospodărești propuse în incintă. Deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate în europubele și apoi evacuate la rampa de gunoi a localității.

▪ Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

După terminarea lucrărilor de construire și amenajare se va realiza o sistematizare verticală a zonei, se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții, refacerea stratului vegetal și se vor amenaja zone verzi.

▪ Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

▪ Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Executarea zonelor și a spațiilor verzi va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern.

▪ Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

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

Investiția propusă va avea asigurate racordurile la toate utilitățile necesare bunei funcționări. Incinta se va organiza astfel încât terenul să fie fructificat din punct de vedere urbanistic

4.11 Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

▪ Listarea obiectivelor de utilitate publică

Nu este cazul.

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă
 - terenuri proprietate publică
 În vecinătatea zonei studiate, teren proprietatea S.C. AFILIU TRANS S.R.L., există strada Crizantemelor (parte carosabilă+trotuar pietonal) aflată în proprietate publică.
 - terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local)
 Nu este cazul.
 - terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
 Cu excepția străzii Crizantemelor, terenurile învecinate fac parte din proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.
- Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse
 - terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ – teritoriale
 Nu este cazul.
 - terenuri aflate în proprietate privată destinate concesiunii
 Nu este cazul.
 - terenuri aflate în proprietate privată destinate schimbului
 Nu este cazul.

4.12 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Conform H.G. 525/96 și a RLU aferent P.U.D., este obligatorie asigurarea următoarelor suprafețe minime de spații verzi și plantate:

- pentru construcții comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plante, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare având ponderea de 2% din suprafața totală a terenului;

- pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, dar nu mai puțin de 2 mp./ locuitor.

Ținându-se cont de faptul că incinta va deservi, conform elaboratorului D.T.A.C., 145 persoane, **suprafața minimă obligatorie de spațiu verde în incintă este de 369,00 mp.** Conform planului de mobilare anexat prezentei documentații, realizat în conformitate cu documentația furnizată de elaboratorul proiectului faza D.T.A.C., în incintă se vor asigura spații verzi și plantate în suprafață de 410,40 mp..

4.13 Profile transversale caracteristice

Cotele de nivel actuale ale amplasamentului sunt cuprinse în intervalul 98,03m – 98,89m (Sistem Cote Marea Neagră) și prezintă înclinație ușoară orientată dinspre nord-vest înspre sud-est.

4.14 Lucrări necesare de sistematizare verticală

Se va avea în vedere menținerea înclinației terenului pentru evacuarea apelor pluviale către str. Crizantemelor. Se va asigura o pantă de minim 1% pentru evacuarea apelor pluviale. Cota ±0,00 a clădirii va fi la 98,80, în timp ce aleile de acces pietonale vor fi realizate între cotele -0,55m. (98,25) și -0,20m.(98,60), iar accesele auto și pietonale se vor amenaja la -0,90m. (97,90).

Apele pluviale de pe acoperiș vor fi evacuate prin jgheaburi și burlane în afara trotuarului. În jurul construcției propuse vor fi prevăzute trotuare de protecție și rigole pentru preluarea și dirijarea apelor pluviale.

4.15 Regimul de construire

Suprafața de teren edificabilă, pentru incinta beneficiarului, se determină respectându-se următoarele retrageri minime obligatorii față de limitele de proprietate:

-0,60 m. servitute privind picătura streșinilor

-2,00 m. distanța între fondul îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond;

-1,00 m. distanța între fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat;

$S_{EDIFICABILĂ} = 2.467,67 \text{ MP}$.

EXCEPȚIE de la aceste retrageri vor face nivelurile subterane, care vor putea fi amplasate la mai puțin 0,60 m. față de limitele de proprietate, numai dacă în prealabil a fost obținut acordul notarial al vecinului afectat.

Distanțele minime între nivelurile supraterane ale clădirii propuse și limitele de proprietate sunt:

- față de limita de nord: 3,88 m.
- față de limita de est: 4,40⁵ m.
- față de limita de sud: 6,46⁵ m.
- față de limita de vest: 4,17 m.

Distanțele minime între nivelurile subterane ale clădirii propuse și limitele de proprietate sunt:

- față de limita de nord: 1,38⁵ m.
- față de limita de est: 3,40⁵ m.
- față de limita de sud: 0,64 m.
- față de limita de vest: 0,00 m.

