

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

---

**M E M O R I U**

**P. U. Z. „REGENERARE URBANĂ A ZONEI DE NORD  
A MUNICIPIULUI BUZĂU, CONFIGURAREA TRAMEI  
STRADALE ÎN TARLAUA 32, CONVERSIA  
FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI  
BAZE / PARC SPORTIV PENTRU PRACTICAREA  
SPORTULUI DE PERFORMANȚĂ“ – COMPLEX  
FORMAT DINTR-UN CADRU VEGETAL ȘI ZONE  
CONSTRUITE, SPECIAL AMENAJATE ȘI DOTATE  
PENTRU PRACTICAREA DIFERITELOR SPORTURI  
(COMPLEX DE CLĂDIRI ȘI INSTALAȚII SPORTIVE)**

Data 13/02/2023

<b>DENUMIREA LUCRĂRII</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI DE NORD A MUNICIPIULUI BUZĂU, CONFIGURAREA TRAMEI STRADALE ÎN TARLAUA 32, CONVERSIA FUNCȚIONALĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI BAZE / PARC SPORTIV PENTRU PRACTICAREA SPORTULUI DE PERFORMANȚĂ“
<b>AMPLASAMENT</b>	N.C. 71286 și N.C. 70901, TARLAUA 32 DIN MUN. BUZĂU LIMITE ZONA DE STUDIU: NORD - N.C. 73124 ( <i>Șoseaua Digului</i> ) EST - N.C. 70903, N.C. 70988, N.C. 19267 SUD - N.C. 64498, N.C. 72774, N.C. 55006 VEST - N.C. 16382
<b>BENEFICIAR</b>	U.A.T. MUNICIPIUL BUZĂU
<b>PROIECTANT GENERAL</b>	<b>S.C. URBIA ARCHITECTS ENGINEERS SRL</b> Expo Business Park Bucharest str. Aviator Popisteanu 54A, Clădirea 2, et 2, Sector 1, 012095 - București CUI RO 45513090, J40/1064/2022 Director General, Răzvan ABAGIU (E.M.B.A.)
<b>COLECTIV ELABORARE</b>	<b>Șef proiect</b> urb. OANA GEORGIANA I. VOICU R.U.R. D3, DZ0,E  <b>Proiectat</b> arh. Teodor Stelian Șandru urb. Oana Georgiana Voicu  <b>Verificat</b> urb. Constantin Marian OLTEANU R.U.R. B, C, D, E
<b>DATA ELABORĂRII</b>	13/02/2023



## Cuprins

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

<b>1.</b>	<b>INTRODUCERE .....</b>	<b>4</b>
1.1	Date de recunoaștere a documentației .....	4
1.2	Surse documentare: .....	4
<b>2.</b>	<b>STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....</b>	<b>5</b>
2.1	Evoluția zonei .....	5
2.2	Încadrare în localitate .....	8
2.3	Situația reglementată existentă.....	8
2.4	Elemente de cadru natural.....	9
2.5	Circulația.....	12
2.6	Ocuparea terenurilor .....	12
2.7	Echipare edilitară .....	12
<b>3.</b>	<b>PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....</b>	<b>12</b>
3.1	Concluzii ale studiilor de fundamentare .....	12
3.1.1	Prevederi ale PUG Municipiul Buzău în vigoare .....	12
3.1.2	Valorificarea cadrului natural .....	13
3.1.3	Modernizarea circulației .....	14
3.2	Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici .....	16
3.3	Dezvoltarea echipării edilitare .....	18
3.4	Protecția mediului .....	18
	<b>CAPITOLUL 5. ANEXE.....</b>	<b>20</b>

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Planul urbanistic zonal are ca obiect realizarea unui complex special amenajat și dotat pentru practicarea diferitelor sporturi (complex de clădiri și instalații sportive format dintr-un cadru vegetal și zone construite) pentru cele două terenuri proprietate privată (n.c. 71286 și n.c. 70901) din Tarlăua 32 a Municipiului Buzău.

Proiectul tratează următoarele categorii generale de probleme:

- Organizarea rețelei stradale;
- Organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- Zonificarea funcțională a terenurilor;
- Organizarea urbanistic-arhitecturală;
- Indici și Indicatori urbanistici: Regim de aliniere, Regim de înălțime, P.O.T., C.U.T., etc.;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;
- Permisuni și restricții;

### 1.2 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. 119/2014 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 modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată în data de 05/11/2015, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 12/12/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10/06/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare;
- NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- ORDONANTA Nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- ORDIN Nr. 13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general”, indicativ GP038/99;

- ORDIN Nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000;
- ORDIN Nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic de detaliu”, indicativ GM 009-2000;
- ORDIN Nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ GM-007-2000;
- Codul Civil;
- LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonantei de urgentă a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- LEGEA Nr. 33 / 1994 (\*\*republicată\*\*) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Evoluția zonei

Cele două imobile proprietate U.A.T. Municipiul Buzău care au generat Planul Urbanistic Zonal fac parte din tarlăua 32, o fostă zonă agricolă a Municipiului Buzău, încadrată conform P.U.G. Mun. Buzău aprobat prin H.C.L. nr. 235/2009 și prelungit prin H.C.L. 255/2019 în U.T.R. 20, zona pentru gospodărie comunală (Gc) și subzona parcuri, scuaruri, zone verzi (SV).

Acestea au fost utilizate în ultimele decenii ca stație tratare apă. Odată cu dezvoltarea urbanistică a orașului și expansiunea sa în plan vertical zona adiacentă a suferit un proces de urbanizare, fiind elaborate o succesiune de documentații de urbanism.



