

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

**"CONSTRUIRE LOCUINTE CUPLATE CU REGIM DE INALTIME P+1E, MUNICIPIUL
BUZĂU, STR. INDEPENDENTEI NR. 109, NC. 73312"**

In baza Certificatului de Urbanism nr 631 din data de 22.12.2022

Data 19/06/2023

DENUMIREA LUCRĂRII

PLAN URBANISTIC DE DETALIU "CONSTRUIRE LOCUINTE CUPLATE CU REGIM DE INALTIME P+1E, MUNICIPIUL BUZĂU, STR. INDEPENDENTEI NR. 109, NC. 73312"

AMPLASAMENT

imobil situat in intravilanul Municipiului Buzău, Str. Independentei Nr. 109, NC. 73312:

NORD - VEST - STR. INDEPENDENTEI - N.C. 68327 (*teren proprietate publică*), N.C. 53855 (*teren proprietate privată*)

NORD - EST - N.C. 72430 (*acces*),

SUD - EST - N.C. 73285 (*teren proprietate privată*), N.C. 73182 (*teren proprietate privată*)

SUD - VEST - N.C. 72446 (*teren proprietate privată*)

PROIECTANT GENERAL

S.C. URBIA ARCHITECTS ENGINEERS SRL

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.)

COLECTIV ELABORARE

Șef proiect / Proiectat

urb. Oana Georgiana VOICU R.U.R. D3, Dz0, E

Desenat

Arh. Teodor Stelian SANDRU



DATA ELABORĂRII

19/06/2023



Cuprins

1.	INTRODUCERE	4
1.1	Date de recunoaștere a documentației	4
1.2	Surse documentare	4
1.3	Obiectul lucrării	5
2.	INCADRAREA IN ZONA.....	5
2.1	Concluzii din documentații deja elaborate.....	5
2.2	Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.....	5
3.	SITUATIA EXISTENTA.....	5
3.1	Accesibilitatea la căile de comunicație.....	5
3.2	Suprafața ocupată, limite și vecinătăți	6
3.3	Suprafețe de teren construite și libere	6
3.4	Caracterul zonei, aspectul architectural urbanistic.....	6
3.5	Destinația clădirilor	6
3.6	Proprietatea asupra terenurilor	6
3.7	Concluzii din studiul geotehnic.....	7
3.8	Analiza fondului construit.....	7
3.9	Echiparea edilitară Din punct de vedere al echipării edilitare, zona studiata se prezinta astfel: 7	
4.	REGLEMENTARI	8
4.1	Obiective solicitate prin tema program.....	8
4.2	Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor	8
4.3	Capacitatea. Suprafață desfășurată	8
4.4	Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi. Distanțe față de construcții existente. Accese pietonale și auto. Accese pentru utilajele de stingere incendii.....	8
4.5	Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale	8
4.6	Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei	11
4.7	Soluții de reabilitare ecologică și diminuarea poluării	12
4.8	Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului	12
4.9	Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi	12
4.10	Profile transversale caracteristice	12
4.11	Lucrări necesare de sistematizare verticală.....	12
4.12	Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)	12
4.12.1	Situația reglementată existentă.....	12
4.12.2	Situația reglementata propusa	14
4.13	Protecția mediului	14
4.14	Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)	17
4.15	Împrejmuirea parcelei	17
5.	CONCLUZII	17
CAPITOLUL 5. ANEXE.....		18

P. U. D. "CONSTRUIRE LOCUINTE CUPLATE CU REGIM DE INALTIME P+1E, MUNICIPIUL BUZĂU, STR. INDEPENDENTEI NR. 109, NC. 73312"

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea investiției: P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTE CUPLATE CU REGIM DE INALTIME P+1E
- Amplasament: intravilanul Municipiului Buzău, Str. Independentei Nr. 109, NC. 73312
- Beneficiar: BUCUR LEONTIN, DIMCIU GERARD-ADRIAN, DIMCIU BEATRICE VALENTINA
- Proiectant general: S.C. URBIA ARCHITECTS ENGINEERS SRL, Expo Business Park Bucharest str. Aviator Popișteanu 54A, Clădirea 2, et 2, Sector 1, 012095, București
- Data elaborării: Iunie 2023