Înălțimea construcției propuse:

- regim de înălțime : S+P+2E+3 ȘI 4 RETRAS
- $H_{max} = 17,20\text{m}$ (înălțimea maximă măsurată de la cota $\pm 0,00$)
- $H1_{cornisă \text{ la stradă}} = 10,50\text{m}$ (înălțimea maximă măsurată de la cota $\pm 0,00$)
- $H2_{cornisă} = 13.60\text{m}$. (înălțimea maximă măsurată de la cota $\pm 0,00$)

Procentul de ocupare a terenului :

- $P.O.T._{propus} = 50,00\%$

4.16 Coeficientul de utilizare a terenurilor

- $C.U.T._{propus} = 2,2$

4.17 Asigurarea utilităților

Zona studiată dispune în prezent de rețele centralizate de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale, de alimentare cu energie electrică și telecomunicații.

▪ Alimentare cu apă

Terenul cu nr. cad. 51435 este racordat la rețeaua de apă potabilă centralizată a municipiului Buzău. Pentru realizarea investiției pe acest teren este necesară refacerea și relocarea rețelei de alimentare cu apă potrivit noilor debite și poziției construcției în teren.

▪ Canalizare

Terenul cu nr. cad. 51435 este racordat la rețeaua de canalizare a orașului Buzău. Apele uzate din incintă vor fi dirijate către rețeaua de canalizare existentă pe str. Crizantemelor.

▪ Alimentare cu energie electrică

În prezent terenul studiat P.U.D. este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă. Pentru realizarea investiției va fi necesară realizarea unui racord nou conform puterilor instalate pentru investiția propusă (locuințe de serviciu S+P+2E+3 și 4 retras, servicii/comerț la parter)

▪ Rețele de gaze

Incinta este racordată la rețeaua de gaze existentă pe str. Crizantemelor. Se va menține racordul la această utilitate, iar rețeaua din incintă va fi recolată, conform proiectului de specialitate întocmit la faza D.T.A.C..

▪ Rețele de telecomunicații

Zona studiată în P.U.D. cuprinde rețele de telecomunicații. Incinta va fi racordată la aceste tipuri de utilități.

- Gospodărie comunală - Pentru evacuarea deșeurilor, se vor încheia contracte cu unități specializate.

4.18 Bilanțuri teritoriale în limita amplasamentului studiat

Pe terenul cu nr. cad. 51435 s-a prevăzut conform bilanțului din incintă:

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTĂ PROPUS

TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
	MP	%
SUPRAFAȚA DE TEREN AFERENTĂ INVESTIȚIEI, DIN CARE:	2.612,00	100,00
SUPRAFAȚA DE TEREN DESTINATĂ CONSTRUIRII	1.306,00	50,00
CIRCULAȚII CAROSABILE ÎN INCINTĂ	194,09	7,43
ZONĂ SPAȚII DE JOACĂ PENTRU COPII	73,13	2,80
CIRCULAȚII PIETONALE (DRUMURI, ALEI, PARCARE, PLATFORME)	628,38	24,06
SPAȚII VERZI	410,40	15,71

Indicatori urbanistici maximali:

P.O.T.max. = 60,00%

C.U.T.max. = 3,00

Regimul de înălțime maxim P+4.

Indicatori urbanistici propuși:

P.O.T.max. = 50,00%

C.U.T.max. = 2,20

Regimul de înălțime maxim S+P+2E +3 și 4 retras

Pentru ceilalți proprietari, ai căror terenuri sunt incluse în zona studiată PUD, se vor menține prevederile urbanistice și legislative în vigoare privind regimul juridic și categoriile de folosință ale terenurilor.

5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Zona studiată este localizată în intravilanul mujnicpiului Buzău, U.T.R. nr. 3, în subzona IS – construcții comerciale, spații prestări servicii, instituții publice sau servicii de interes general. Terenul are acces auto și pietonal din str. Crizantemelor.

- Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

- Obținerea acordurilor și avizelor legale și aprobarea P.U.D.