**Fig. 01:** Evoluția zonei – an 2010

Sursa: prelucrare imagine Google Earth Pro



**Fig. 02:** Evoluția zonei – an 2013  
*Sursa: prelucrare imagine Google Earth Pro*



**Fig. 03:** Evoluția zonei – an 2016  
*Sursa: prelucrare imagine Google Earth Pro*



**Fig. 04:** Evoluția zonei – an 2019  
*Sursa: prelucrare imagine Google Earth Pro*



**Fig. 05:** Evoluția zonei – an 2022  
*Sursa: prelucrare imagine Google Earth Pro*

## 2.2 Încadrare în localitate

La nivel local amplasamentul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal este parte a intravilanului Municipiului Buzău situat în nordul orașului, tarlaua 32, cu următoarele vecinătăți:

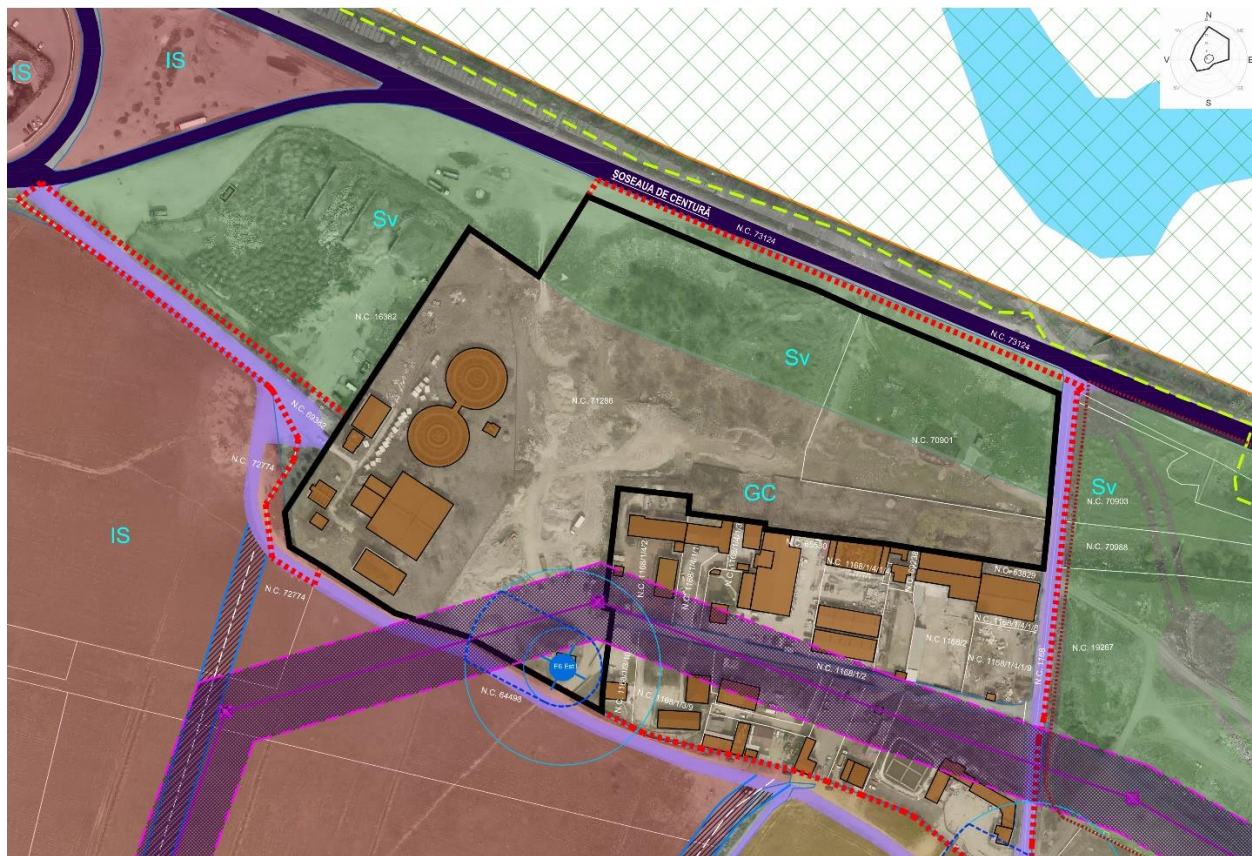
- NORD - N.C. 73124 (Șoseaua Digului)
- EST - N.C. 70903, N.C. 19267
- SUD - N.C. 55006, N.C. 64498, N.C. 73653
- VEST - N.C. 56959.

Imobilele se află la o distanță de aproximativ 600 metri de Parcul Tineretului, 600 metri de centrul comercial Aurora Shopping Mall + complex comercial Kaufland și 100 metri de râul Buzău.

## 2.3 Situația reglementată existentă

Conform P.U.G. Mun. Buzău aprobat prin H.C.L. nr. 235/2009 și prelungit prin H.C.L. 255/2019, cele 19 imobile se încadrează în U.T.R. 20, zona pentru gospodărie comunală (Gc) și subzona parcuri, scuaruri, zone verzi (Sv).

În proximitatea acestora, în partea est, este aprobat Planul Urbanistic Zonal pentru "Regenerarea spațiului urban adiacent parcului tineretului" aprobat prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 316 din 31.10.2019, fiind realizate construcții. În partea sudică, adiacent Bulevardului Unirii, este în desfășurare Planul Urbanistic Zonal pentru "construire ansamblu imobiliar mixt – rezidențial / comercial n.c. 71312" - ansamblu de locuințe colective S / DS + P+4E ÷ 6E ÷ 8E + ETH, servicii, dotări și echipamente publice aferente.



## 2.4 Elemente de cadru natural

Municipiul Buzău s-a dezvoltat pe malul drept al râului cu același nume în zona în care acesta părăsește terasele înalte intrând în zona de ses, mai exact aparține subunității denumite Câmpia de divagare Buzău – Călmățui, care împreună cu câmpia Buzău-Siret ce se află în partea stângă a râului Buzău formează Câmpia Română de est.

Litologic zona se caracterizează printr-o varietate de faciesuri specifice formațiunilor de con de dejectie cu stratificație încrucișată, de cele mai multe ori stratul fiind înlocuit de depuneri sub formă de lentile de diferite dimensiuni.

Astfel, la suprafață se întâlnesc pământuri fine, ca argile și prafuri (uneori cu intercalatii lenticulare de mături) cu trecere în nisipuri cu grosimi de 3 – 8 m, de vârstă Cuaternar-Holocen urmate în adâncime de depunerile grosiere aparținând conului de dejectie al râului Buzău, care se dezvoltă la adâncimi de cca 30 m constituite din elemente mai mari (bolovăniș cu pietris) la partea superioară și mai mărunță (nisip cu pietris) la cea inferioară. În continuare până la cca 200 m adâncime apar “Stratele de Căndești” care aparțin Pleistocenului inferior și care sunt reprezentate de un complex de pietris, nisip și bolovăniș cu intercalatii argiloase.