1.2 Surse documentare

- LEGISLAȚIE SPECIFICĂ ȘI CONEXĂ
- Planul Urbanistic General în vigoare al Municipiului Buzău, aprobat prin H.C.L. nr. 235/2009 și prelungit prin HCL 255/2019;
- 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
- LEGEA Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare - versiune consolidată neoficială realizată în cadrul Direcției Generale Dezvoltare Teritorială a Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99 aprobat prin Ordinul Nr. 13/N/10.03.1999
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 176/N/16.08.2000
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM-009-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 37/N/08.06.2000
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 21/N/10.04.2000
- LEGEA Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- LEGEA Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- ORDONANȚA Nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- HG. Nr. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;
- 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/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000;
- ORDIN Nr. 176/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu”, indicativ GM 009-2000;
- Codul Civil;

- LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonantei de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Evaluarea strategică de mediu (SEA) pentru Planuri și Programe;
- Hotărârea nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin nr. 995 din 21 septembrie 2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Manual pentru aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin nr. 480 din 16 mai 2006 privind constituirea și funcționarea Comitetului special la nivel central pentru realizarea etapei de încadrare a procedurii de evaluare de mediu;
- Manual privind SEA pentru politica de coeziune 2007-2013.
- LEGEA Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

1.3 Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de plan urbanistic de detaliu își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru construirea a doua locuințe cuplate cu regim de înălțime p+1E, pe terenul situat în MUNICIPIUL BUZĂU, STR. INDEPENDENTEI NR. 109, NC. 73312.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă, precum și realitatea funcțională și morfologică din vecinătate;
- Modulul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor.

Terenul studiat în cadrul P.U.D. se situează în partea de nord-vest a orașului Buzău având destinația de zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare conform PUG Mun Buzău.

În zonă studiată sunt în principal locuințe individuale și colective mici, în regim de înălțime de până la P+2E.

2. INCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat și respectat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General în vigoare al Municipiului Buzău, aprobat prin H.C.L. nr. 235/2009 și prelungit prin HCL 255/2019;
- Planul Urbanistic General în elaborare al Municipiului Buzău;

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

– nu e cazul

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație

Amplasamentul studiat se află pe strada Independentei, la nr poștal 109, terenul fiind accesibil pietonal și auto de pe laturile sale nord și nord est.

3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul studiat are suprafața totală de 482,45mp., înscris în C.F. nr. 73312 a UAT Mun. Buzău, având nr. Cadastral (NC) 73312.

Terenul ce a generat prezenta documentație este situat într-o zonă ce este definită de un caracter predominant rezidențial (fronturile dispuse de-a lungul străzii Independenței)

Amplasamentul ce face obiectul Planului Urbanistic de detaliu este situat în intravilanul Municipiului Buzău, la sud de zona centrală a Mun. Buzău, Str. Independenței Nr. 109, NC. 73312, cu următoarele vecinătăți:

- **NORD - VEST** - STR. INDEPENDENTEI - N.C. 68327 (*teren proprietate publică*), N.C. 53855 (*teren proprietate privată*)
- **NORD - EST** - N.C. 72430 (*acces*),
- **SUD - EST** - N.C. 73285 (*teren proprietate privată*), N.C. 73182 (*teren proprietate privată*)
- **SUD - VEST** - N.C. 72446 (*teren proprietate privată*)

3.3 Suprafețe de teren construite și libere

În prezent zona studiată are funcțiune de locuire și pe teren nu există construcții.

Nu sunt prezente plantații de arbori sau arbuști pe teren, care necesită a fi menținute sau refacute.