- Priorități de intervenție

- aprobarea P.U.D. și reglementarea suprafeței de teren proprietatea privată a beneficiarului, în vederea creării condițiilor necesare construirii locuințelor de serviciu S+P+2E+3 și 4 retras, servicii/comerț la parter, împrejmuiți, alei;

- obținerea avizelor și autorizației de construire;

- executarea acceselor auto, pietonale, precum și a parcajelor aferente corelate cu capacitatea obiectivului și cu importanța amplasamentului;

- echiparea cu utilitățile necesare bunei funcționări.

- Aprecierea elaboratorului P.U.D. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Propunerile avansate vor conduce la crearea unui ansamblu nou, modern și vor conduce la dezvoltarea economică prin realizarea investiției. Nu se vor autoriza în zonă lucrări ce pot avea un grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice. Se vor respecta restricțiile enunțate în piesa scrisă și evidențiate în piesa desenată.

Suprafața totală a terenului studiat și reglementat prin P.U.D. este de 2.612 mp. și este proprietatea privată S.C. AFILIU TRANS S.R.L..

Suprafața de teren edificabilă, pentru incinta beneficiarului, se determină respectându-se următoarele retrageri minime obligatorii față de limitele de proprietate:

-0,60 m. servitute privind picătura streșinilor

-2,00 m. distanța între fondul îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond;

-1,00 m. distanța între fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat;

S_{EDIFICABILĂ} = 2.467,67 MP.

EXCEPȚIE de la aceste retrageri vor face nivelurile subterane, care vor putea fi amplasate la mai puțin de 0,60 m. față de limitele de proprietate, dacă în prealabil a fost obținut acordul notarial al vecinului afectat.

6. ANEXE

Nu este cazul.

Întocmit,

arh. Pamfiloiu- Mitrea Gentiana Felicia

Verificat,

Șef proiect

Arh. Militaru Monica



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **AFERENT P.U.D.**

I. Dispoziții generale

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism. Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulile de urbanism cuprinse în prezentul regulament constituie un ansamblu de principii urbanistice, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în acord cu prevederile legale. Prin aplicarea regulilor de urbanism trebuie să se asigure concilierea interesului cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

În temeiul H.G. nr. 456/1994 republicată, privind organizarea și funcționarea MLPAT și în conformitate cu Hotărârea Parlamentului nr. 57/21.12.1999 și a Decretului nr. 433/22.12.1999, MLPAT a aprobat "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM – 007 – 2000, care stă la baza elaborării prezentului regulament local de urbanism.

Reglementarea tehnică a fost aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor și stabilește condițiile de autorizare a executării construcțiilor, prin aplicarea directă și corelată a regulilor generale de urbanism de către autoritățile abilitate, în condițiile legii.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Se interzice depozitarea gunoierului menajer în afara incintelor sau în interiorul acestora fără a fi introduse în tomberoane. Evacuarea acestora la platforma de gunoi a localității se va face săptămânal sau de câte ori este nevoie. Se interzice lăsarea animalelor în afara incintelor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Ținându-se cont de aspectul unitar ce se va crea prin realizarea cu aceleași materiale de finisaj a clădirilor propuse, se va obține un ansamblu coerent, unitar și cu aspect corespunzător destinației și exigențelor moderne privind calitatea construcțiilor. Construcțiile vor avea structura de rezistență corespunzătoare zonei seismice și clasei de importanță a construcțiilor, vor fi din materiale durabile și cu finisaje superioare.

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

Executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire eliberate în conformitate cu Legea 50/1991 – modificată, privind autorizarea executării construcțiilor.

Clădirile vor avea regim de înălțime maxim **S+P+2E+3 și 4 RETRAS.**

Clădirile vor avea acoperișuri cu pante corespunzătoare pentru scurgerea apelor provenite din precipitații. Pentru punerea în aplicare a acestui plan urbanistic de detaliu, beneficiarul va trebui să realizeze următoarele etape :

- trasarea parcelei
- sistematizarea verticală a zonei
- realizarea împrejmuirii și a acceselor în incintă
- realizarea construcțiilor propuse
- realizarea circulațiilor pietonale
- realizarea platformei gospodărești
- realizarea spațiului de joacă pentru copii
- plantarea zonelor verzi.