**Factori climatologici** - Datorită așezării sale geografice la limita de contact dintre Câmpia Bărăganului 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 - anticlonul Azorelor, anticlonul Siberian, ciclonii mediteraneeni ca și cei care se deplasează de-a lungul meridianelor imprimă climei caractere termice și hidrice specifice regiunilor temperat continentale excesive.

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

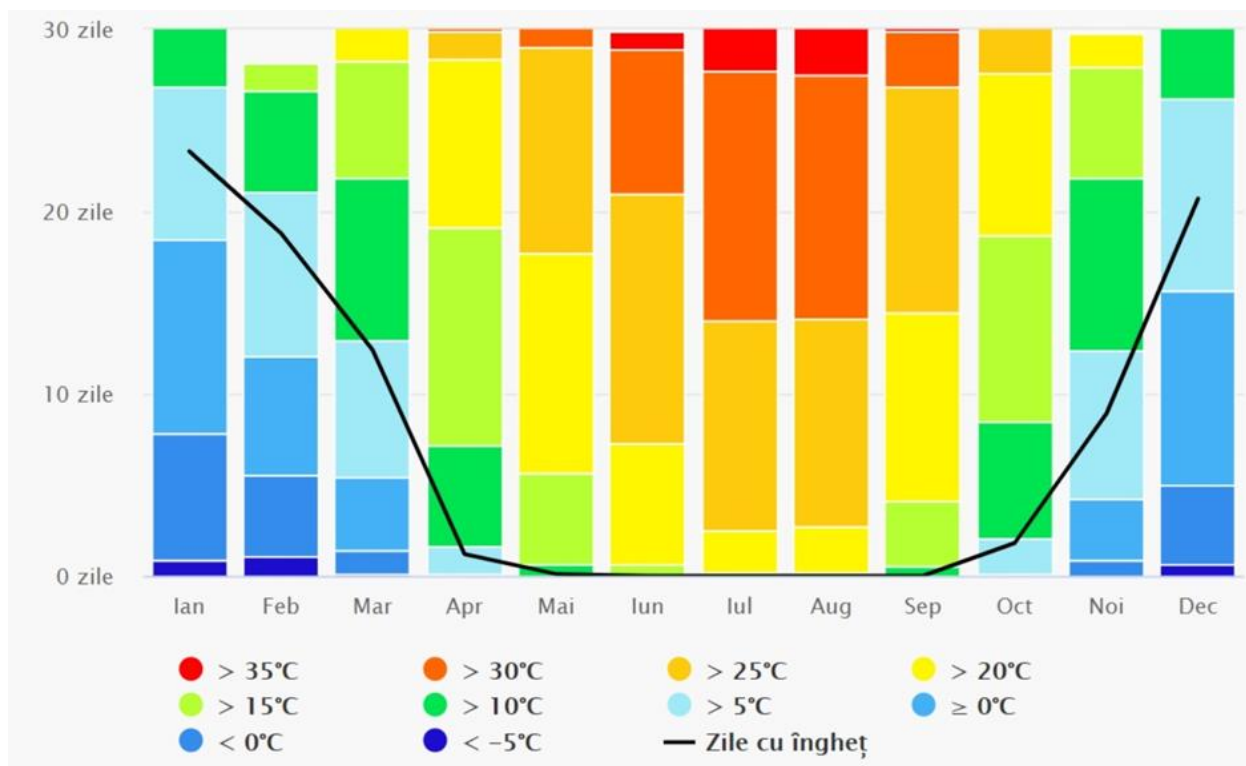
- masele de aer de origine polar-continentala reci și uscate provenite din direcțiile N, N-E și E, sunt caracteristice sezonului rece și ating maximum de frecvență multianual 37,20%;
- masele de aer tropical de origine tropical maritimă și tropical continentală din direcțiile S, S-E, S-V au frecvență moderată și se întâlnesc în perioada caldă cu ploi torențiale, dar și în anotimpul rece, cu ninsori abundente.

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

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

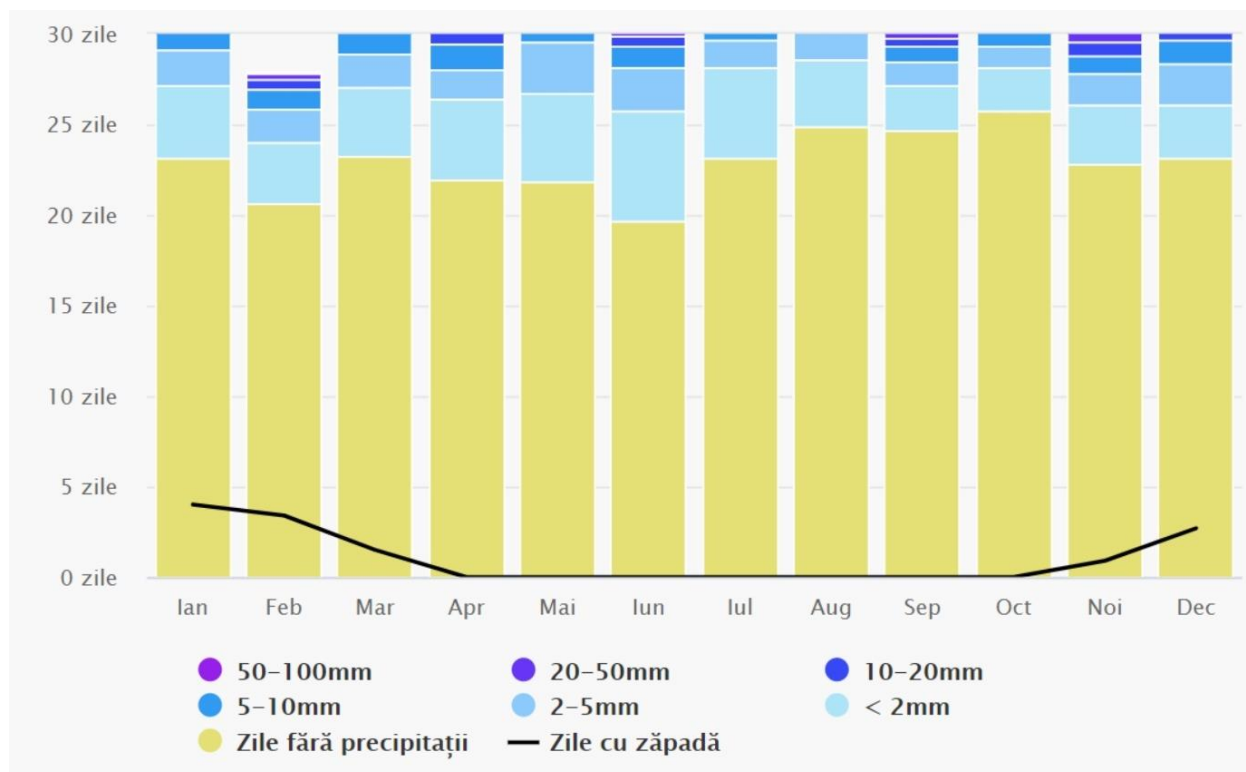
Viteza vântului pe direcții:

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



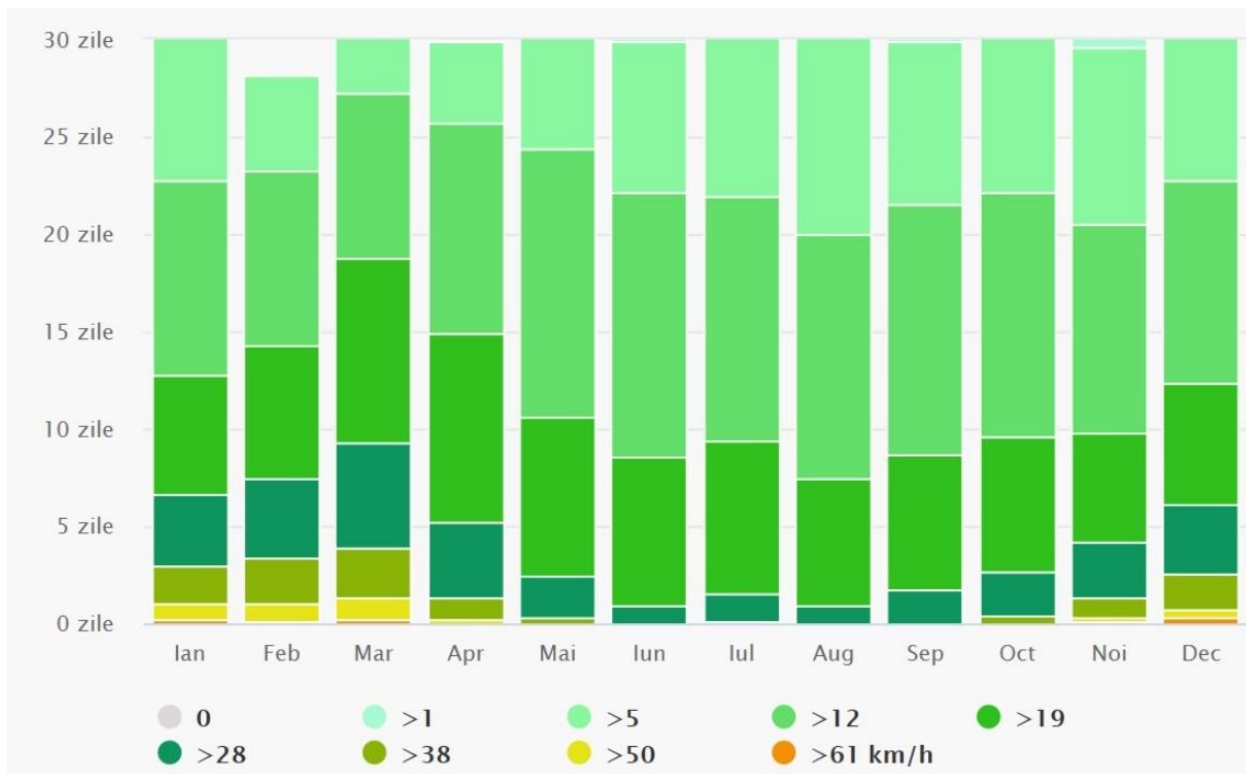
**Fig. 07: Temperaturi maxime**

Sursa:



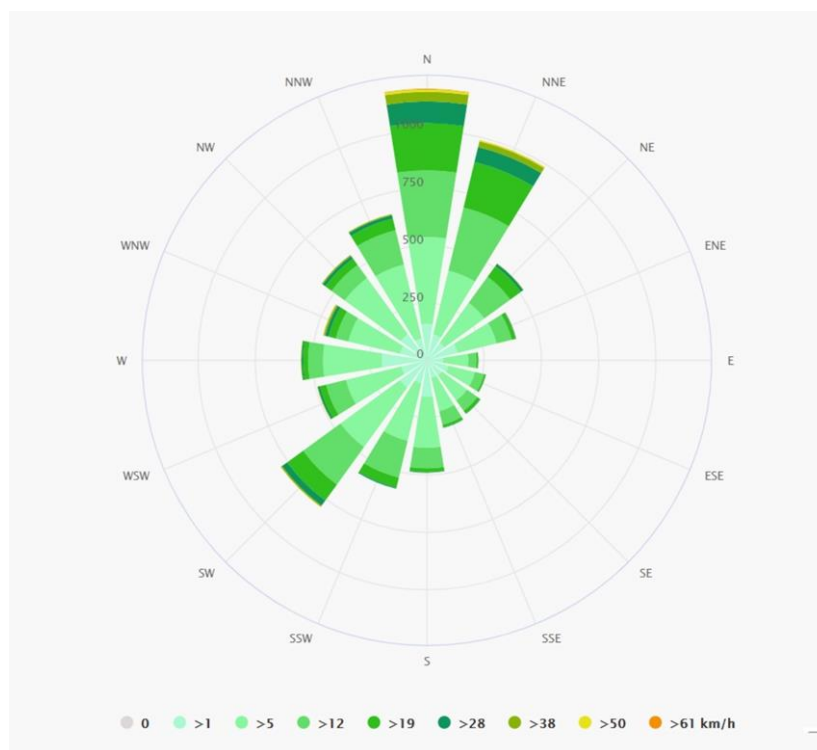
**Fig. 08: Cantitatea de precipitații**

Sursa:



**Fig. 09:** Viteză vânt

Sursa:



**Fig. 10:** Roza vânturilor

Sursa:

## 2.5 Circulația

Trama stradală existentă în vecinătatea parcelelor ce au generat P.U.Z. este compusă din drumuri de exploatare, având profile cuprinse între 4 și 8 metri. Acestea nu au înveliș asfaltic și sunt subcapacitate pentru viitoarele investiții în această zonă. La nord loturile se învecinează cu șoseaua digului, drum ce face parte din centura orașului, însă datorită actualei configurării și calitate a învelișului asfaltic este subutilizată.