3.4 Caracterul zonei, aspectul architectural urbanistic

Terenul de pe strada Independenței se afla într-o zonă a municipiului Buzău, ce se dorește a fi dezvoltată în mare parte cu funcțiunea de locuire (individuală sau colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E), în prezent o mare parte a terenurilor din jur au deja construcții, în cea mai mare parte case unifamiliale/semicolective cu regim de înălțime mic.

3.5 Destinația clădirilor

Majoritatea fondului construit este destinat preponderent locuirii individuale, în regim de înălțime de la P la P+2E.

3.6 Proprietatea asupra terenurilor

Terenul cuprins în documentație este proprietatea privată a Beneficiarilor prezentei documentații de urbanism: BUCUR LEONTIN, DIMCIU GERARD-ADRIAN, DIMCIU BEATRICE VALENTINA, având o suprafață de 482mp. Situația proprietății asupra terenului poate fi verificată în actele conținute din prezenta documentație.

Coordonatele punctelor de contur
ale zonei
studiate - NC 73312

Nr Pct.	X [m]	Y [m]
1	406583.974	642794.646
2	406580.935	642800.610
3	406576.676	642806.169
4	406573.602	642810.181
5	406569.381	642806.663
6	406568.613	642807.584
7	406572.872	642811.134
8	406572.263	642811.929
9	406557.966	642800.051
10	406552.284	642795.304
11	406553.824	642793.593
12	406562.023	642784.411
13	406564.854	642780.836
14	406564.920	642780.880
15	406571.074	642784.878
16	406573.170	642786.240
17	406575.000	642787.400
18	406572.230	642790.680
19	406575.830	642792.940
20	406577.742	642790.674

S = 482 mp

3.7 Concluzii din studiul geotehnic

Terenul studiat se încadrează în categoria geotehnică cu risc redus acumulând un total de 9 puncte. Terenul suportă o presiune de 200kPa. Valoarea presiunii este valabilă pentru o lăţime a fundaţiei de 0,6m la o adâncime de 1,00m.

Fundaţiile construcţiilor vor fi armate atât în partea superioară cât şi la cea inferioară. Clădirile vor fi protejate împotriva infiltraţiilor apelor din precipitaţii prin executarea trotuarelor de protecţie în jurul clădirilor.

3.8 Analiza fondului construit

Analiza fondului construit a dus la următoarele concluzii:

- Locuinţe individuale şi semi-colective cu regim de înălţime mic;
- Funcţiuni complementare locuirii.

Starea acestor locuinţe este, în general, bună.

3.9 Echiparea edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona studiată se prezintă astfel:

Alimentare cu apă şi canalizare menajeră – aviz nr 59 din 07.03.2023 emis de către Compania de Apă Buzău

Gaze naturale - aviz nr 26428 / 318.555.912 / 10.03.2023 emis de către Distrigaz Sud Reţele

Energie termică –

Alimentarea cu energie electrică – aviz nr 3030230313088 / 04.04.2023 emis de către Distribuţie energie Electrică România Sucursala Buzău

Telefonie – aviz nr 100/05/03/01/B/BZ/65 din data de 13.03.2023 emis de către Orange Romania Communications SA

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiective solicitate prin tema program

Prin tema de proiect elaborată de către investitor, se cere elaborarea unui proiect pentru construirea unei LOCUINTE CUPLATE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E.

Prin certificatul de urbanism nr. 631 din 22.12.2022 emis de Primăria Municipiului Buzău se cere elaborarea unei documentații PUD+AC în vederea autorizării construirii a doua locuințe cuplate cu regim de înălțime P+1E.