Construcțiile nou propuse, se vor amplasa la distanțe corespunzătoare, potrivit normelor P.S.I. Încăperile principale trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber – uși, ferestre – care să permită o ventilație naturală suficientă. $P.O.T._{max} = 60,00\%$ $C.U.T._{max} = 3,00$

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile vor fi amplasate în limitele aliniamentului propus în plasa de reglementări urbanistice, respectiv, conform retragerile minime față de limitele laterale a terenului cu respectarea prevederilor Codului Civil:

- 0,60 m. - servitutea privind picătura streșinilor (obligația proprietarului de a împiedeca scurgerea apei de ploaie de pe acoperișul său pe terenul vecinului, poate conduce la retragerea construcției față de limita proprietății în cazul unor anumite conformări ale acoperișului);
- 2,00 m. - distanța între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond;
- 1,00 m. – distanța între fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat.

EXCEPȚIE de la aceste retrageri vor face nivelurile subterane, care vor putea fi amplasate la mai puțin de 0,60 m. față de limitele de proprietate, dacă în prealabil a fost obținut acordul notarial al vecinului afectat.

Autorizarea construcțiilor se va face în urma examinării tuturor acestor probleme.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul în incintă se face din strada Crizantemelor, cu care se învecinează amplasamentul studiat pe latura sud-estică. Accesele în incintă se vor asigura cu respectarea condițiilor impuse de administratorul drumului și de legislația în vigoare.

Orice acces la drumurile publice, se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

4. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin racord la rețeaua existentă la strada Crizantemelor, ținându-se cont de funcțiunea propusă și de debitele de apă necesare unei bune funcționări. Debitele și traseele vor fi realizate conform unui proiect de specialitate.

Canalizare

Incinta va fi racordată la la rețeaua de canalizare a orașului Buzău. Apele uzate din incintă vor fi dirijate către rețeaua de canalizare existentă pe str. Crizantemelor.

Alimentarea cu căldură

Obiectivele propuse a se realiza vor avea posibilitatea de încălzire prin intermediul centralelor termice care vor funcționa cu diverse tipuri de combustibil. Încălzirea se va realiza în funcție de destinație și capacitate, cu respectarea legislației în vigoare și a proiectelor de specialitate.

Alimentare cu gaze

Incinta va fi racordată la rețeaua de gaze existentă pe str. Crizantemelor. Se va menține racordul la această utilitate, iar rețeaua din incintă va fi recolată, dacă este cazul, conform proiectelor de specialitate, faza D.T.A.C..

Alimentarea cu energie electrică

Racordarea de noi consumatori la rețeaua de alimentare cu energie electrică se va face prin branșament la rețeaua existentă la strada Crizantemelor.

Telecomunicații

Sistemele de comunicații se vor dezvolta în primul rând pe structură GSM și internet. Obiectivele din zona studiată PUD vor fi racordate la sistemele de telecomunicații, existente în zonă.

Gospodărie comunală

Deșeurile menajere ce vor rezulta din incinta generatoare P.U.D., vor fi depozitate la platforma gospodărească propusă, iar apoi preluate și evacuate de firme autorizate, pe bază de contract.

Prescripții generale

Se va urmări diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a solului și aerului, specifice perioadei de execuție, în care accidental, sunt posibile scurgeri de carburant de la utilaje și limitarea extinderii prafului prin montarea panourilor perimetrare șantierului. Această poluare este nesemnificativă și poate fi înlăturată fără urmări.

După terminarea lucrărilor de infrastructură și de construire se va realiza o sistematizare verticală a zonei, se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții, refacerea stratului vegetal, se va amenaja zona verde. Construcțiile nou propuse, se vor amplasa la distanțe corespunzătoare, potrivit normelor P.S.I. , Codului Civil și a Ordinului 119/ 2014.

5. Reguli cu privire la dimensiunea terenurilor pentru construcții

Suprafața terenului proprietatea beneficiarilor este de 2.612 mp. și se propune a fi reglementată în vederea stabilirii condițiilor necesare realizării locuințelor de serviciu și a spațiilor pentru servicii/ comerț.