Prin Planul Urbanistic General al Mun. Buzău aprobat prin H.C.L. nr.235/2009 și prelungit prin H.C.L. nr.255/2019, în partea sudică sunt propuse două noi artere de categoria II-III pentru a se realiza o bună accesibilitate la nivelul întregului areal din tarlaua 32.

Accesul către cele două loturi se poate realiza din Șoseaua Digului sau din strada propusă spre reconfigurare din sudul imobilelor.

## 2.6 Ocuparea terenurilor

Terenul cu nr. cad. 70901 este liber de construcții, iar pe terenul cu nr. cad. 71286 sunt prezente construcții industriale și edilitare, propuse spre demolare.

## 2.7 Echipare edilitară

Terenului studiat / reglementat nu este racordat la rețelele edilitare existente ale Municipiului Buzău. Terenul va fi racordat la sistemul de echipare edilitară al municipiului Buzău, conform avizelor specifice ce vor fi obținute în faza P.U.Z.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

#### 3.1.1 Prevederi ale PUG Municipiul Buzău în vigoare

Conform P.U.G. Municipiul Buzău aprobat prin H.C.L. nr.235/2009 și prelungit prin H.C.L. nr.255/2019, terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Buzău și este situat în U.T.R. nr. 20, zona pentru gospodărie comunală (Gc) și subzona parcuri, scuaruri, zone verzi (SV).

### ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ (GC)

#### PERMISIUNI

- se pot autoriza lucrări de întreținere, reparatii curente, îmbunătățirea confortului edilitar;
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a construcțiilor parazitare ( anexe, constructii provizorii).
- se pot autoriza constructii noi în cadrul incintelor existente

#### CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII

- în zonă nu se vor autoriza lucrări ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice;

### ZONA DE PARCURI, RECREERE

Subzona SV - amenajare spatii verzi, scuaruri;

#### PERMISIUNI

- se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ si functional al zonei;
- se poate autoriza amplasarea de monumente de artă plastică.
- se pot autoriza amenajari pentru spatii de joaca, agrement, amenajari sportive
- se pot autoriza amplasarea unor constructii cu caracter provizoriu cu functiuni complementare zonei verzi, pe amplasamente ce nu afecteaza vegetatia si nu stanjeneste circulatia pietonilor.

- se permite amplasarea unor constructii cu caracter definitiv pe terenuri concesionate, conform legislatiei in vigoare, cu functiuni complementare zonei verzi, numai dupa intocmirea unor documentatii de specialitate, de amenajarea teritoriului, avizate si aprobate conform legii cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.

#### CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII

- toate documentatiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor 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 ariile naturale protejate fara avizul autoritatii competente pentru protecția mediului.
- sunt interzise activitățile din perimetrele ariilor naturale protejate de interes comunitar care pot să genereze poluare sau deteriorarea habitatelor, precum și perturbări ale speciilor pentru care au fost desemnate ariile respective, atunci când aceste activități au un efect semnificativ, având în vedere un obiective protecție și conservare a speciilor și cavităților.
- la proiectarea lucrărilor care pot modifica cadrul natural al unei arii naturale protejate este obligatorie procedura de evaluare a impactului asupra acesteia, urmată 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 alternativei și a condițiilor impuse prin acordul de mediu, automonitorizarea, precum și monitorizarea de către structurile de administrare până la îndeplinirea acestora.
- nu se permite micșorarea suprafețelor spațiilor verzi, luate în evidență de Administrația publică locală, în registrele locale ale spațiilor verzi cu respectarea reglementărilor Legii nr.24/2007, completată de Ordonanța de Urgență nr.114/2007 și nr.1549 din 4. dec.2008.
- Administrația locală are obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de min. 20 mp / locuitor până la 31 dec. 2010 și de min. 26 mp / locuitor până la 31 dec.2013. În acest scop se vor executa PUZ-uri pentru extinderea zonei verzi spre raul Buzău (zona hasurată în partea grafică).
- nu se permite traversarea cu circulații carosabile curente;
- S-a materializat în partea grafică limita S.C.I. – NATURA 2000 zona protecție Lunca Buzăului, conform legislației în vigoare

#### 3.1.2 Valorificarea cadrului natural

În cadrul intervenției se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți;

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

#### Organizarea sistemelor de spații verzi

Sistemul de spații verzi va fi organizat din următoarele tipuri de plantații:

- plantații joase (gazon) cu rolul ornamental în spațiile verzi pe proprietate privată / grădini de fațadă și spațiile verzi pe proprietate publică din parcuri / grădini / benzi de aliniament;
- arbuști și arbori de talie medie (10-20m) cu rolul ornamental și în îmbunătățirea microclimatului în spațiile verzi pe proprietate privată / grădini de fațadă și spațiile verzi pe proprietate publică din parcuri / grădini / benzi de aliniament;

- arbori de talie mare (>20m) cu rolul ornamental și în îmbunătățirea microclimatului în spațiile verzi pe proprietate privată / grădini de fațadă și spațiile verzi pe proprietate publică din parcuri / grădini.

### 3.1.3 Modernizarea circulației

Conform conceptului de circulație pentru Actualizarea Planul Urbanistic General al Municipiului Buzău, cele două parcele sunt situate între inelul median de circulație propus și inelul orbital propus.