Scopul principal al documentației este de a face posibilă integrarea proiectului în sit, în deplină armonie cu vecinătățile, printr-o rezolvare care să aducă un aport pozitiv atât de scurtă durată cât și pe termen lung; contribuind la generarea de țesut urban sănătos, ce stimulează dezvoltarea urbană și socială.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Amplasarea construcțiilor pe parcela se va încadra în zona de implantare propusă conform planșa U04 REGLEMENTARI. Conceptul arhitectural propus urmărește să realizeze o continuitate la nivel formal pe parcela, acest fapt realizându-se prin amplasarea corectă a clădirii P+1E. Astfel, obiectul propus are în vedere cerințele funcțiunii precum și cerințele regulamentului de urbanism, indici urbanistici și accese. Se vor asigura o cale de acces auto și un acces pietonal – existente - din strada Independentei. Vor fi asigurate 4 locuri de parcare în incinta terenului. Finisajul fațadelor va fi realizată cu materiale de bună calitate și pe cât posibil natural și/sau cu materiale locale.

4.3 Capacitatea. Suprafață desfășurată

Proiectul propus este definit de următoarele caracteristici:

- Suprafața de teren care a generat PUD: 482mp.
- Suprafața edificabilului propus prin PUD: 173,56mp.
- Amprenta propusă a construcției (parter): 139,10mp
- Aria construită desfășurată (parter plus etajul 1): 302.21mp.
- Locuri de parcare: 4 (cate doua pentru fiecare unitate locativa).
- Spații verzi minime pe lotul care a generat PUD: 144.73mp.

4.4 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi. Distanțe față de construcții existente. Accese pietonale și auto. Accese pentru utilajele de stingere incendii

În realizarea compoziției urbanistice s-au luat în considerare factori determinați de: amplasarea pe sit și poziția sitului în municipiul Buzău.

Distanțele minime față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale sitului sunt respectate iar accesul auto și pietonal se face prin partea de nord și nord-est a parcelei.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în NORMATIVUL P 118/1999.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății „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.

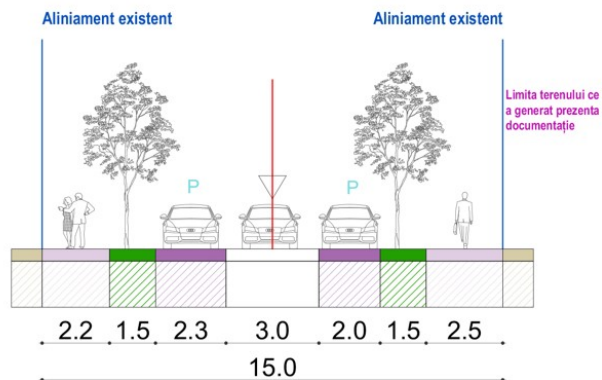
4.5 Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Situația existentă – starea de fapt la zi