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

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Organizarea teritoriului va fi una eficientă cu prevederea minimă de spații verzi de **369,00 mp**, respectând prevederile regulamentului general de urbanism:

- pentru construcții comerciale/servicii vor fi prevăzute spații verzi și plante, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare având ponderea de 2% din suprafața totală a terenului;

- pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, dar nu mai puțin de 2 mp./ locuitor. Incinta va deservii un număr de maxim 145 persoane.

Se vor amenaja spații înierbate și garduri vii. Executarea zonelor și a spațiilor verzi va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern.

Se va realiza, pe perimetrul incintei, împrejmuirea acesteia în vederea protejării și delimitării ei. Împrejmuirile se vor executa din materiale durabile și vor putea fi opace spre limita posterioară și limitele laterale și transparentă către Strada Crizantemelor.

Împrejmuirile sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății private pentru evitarea intruziunilor precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Împrejmuirile vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialului de construcție cât și a esențelor vegetale cât și calitatea execuției.

III. Zonificarea funcțională

1. Unități și subunități funcționale

Destinația terenurilor din zona de studiu sunt conform celor evidențiate în planșelor de reglementări urbanistice anexate. Terenul reglementat P.U.D. va face parte din **subzona funcțională Is** - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii.

2. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

▪ Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii

1. Accesele auto și pietonale în incintă se vor realiza din strada Crizantemelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

2. În jurul clădirilor se vor prevedea și executa trotuare etanșe cu lățimi corespunzătoare.

3. La executarea fundației se va ține cont de adâncimea de îngheț și de studiul geotehnic.

4. Pereții vor avea un indice corespunzător de izolație termică.

5. Se vor respecta regulile privind însorirea clădirilor în raport cu clădirile învecinate, în funcție de destinația acestora, respectându-se prevederile Ordinului 119/ 2014.

6. Construcțiile se vor realiza din materiale durabile și vor avea acoperiș care să confere o perfectă izolație termică și hidroizolație.

7. Regimul de înălțime maxim va fi S+P+4E. Construcțiile vor avea înălțime de nivel maximă conform tehnologiei utilizate și a funcțiunii propuse.

8. Regimul de înălțime propus pentru investiție este S+P+2E+3 ȘI 4 RETRAS.

9. Se recomandă ca împrejmuirile spre aliniament să fie de preferință transparente, iar cele pe limitele laterale și posterioare să fie opace.

10. Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua electrică din zonă, cu respectarea legislației în vigoare.

11. Alimentare cu apă se va face din rețeaua existentă în zonă, cu respectarea normelor în vigoare.

12. Deșeurile menajere vor fi depozitate temporar în europubele, amplasate pe platforma gospodărească din incinta proprie. Ulterior vor fi preluate de firme specializate și transportate la platformele de colectare a deșeurilor ale municipiului Buzău.

13. Apele uzate menajere și pluviale vor fi colectate în rețeaua de canalizare existentă la strada Crizantemelor.

14. Se vor lua măsuri speciale pentru scurgerea și dirijarea apelor pluviale, provenite de pe circulațiile carosabile și parcaje. Acestea vor fi preluate și trecute separatoare de hidrocarburi înainte de a fi dirijate către rețeaua centralizată de canalizare.

15. Executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire și a avizelor și acordurilor prealabile.

16. Amplasarea construcțiilor se va face în baza unor lucrări de sistematizare verticală a terenului. Se va avea în vedere menținerea înclinației terenului pentru evacuarea apelor pluviale către str. Crizantemelor. Se va asigura o pantă de minim 1% pentru evacuarea apelor pluviale.

17. Construcțiile se vor realiza cu respectarea prevederilor din proiectul de execuție.

18. Construcțiile vor avea structura de rezistență și finisajele prevăzute în proiectul tehnic și aprobate prin autorizația de construire. Clădirea va dispune parțial de fațade ventilate și parțial de fațade finisate cu tencuieli decorative. Clădirea propusă va fi finisată în culori neutre, astfel încât să se încadreze în cromatica zonei.