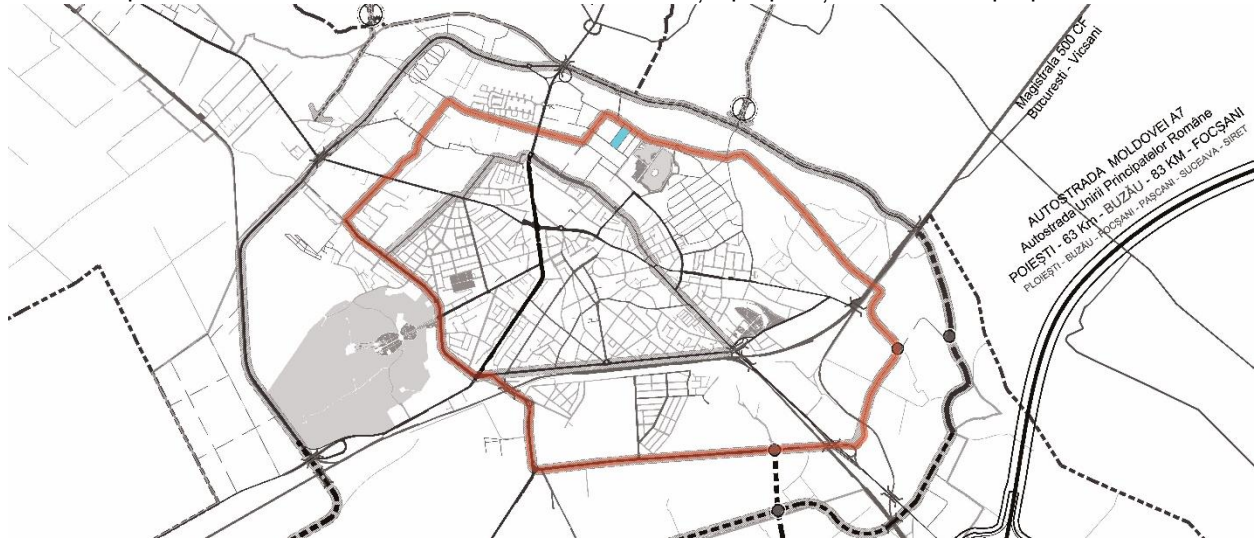


Fig. 12: Concept circulație propus - spațializat  
Sursa: autor

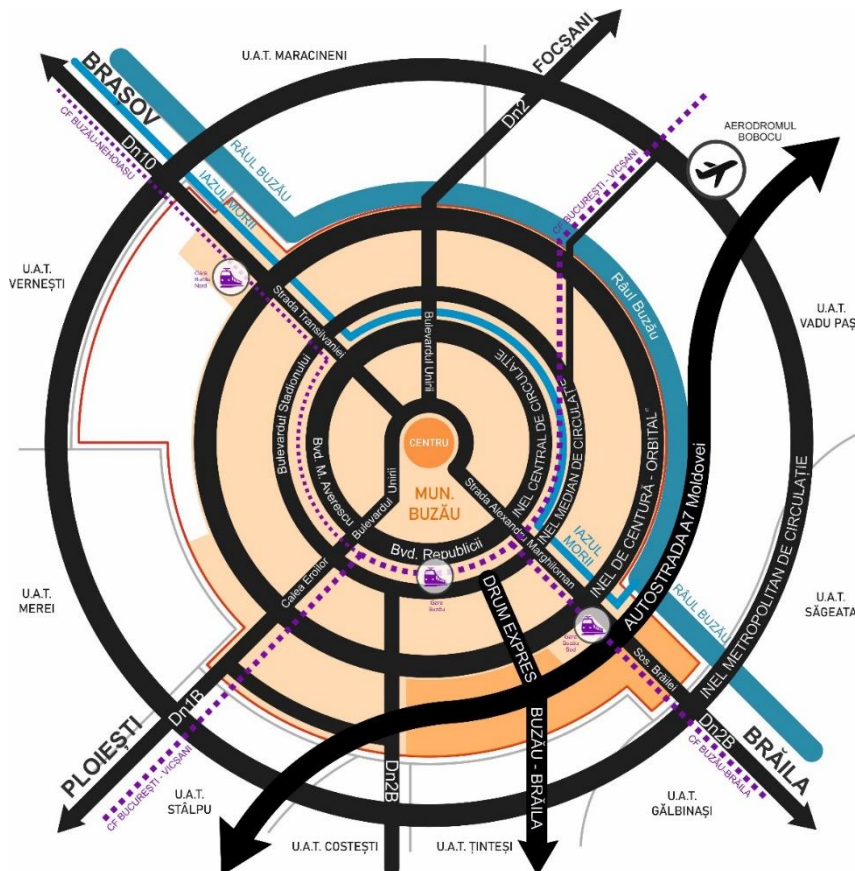


Fig. 13: Concept circulație propus

Sursa: autor

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

În cadrul Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312" - ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S / DS + P+4E ÷ 6E ÷ 8E + ETH, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE – aflat în proces de elaborare / avizare a fost realizat un plan director de circulație ce vizează jumătatea estică a U.T.R. nr. 20, în partea stângă a bulevardului Unirii. Acesta propune optimizarea tramei stradale propusă prin Planul Urbanistic General și a adaptarea soluției de circulație la actualul parcelar, la actuala cerere imobiliară. Soluția își propune realizarea unei permeabilități în țesutul urban pe direcția nord-sud și est-vest, creându-se noi legături între centrul comercial și Râul Buzău, respectiv Parcul Tineretului și cartierul rezidențial Orizont.

Deoarece se va mări numărul de deplasări pe teritoriul zonei de studiu / reglementate, acest lucru aducând probleme importante legate de trafic și de zone de staționare la orele de vârf, propunerea va încuraja identificarea de soluții privind transportul în comun și mijloacele alternative de mobilitate (piste de biciclete).