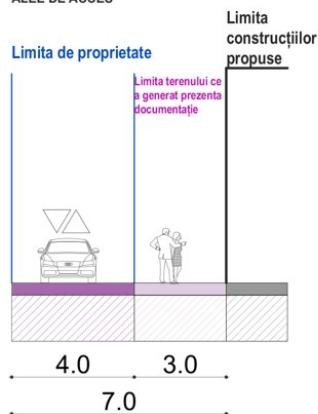


PROFILE CARACTERISTICE - SC 1:200

SECȚIUNE B-B' - CIRCULAȚII PUBLICE EXISTENTE SI MENTINUTE PRIN ACTUALA DOCUMENTATIE STRADA INDEPENDENTIEI



SECȚIUNE A-A' - CIRCULAȚII PRIVATE EXISTENTE SI MENTINUTE PRIN ACTUALA DOCUMENTATIE ALEE DE ACCES



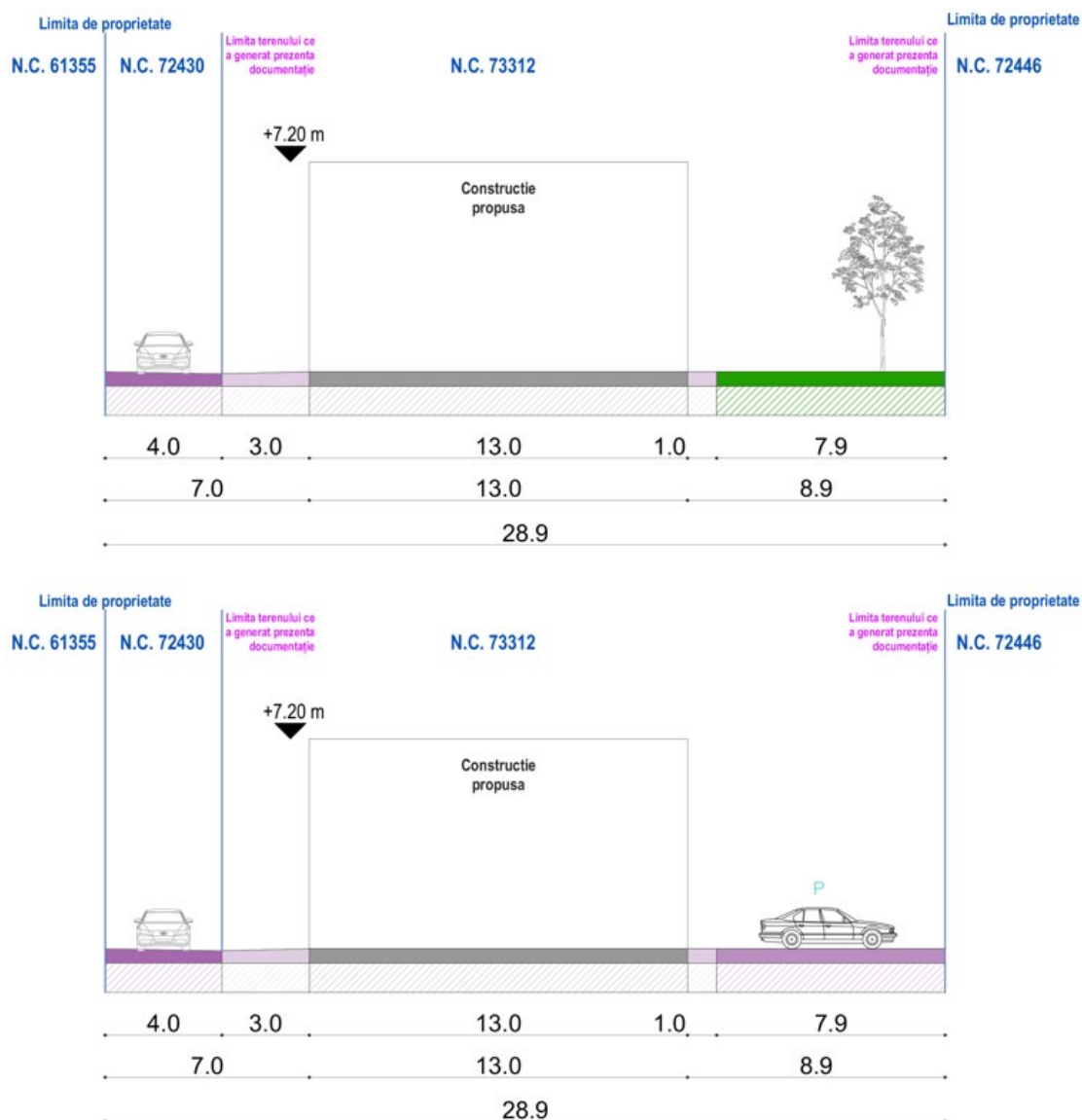
SECTIUNI LONGITUDINALE PROPUNERE - SC 1:200



Situația propusa – urbanistica, circulații și edilitare



SECTIUNI LONGITUDINALE PROPUNERE - SC 1:200



Circulația pietonală și carosabilă pe teren este realizată prin accesul auto și accesul pietonal de pe latura nord-estica a parcelei propusă spre reglementare.

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

Pe parcela se vor realiza spații verzi compacte de minim 30% din suprafața terenului care a generat PUD, conform REGULAMENTULUI LOCAL PRIVIND ASIGURAREA NUMARULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE ȘI STABILIREA SUPRAFETELOR MINIME DE SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE PENTRU CONSTRUCȚII ȘI AMENAJARI AUTORIZATE PE TERITORIUL MUNICIPIULUI BUZĂU aprobat în CL al Mun. Buzău.

4.7 Soluții de reabilitare ecologică și diminuarea poluării

După finalizarea lucrărilor de construcție, terenul va fi amenajat corespunzător prin lucrări de amenajare peisajeră și plantări de arbori. Deșeurile rezultate în urma activității șantierului vor fi colectate și transportate de către un operator economic autorizat pentru colectarea, transportul și depozitarea/incinerarea (dacă e cazul) a deșeurilor rezultate din lucrare. Împotriva poluării se vor lua măsuri specifice pentru fiecare categorie de factori poluanți.

Pe lângă aceste măsuri orarul de lucru pe șantier, se va stabili, de așa natură încât nivelul disconfortului sonor să fie redus la minim în perioadele necesare de liniște din timpul zilei.

4.8 Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În vecinătatea amplasamentului nu sunt propuse obiective de interes public.

4.9 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Terenul rămas neutilizat în urma implementării proiectului va fi amenajat peisajer prin plantarea de gazon, arbori și arbuști.

4.10 Profile transversale caracteristice

Propunerea va ține cont de profilul actual al străzii Independentei, iar circulația auto din cadrul parcelei va deservei strict unitățile locative propuse (2) și cele existente de-a lungul acesteia (8), un total de 10 unități locative.

4.11 Lucrări necesare de sistematizare verticală

Terenul din cadrul P.U.D. se află pe un teren ce nu necesită sistematizare verticală.

4.12 Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

Construcțiile propuse prin PUD respectă amplasarea în teren prin retrageri adecvate față de vecinătăți.

4.12.1 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, terenul ce a generat prezenta documentație se încadrează în U.T.R. 3, subzona L1a - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

U.T.R. = 3 cf. P.U.G. Mun. Buzău

Zona Funcțională = L (locuire)

Subzona Funcțională = L1a

Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara zonelor protejate/de protecție a monumentelor istorice

RHmax = P+2

Hmax = 9m

P.O.T. = 40%

C.U.T. = 1.2

Spații verzi = 30%

BILANȚ TERITORIAL SPECIFIC (TERENUL CE A GENERAT P.U.D.)		
INDICATORI SI INDICI URBANISTICI	TOTAL	
SUPRAFATA IMOBIL CARE A GENERAT P.U.D. (mp)	482.45	100%
AMPRENTA CONSTRUCTIEI LA SOL (mp)	0.00	
P.O.T.		0.00%
ARIE DESFASURATA CONSTRUITA (mp)	0.00	
C.U.T.		0.0
Rh maxim		-
H maxim		0
Suprafata minima spatii verzi (mp)	0.00	
Procent minim de spații verzi		0%
Nr. Locuri de parcare ce vor fi asigurate în incinta (2 locuri de parcare/unitate locativa)		0
Retragere minima constructie propusa față de aliniament		0
Retragere minima constructie propusa față de N.C. 73285		0
Retragere minima constructie propusa față de N.C. 72446		0
Retragere minima constructie propusa față de N.C. 72430		0
TOTAL N.C. 73312	482.4495	100%

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016, Art. 19:

„(1) Conform prevederilor art. 48 alin. (1) din Lege, Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice.

(3) Planul urbanistic de detaliu trebuie să cuprindă reglementări urbanistice privind:

a) asigurarea accesibilității pietonale și auto la noul obiectiv și racordarea la rețelele edilitare existente/propuse;

b) permisivități și/sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie etc.) privind volumele construite și amenajările acestora;

- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;
- d) designul spațiilor publice;
- e) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;
- f) regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;
- g) ilustrarea urbanistică a soluției propuse.
- (4) Planul de urbanism de detaliu se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970.”

4.12.2 Situația reglementată propusă

U.T.R. = 3 cf. P.U.G. Mun. Buzau

Zona Funcțională = L (locuire)

Subzona Funcțională = L1a

Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara zonelor protejate/de protecție a monumentelor istorice

RHmax = P+1

Hmax = 7,2m

P.O.T. = 34%

C.U.T. = 0,6

Spații verzi = 30%

BILANȚ TERITORIAL SPECIFIC (TERENUL CE A GENERAT P.U.D.)		
INDICATORI ȘI INDICI URBANISTICI	TOTAL	
SUPRAFATA IMOBIL CARE A GENERAT P.U.D. (mp)	482.45	100%
EDIFICABIL MAXIM (mp)	173.56	
SUPRAFATA CONSTRUITA PARTER (mp) - PROPUNERE	139.10	
SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ 1 (mp) - PROPUNERE	163.11	
P.O.T.		34%
ARIE DESFASURATA CONSTRUITA (mp)	302.21	
C.U.T.		0.6
Rh maxim		P+1
H maxim		7.2 m
Suprafata minima spatii verzi (mp)	144.73	
Procent minim de spații verzi		30%
Nr. Locuri de parcare ce vor fi asigurate în incinta (2 locuri de parcare/unitate locativa)		4
Retragere minima construcție propusă față de aliniament Str. Independentei		5.5 m
Retragere minima construcție propusă față de N.C. 73285		2.2 m
Retragere minima construcție propusă față de N.C. 72446		8.8 m
Retragere minima construcție propusă față de N.C. 72430		2.8 m
TOTAL N.C. 73312	482.4495	100%

4.13 Protecția mediului

a) Gradul în care Planul Urbanistic de Detaliu creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

Odată cu dezvoltarea zonei se impun modificări funcționale zonale, care să recreeze ambientul urban.

Este și cazul de față, în care se dorește armonizarea funcțiunilor propuse cu dezvoltarea inerentă.

Amplasamentul se află pe strada Independentei.

Poziționarea acestuia în vecinătatea unor zone de locuire individuală/colectivă și funcțiuni complementare a constituit premisa elaborării prezentului P.U.D.

b) Gradul în care Planul Urbanistic de Detaliu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Prezentul P.U.D. se integrează în alte planuri și programe, respectiv în:

- Planul Urbanistic General Buzău;

În concluzie, prezentul plan concordă funcțional și peisagistic cu celelalte studii, planuri și programe din zonă.

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile

Conceptul de dezvoltare durabilă desemnează totalitatea formelor și metodelor de dezvoltare socio-economică, al căror fundament îl reprezintă în primul rând asigurarea unui echilibru între aceste sisteme socio-economice și elementele capitalului natural.

În zona incintă sunt zone verzi cu plantații înalte și joase (arbori și arbuști).

Prin implementarea planului se propune realizarea unei zone verzi de 30,00% și sistematizarea zonei în sensul dezvoltării durabile, asigurându-se echilibrul dintre edificările propuse, fără impact semnificativ asupra mediului, și cadrul natural.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform prezentului plan propus, se vor desfășura doar activități cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului. Influența activităților asupra factorilor de mediu este prezentată în continuare:

Problemele principale se referă la manipularea deșeurilor de construcții rezultate, selectarea materialelor și a metodelor de construcții cu impact limitat asupra mediului.

Se va efectua îngrădirea sitului de construcție urmând a se impune măsuri generale de protecție și siguranță. Inconveniente temporare cauzate de lucrările de construcție ar trebui să fie diminuate prin intermediul planificării și al coordonării dintre antreprenori, vecini și autorități, la faza D.T.A.C.

Antreprenorii vor aplica standarde și proceduri de construcții nedăunătoare mediului. Se vor respecta standardele privind protecția mediului: pot părăsi amplasamentul numai containerele închise, vehiculele trebuie spălate înainte de părăsirea amplasamentului, documentele de însoțire a transportului trebuie întocmite conform cerințelor legale.

Măsuri de protecție a mediului pentru perioada de execuție

Pentru lucrările de dezafectare și construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu:

apa

- Se vor verifica și, dacă va fi cazul, se vor goli canalele și conductele înainte de dezafectare, astfel încât să se excludă posibilitatea infiltrațiilor în sol de substanțe lichide și contaminarea pânzei freatice.

- Deșeurile se vor preda, conform avizului eliberat de Primăria Buzău, către agenți economici autorizați, contractați în acest scop.

aerul

- Se va evita efectuarea de lucrări generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale.

- Deșeurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora. Nu se vor permite arderile cu foc deschis a acestora sau a altor tipuri de deșeuri.

solul

- Ca urmare a respectării disciplinei în construcții, se va evita contaminarea solului cu deșeuri de construcții

- Containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

Relevanța P.U.D. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta O.U.G. 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Managementul deșeurilor

Se va întocmi, pentru faza D.T.A.C., planul de eliminare al deșeurilor din construcții, conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile din avizul Primăriei Buzău pentru gestionarea deșeurilor generate pe parcursul lucrărilor. Materialele reciclabile sau re folosibile se vor valorifica.

Ulterior, după ridicarea imobilului, se va realiza o platforma pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuinței, va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, va fi dimensionată pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și va fi întreținută în permanentă stare de curățenie.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În cazul identificării de deșeuri clasificate ca și periculoase conform H.G. 856-2002 acestora prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:

- Containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare - nu este permisă scurgerea de lichide din recipiente în timpul manipulării (stocării) și al transportului.

- Este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații.

- Este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise și securizate.

Protecția calității apelor

Pe lângă măsurile descrise mai sus, la capitolul de reglementări edilitare, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv H.G. nr. 188/2002 (NTPA002)..

Sistemul de alimentare cu apă este realizat centralizat, prin branșare la rețelele publice de alimentare cu apă.

Canalizarea a fost prevăzută în sistem divizor, cu colectarea locală și evacuarea controlată a surplusului de apă din precipitații. Apele pluviale colectate, se vor evacua cu pre tratare, fiind prevăzute separatoare de hidrocarburi.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi P.V.C. se elimină posibilitatea infiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Protecția calității aerului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta H.G. 1209/2004 modificată prin H.G. 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile nerutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfa și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

Protecția solului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor, fracțiuni de sol contaminat, acestea pot fi stocate temporar în incinta amplasamentului de unde au fost excavate.

4.14 Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona studiată se prezintă astfel:

- Alimentare cu apă: în zona studiată există rețea centralizată de apă
- Canalizare menajeră: în zona studiată există rețea centralizată de canalizare menajeră
- Canalizare pluvială: în zona studiată există rețea centralizată de canalizare pluvială
- Alimentare cu gaz: în zona studiată există rețea centralizată de alimentare cu gaz
- Energie electrică: în zona studiată există rețea supraterană de alimentare cu electricitate.

4.15 Împrejmuirea parcelei

Se admite refacerea împrejuririi parcelei cu respectarea legislației în vigoare.

5. CONCLUZII

O urmare imediată datorată implementării clădirii de locuit pe teren este scăderea suprafeței de teren folosit necorespunzător sau nefolosit. Clădirea răspunde nevoii de locuire, aceasta fiind amplasată corect în interiorul parcelei și întregeste frontul străzii Independentei.

Elaborarea Planului Urbanistic De Detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Buzău;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.D. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Buzău.

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 VOICU R.U.R. D3, Dz0, E



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 cornișă sau limita superioară a parapetului .

B. PIESE SCRISE

U.1	Plan de amplasament
U.2	Încadrare in PUG
U.2.1	Încadrare in PUG UTR 3
U.3	Situația existentă reglementată
U.4	Situația propusă – reglementări urbanistice, circulații și rețele tehnico edilitare
U.5	Regim juridic