19. P.O.T. max = 60,00 %;

20. C.U.T. max.= 3,00;

21. P.O.T. propus = 50,00 %;

22. C.U.T. propus.= 2,20;

23. Terenul rămas liber se va înierba și planta, respectându-se suprafața minimă de spații verzi de 369,00 mp.
24. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
25. Accesele și pasajele carosabile/pietonale nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
 - **Restul terenurilor aflate în zona studiată** vor rămâne terenuri amplasate în intravilanul municipiului Buzău în UTR 3. Pentru acestea se vor menține reglementările existente în PUG mun. Buzău.

3. Măsuri pentru protecția factorilor de mediu:

Funcțiunea preconizată este de locuințe de serviciu S+P+2E+3 și 4 retras, servicii/comerț la parter. Activitatea desfășurată nu reprezintă o sursă de poluare. Se acceptă în zonă activități nepoluante compatibile cu zona cu instituită. Se va urmări diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a solului și aerului, specifice perioadei de execuție. Zonificarea funcțională a parcelei are ca scop creșterea eficienței prin folosirea intensivă a terenului.

- Se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții.
- Se va refacere stratul vegetal și se va amenaja zona verde prin înierbare.
- Amenajarea unor căi de acces, alei și platforme între construcții.
- Realizarea unui loc de joacă pentru copii
- Amplasarea unei platforme gospodărești
- Colectarea selectivă a deșeurilor proprii reciclabile și depozitarea acestora în pubele și apoi valorificarea prin operatori autorizați.
- Organizarea eficientă a teritoriului cu prevederea unei suprafețe minime de spațiu verde, conform H.G. 525/96.
- Vor realizate împrejmuiri, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății private.
- Incinta se va echipa cu utilități necesare bunei funcționări

4. Interdicții

- Intervențiile vor fi permise numai pe baza unor documentații de specialitate de detaliu privind amplasamentele, traseele și necesarul de utilități, profilele transversale, amenajări de racordări la drumurile de acces.

- Nu se va autoriza construirea de altfel de clădiri în afara celor prevăzute prin zonificare;
- Se interzice amplasarea și realizarea de construcții provizorii, fără autorizație;
- Efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca surpări sau ar afecta stabilitatea solului sau care modifică echilibrul pânzei freactice subterane sunt interzise;
- Construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate sunt interzise.

5. Condiționări și restricții

La stabilirea amplasamentelor clădirilor

Nu se vor autoriza lucrări în zonă ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice. Construcțiilor li se vor preciza și amplasamentele aferente următoarelor dotari tehnico-edilitare:

- rețele interioare și exterioare de canalizare, alimentare cu apă, gaze naturale;
- platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare pentru deșeul menajer;
- zone verzi de folosință generală în incintă (de-a lungul aleilor interioare de circulație) și în jurul amplasamentului.
- se vor respecta prevederile Codului Civil și a Ordinului 119/1997 la amplasarea construcțiilor noi;

La faza de realizare a investiției

- decopertarea stratului fertil de pământ înaintea realizării construcțiilor și a căilor de circulație interioare;
- utilizarea pământului decopertat la sistematizarea verticală de pe amplasament;
- evacuarea deșeurilor de construcție inerte chimic la rampa de deșeuri a localității.

În timpul funcționării investiției

- colectarea selectivă a deșeurilor proprii, reciclarea materialelor re folosibile prin operatori specializați și autorizați;
 - colectarea și evacuarea apelor uzate menajere și a apelor uzate tehnologice rezultate în condițiile reglementărilor în vigoare;
 - suprafața spațiilor verzi din incintă va fi de 369,00 mp., ținându-se cont de numărul de utilizatori ai incintei și de procentul minim de 2% din suprafața terenului pentru zona destinată comerțului/serviciilor;
 - automonitorizarea factorilor de mediu
6. Executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire și a avizelor și acordurile prelabile obținute.

IV. Restricții pentru toate investițiile :

a. La eventuala modificare a profilului de activitate se va solicita și punctul de vedere al Primăriei Municipiului Buzău.

b. Pentru prevenirea deteriorării rețelelor subterane existente (apă, electrice, etc.) săpătura se va executa numai manual în prezența beneficiarilor de rețele.

c. Se vor efectua în prealabil unele sondaje executate manual pentru depistarea poziției exacte a rețelelor, în vederea respectării distanțelor normate și impuse prin avizele obținute.

VI. Unități teritoriale de referință

Nu este cazul.