**Fig. 14:** Străzi propuse prin P.U.G. mun. Buzău

Sursa: autor

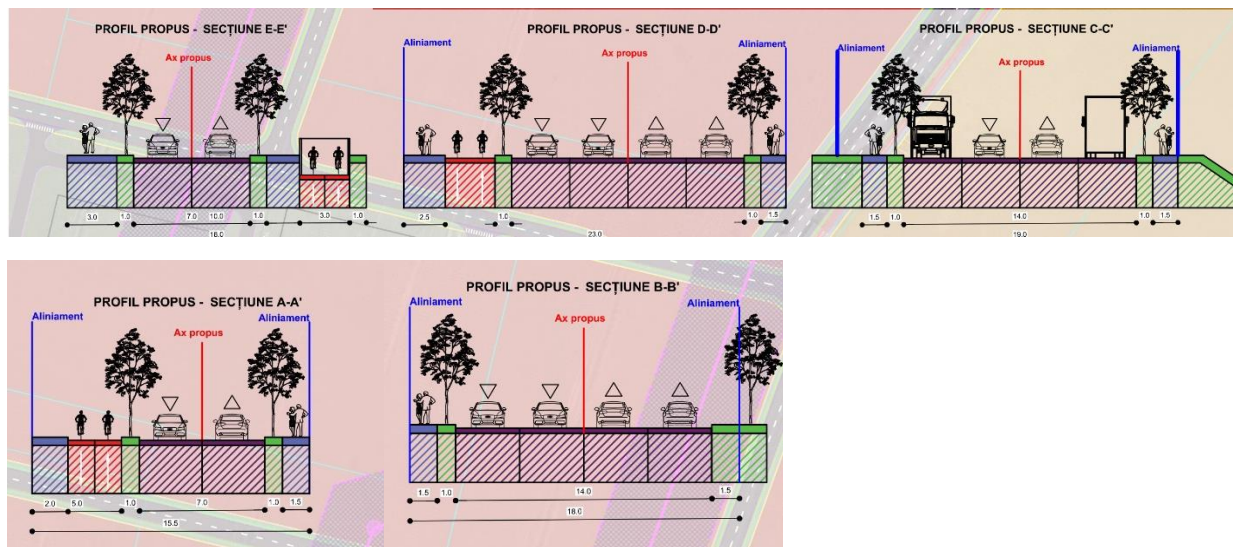


Fig. 18: Profile caracteristice propuse

Sursa: autor

### 3.2 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Propunerea urbanistică a avut în vedere următoarele principii :

- Stabilirea regulilor de construire să fie în acord cu intenția și propunerea de dezvoltare urbanistică beneficiarilor (complex sportiv);
- Creșterea gradului de utilizare a terenului și rentabilizarea lui prin încadrarea într-o zonă funcțională / UTR care permite autorizarea și construirea de construcții cu caracter sportiv.
- Stabilirea regulilor clare de construire, de aliniere a construcțiilor, precum și de delimitare a zonei edificabile;
- Rezolvarea arhitectural-volumetrică care să permită realizarea unui ansamblu reprezentativ din punct de vedere urban;
- Construcțiile propuse se vor face ținând seama de natura terenului și de elementele de peisaj;
- Rezolvarea circulației carosabile, pietonale și a parcajelor;
- Echiparea cu utilități edilitare;
- Asigurarea de spații verzi.

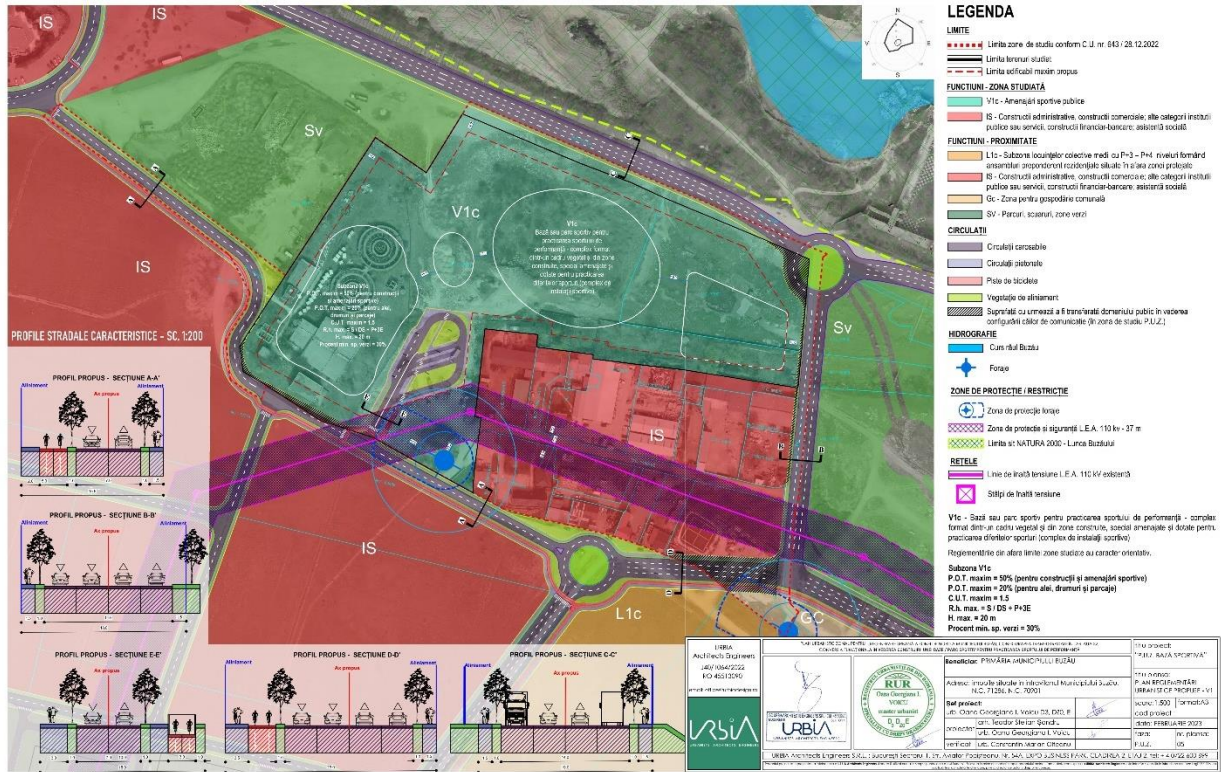
Pentru stabilirea edificabilului pe fiecare lot, au fost stabilite retrageri de 10 metri față de limitele laterale.

**Sunt propuse două variante de reglementare, în baza cărora se va decide varianta finală în funcție de raportul informării publice, discuțiile din ședința cu Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism.**

Se propune comasarea celor două loturi, iar pentru imobilul rezoltat au fost stabiliți următorii indici urbanistici:

- P.O.T. maxim = 50% (pentru construcții și amenajări sportive)
- P.O.T. maxim = 20% (pentru alei, drumuri și parcaje)
- C.U.T. maxim = 1.5
- R.h. maxim =  $S / DS + P + 3E$
- H. maxim = 20 m
- Procent minim spații verzi = 30%

PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE - VARIANTA 1



PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE - VARIANTA 2

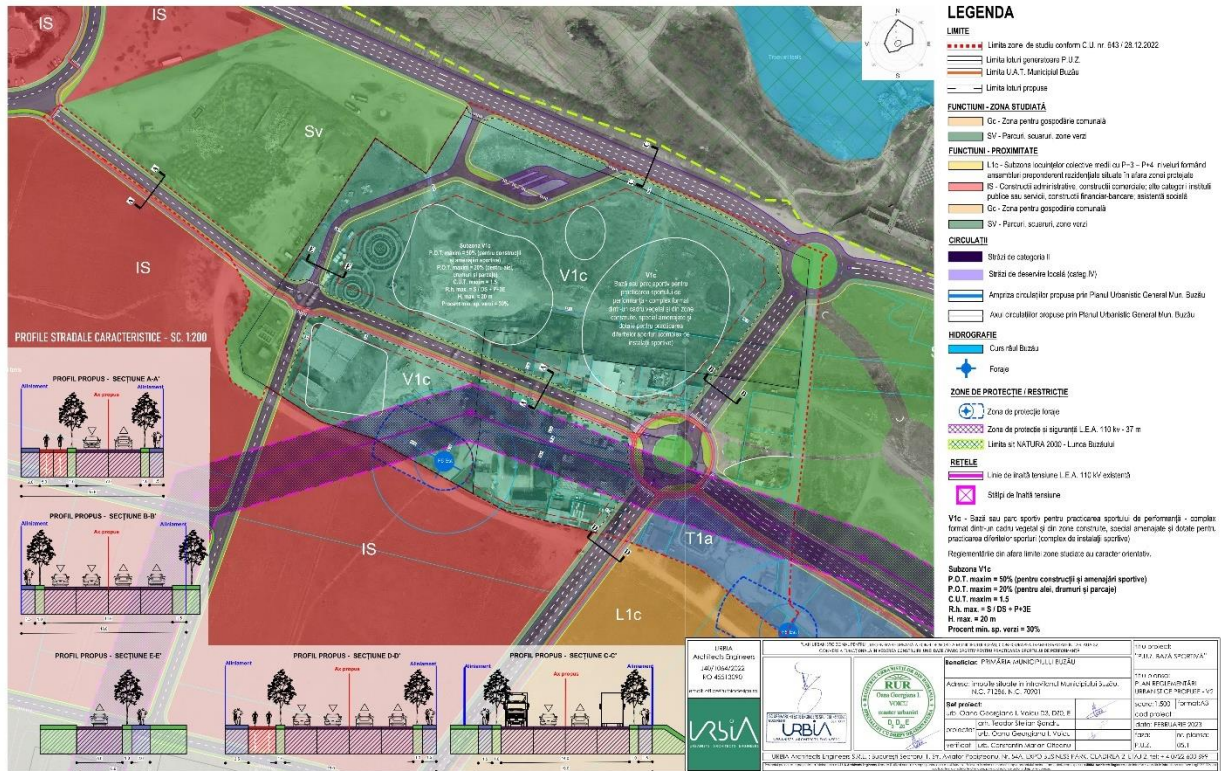


Fig. 19: Plan reglementări urbanistice  
 Sursa: autor

### 3.3 Dezvoltarea echipării edilitare

#### Rețeaua de apă potabilă

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

#### Rețeaua 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 spatiile verzi din zona studiata.

#### Sistemul de încălzire

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

### 3.4 Protecția mediului

Pentru buna functionare a complexului propus si pentru o dezvoltare durabila a zonei sunt o serie de masuri de protectie a mediului care vor trebui respectate.

Toate proiectele vor trebui sa faca dovada respectarii principiilor protectiei mediului. Vor trebui sa fie executate lucrari de amenajare in spiritul protectiei mediului pentru ca constructiile sa poata fi realizate.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

*Conform Ordonantei de urgenta nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului Art. II (1) Autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de minimum 26 m<sup>2</sup>/locuitor, până la data de 31 decembrie 2013.*

*Conform raportului anual pe anul 2010 privind îndeplinirea măsurilor din programul integrat de gestionarea calității aerului, Anexa la HCGMB nr.116/2011: pentru aprobarea realizării oricărei construcții noi va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici, și condiții de drenare a excesului de umiditate.*

#### Gestionarea deșeurilor

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

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

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

#### Masuri contra zgomotului

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

#### Poluarea aerului

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

#### Poluarea solului

Solul este în general definit ca stratul superior al crustei pământului, format din particule minerale, materie organică, apă, aer și organisme vii. Solul folosește ca platforma pentru activitățile umane și este interfata dintre pământ, aer și apă și găzduiește 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. Inmagazinează, filtrează și transformă multe substanțe, printre care apă, nutrienții 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**

Variatatea esențelor vegetale, alternanța foioase/conifere, preferința pentru speciile locale contribuie la identitatea peisagistică a teritoriului.

### **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 calculelor astronomice, părțile 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.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe. Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a boltii cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice. Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale), cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele, astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu se împiedice vizibilitatea boltii cerești din interiorul încăperilor.

În conformitate cu art. 3 alin. 1 al Capitolului I „Norme de igienă referitoare la zonele de locuit” din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 127 din 21

februarie 2014, amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate

Asigurarea duratei de insorire, dependenta de solutiile urbanistice se realizeaza prin orientarea, distantarea si dimensionarea constructiilor. Dimensiunile elementelor ce determina zona de umbra se stabilesc trigonometric, in functie de dimensiunile cladirilor (H,L,I) in zilele de referinta pentru latitudinea 45 grade nord.



**Proiectant general**

**URBIA ARCHITECTS ENGINEERS S.R.L.**

Expo Business Park Bucharest - str. Aviator Popisteanu 54A,

et 2, Sector 1, 012095, Bucuresti

C.U.I. 45513090 J40/1064/2022

Director General, Răzvan ABAGIU (E.M.B.A.)



**Șef proiect**

urb. Oana Georgiana I. VOICU R.U.R. D3, DZ0, E

**Proiectat**

Arh. Teodor Stelian Șandu

## CAPITOLUL 5. ANEXE

ANEXA NR.1 - Definiții termeni utilizați în cadrul regulamentului local de urbanism

**Unitate teritorială de referință (UTR)** - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar

**Certificatul de urbanism** este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii.

3) Certificatul de urbanism se eliberează la cererea oricărui solicitant, persoană fizică sau juridică, care poate fi interesat în cunoașterea datelor și a reglementărilor căruia îi este supus respectivul bun imobil.

(4) Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de executare a lucrărilor de construire, amenajare sau plantare.

Zona funcțională – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi, etc.) Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

**Indicatori urbanistici** – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează :

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

- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT :

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

- **Înălțimea maximă a clădirilor** - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului