

ABAGIU GLOBAL SERVICES
CAPITAL WELFARE SUBLIME

Str. Clucerului, Nr. 35, Sector 1,
București
C.U.I. RO 34194319,
J40/2715/05.03.2015
architecture@abagiuglobalservices.com
Tel: +4 031 436 24 06
Fax: +4 037 409 71 00
Mobile: +4 0722 600 699




PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINȚE - STR. DEPOZITULUI NR. 9 ȘI NR. 13, MUNICIPIUL
BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU

Data 11 septembrie 2020

FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA LUCRĂRII	PLAN URBANISTIC ZONAL - „CONSTRUIRE LOCUINȚE - STR. DEPOZITULUI NR. 9 ȘI NR. 13”, Municipiul Buzău, Județ Buzău
BENEFICIAR	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU Buzău, Piața Daciei, nr. 1
PROIECTANT GENERAL	S.C. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L București, Strada Clucerului, Nr. 35, Sector 1 CUI RO 34194319, J40/2715/05.03.2015
COLECTIV ELABORARE	<p>Șef proiect Urb. Oana Georgiana VOICU</p> <p>Proiectat urb. Oana Georgiana VOICU arh. Teodor Stelian Șandru</p> 
RIDICARE TOPOGRAFICĂ	Ing. Lucian STRATONE
DATA ELABORĂRII	11.09.20

BORDEROU GENERAL PUZ

A. PIESE SCRISE

Memoriul General PUZ

- Volumul 1 – MEMORIUL DE PREZENTARE
- Volumul 2 – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

- Planșa 01 – ÎNCADRARE ÎN TERITORIU ȘI ÎN P.U.G. MUNICIPIUL BUZĂU
- Planșa 02 – SITUAȚIA EXISTENTĂ – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, SC. 1:1000
- Planșa 03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI CĂI DE COMUNICAȚIE, SC. 1:1000

CUPRINS**VOLUMUL 1 – MEMORIUL DE PREZENTARE**

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE	7
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	7
1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI	7
1.3. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM	7
1.4. SURSE DE DOCUMENTARE	8
1.5. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT P.U.Z. ..	8
CAPITOLUL 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	9
2.1. EVOLUȚIA ZONEI ȘI ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	9
2.2. ELEMENTE ALE CĂDRULUI NATURAL	9
2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESIBILITATE	10
2.4. OCUPAREA TERENURILOR	10
2.5. ECHIPARE EDILITARĂ	11
2.6. PROBLEME DE MEDIU	11
2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	11
CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	11
3.1. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE	11
3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	11
3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	12
3.4. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	14
3.5. PROTECȚIA MEDIULUI	14
3.6. SPATII VERZI	16
3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	16
3.8. ACCESE LA OBIECTIV	16
CAPITOLUL 4. CONCLUZII	16

VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE	18
SECȚIUNEA 1. PRINCIPII GENERALE	18
Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	18
Articolul 2. Baza legală de elaborare PUZ și RLU	18
Articolul 3. Domeniul de aplicare	19
CAPITOLUL 2. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE L1a –	
SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2	
NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE	19
SECȚIUNEA 2. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	19
SECȚIUNEA 3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	19
Articolul 4. Utilizări admise	19
Articolul 5. Utilizări admise cu condiționări	20
Articolul 6. Utilizări interzise	20
SECȚIUNEA 4. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A	
CLĂDIRILOR 20	
Articolul 7. Caracteristici ale clădirilor	20
Articolul 8. Circulații și accese	21
Articolul 9. Staționarea autovehiculelor	21
Articolul 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	21
Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor	21

Articolul 12. Condiții de echipare edilitară	21
Articolul 13. Spații libere și spații plantate	21
Articolul 14. Împrejmuiri.....	21
Articolul 15. Procentul de ocupare a terenului (POT)	22
Articolul 16. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)	22
ANEXA NR. 1 – DEFINIȚII ALE TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN RLU	24

MEMORIUL GENERAL PUZ

VOLUMUL 1 – MEMORIUL DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE**1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE LOCUINȚE - STR. DEPOZITULUI NR. 9 ȘI NR. 13”
Adresă	STRADA DEPOZITULUI NR. 9 ȘI NR. 13, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU
Beneficiar	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
Proiectant general	S.C. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L București, Strada Clucerului, Nr. 35, Sector 1 CUI RO 34194319, J40/2715/05.03.2015
Data elaborării	11/09/2020

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI

Prezentul Plan Urbanistic Zonal reglementează la nivel spațial și funcțional zona adiacentă limitei de nord-vest a intravilanului Municipiului Buzău, Județul Buzău, prin reconversia și refuncționalizarea terenurilor vacante și neutilizate existente în acest areal și transformarea acestora într-o zonă cu locuințe individuale înșiruite. Suprafața zonei de studiu PUZ este de 9.724 m².

Conform planului “Reactualizarea P.U.G. - Municipiul Buzău”, aprobat prin H.C.L. nr.239/2009, terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Buzău și este situat în unitatea teritorială de referință - **UTR 17, în zona funcțională ID - ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE.**

Zona de studiu PUZ este delimitată astfel:

- Pe latura de Nord-Vest - strada Depozitului;
- Pe latura de Nord-Est - Zonă industrială și de depozitare aparținând fostei platforme industriale chimică Buzău;
- Pe latura de Sud-Est - Zonă industrială și de depozitare aparținând fostei platforme industriale chimică Buzău;
- Pe latura de Sud-Est - strada Căpitan Purcherea Laurențiu, calea ferată și zona industrială;

1.3. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Conform solicitării temei program înaintate de către beneficiar, Primăria Municipiului Buzău, Planul Urbanistic Zonal propune următoarele direcții de transformare a zonei de studiu:

- Reconversia și refuncționalizarea terenurilor vacante și neutilizate existente;
- Crearea oportunităților pentru noi zone de recreere, loisir și agrement;
- Facilitarea unei accesibilități sporite și ușoare a zonei PUZ cu orașul.

Propunerile vor fi în concordanță cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei și cu rezolvarea unor probleme la nivel de imagine urbană.

1.4. SURSE DE DOCUMENTARE

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- P.U.G. - Municipiul Buzău, aprobat prin H.C.L. nr.235/2009 și Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- Ordinul MLPAT nr.176/2000 de aprobare “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”
- 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. 445 din 8/04/2013 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- H.G. nr. 1.076 din 8/07/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 din 23/06/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 54 din 28/06/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7 din 13/03/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată în data de 03/03/2006 cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 12/12/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 43 din 03/01/1997 privind regimul drumurilor cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10/06/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

De asemenea, procesul de documentare în vederea întocmirii și elaborării PUZ a constat și în multiple vizite pe teren pentru documentare și analiză a situației reale din teren, precum și ședințe de lucru împreună cu beneficiarul în vederea optimizării soluției propuse, în acord cu nevoile definite de către acesta.

1.5. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT P.U.Z.

Planul de amplasament și delimitare a imobilului.

Nu există suprapuneri cu loturile învecinate. Studiul topografic a fost întocmit de ing. Lucian-Ion Stratone, SC TETA CONS SRL și a fost realizat în sistem STEREO `70.

Cele 2 loturi au o suprafață totală măsurată cumulată de 3.983,00 mp, fiind formată din lot str. Depozitului nr. 9 cu o suprafață de 1.811,00 mp și lot str. Depozitului nr. 13 cu o suprafață de 2.172,00 mp. Limita zonei de studiu PUZ are o suprafață de 9.724,00 mp.

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	408760.970	639882.620	12.01
2	408753.748	639873.022	12.35
3	408744.729	639881.464	36.15
4	408717.491	639905.235	2.34
5	408715.727	639906.773	12.13
6	408723.638	639915.965	7.56
7	408718.000	639921.000	28.70
8	408711.700	639893.000	27.73
9	408709.310	639865.370	30.39
10	408712.990	639835.200	3.35
11	408713.802	639831.948	1.14
12	408714.934	639832.043	56.03
13	408753.680	639872.510	12.99
14	408762.772	639881.783	1.99

S(1)=1811.32mp P=244.86m

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	408698.157	639878.664	27.92
2	408699.446	639906.554	13.11
3	408686.342	639906.855	35.58
4	408650.771	639907.670	2.59
5	408648.419	639908.749	47.16
6	408666.742	639865.299	22.74
7	408679.307	639846.344	12.19
8	408688.385	639838.216	4.00
9	408692.274	639839.170	39.93

S(1)=2171.98mp P=205.21m

Documentatie geotehnică (pentru intocmire PUZ), executant ing.

Obiectivul studiului geotehnic îl constituie cunoașterea naturii terenului, comportarea acestuia din punct de vedere geotehnic și stabilirea posibilităților de mobilare pentru obiect: "Plan Urbanistic Zonal "Construire locuințe - str. Depozitului nr. 9 și nr. 13" - Municipiul Buzău, Județul Buzău".

CAPITOLUL 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**2.1. EVOLUȚIA ZONEI ȘI ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Amplasamentul ce face obiectul P.U.Z. se află adiacent limitei intravilanului de nord-vest a municipiului Buzău, învecinându-se cu cale ferată și zona de terenuri agricole din extravilan în partea de vest și cu fosta platforma industrială chimică Buzău pe în partea de sud și est.

În ceea ce privește localizarea în raport cu principalele repere de la nivelul orașului, amplasamentul PUZ se află într-o zonă retrasă, la aproximativ 3,5 km distanță față de centrul orașului și în apropiere de Gara Buzău Nord - 400 m. Deși amplasamentul P.U.Z. este retras de zona centrală a orașului, zona este accesibilă prin drumul național 10 Brașov-Buzău și strada Transilvaniei, care asigură legătura cu cele două loturi prin strada Depozitului și strada Căpitan Purcherea Laurențiu.

În prezent, zona învecinată din partea de Nord a zonei de studiu este supusă presiunilor investiționale, dezvoltându-se noi locuințe sau extinderi ale unor locuințe existente. Acest lucru contribuie semnificativ la conturarea acestei zone ca o zonă rezidențială și necesitatea reconversiei funcționale a fostelor zone industriale pentru a desfășura activități complementare locuirii, precum și implementarea de proiecte complexe care să controleze și să structureze aceste dezvoltări.

2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI 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 Cândești” care aparțin Pleistocenului inferior și care sunt reprezentate de un complex de pietris, nisip și bolovăniș cu intercalatii argiloase.

Hidrogeologic – zona se caracterizează prin prezenta apei subterane la adâncimi de 8 -12 m, aceasta fiind cantonată atât în depozite grosiere aparținând conului de dejectie al râului Buzău, cât și în stratele de Cândești de sub acestea, cele două strate fiind în legătură hidrologică directă.

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 cliimei caractere termice și hidrice specifice regiunilor temperate 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-continentală 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 tropicală maritimă și tropicală continentală
- S-SE-SV 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 NV - 24,7%; vântul de SV - 9,5%.
- În timpul friguros - vântul de N-NE cu predominantă 41,3% și cel SV - 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.

2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESIBILITATE

Zona ce face obiectul PUZ este accesibilă prin drumul național 10 Brașov-Buzău și strada Transilvaniei, care asigură legătura cu cele două loturi prin strada Depozitului, respective strada Căpitan Purcherea Laurențiu. Deși amplasamentul P.U.Z. este retras de zona centrală a orașului, legătura cu acesta se poate realiza facil prin strada Transilvaniei.

În prezent, strada Depozitului și strada Căpitan Purcherea Laurențiu nu sunt asfaltate pe toată lungimea tronsonului, acestea prezintă îmbrăcăminte asfaltică doar până la limita zona de studiu, după care devin drumuri de pământ.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

Cele două loturi care fac obiectul P.U.Z. sunt lipsite de construcții.

2.5. ECHIPARE EDILITARĂ

Având în vedere că vecinătățile zonei de studiu sunt urbanizate, terenurile pot fi ușor racordate la rețelele edilitare existente ale Municipiului Buzău. Există posibilități multiple de introducere a infrastructurilor edilitare de apă, canalizare și electricitate prin racordarea la rețelele de electricitate și de furnizare a apei din zonele învecinate (ex: zona de locuire din partea de Nord).

2.6. PROBLEME DE MEDIU

Terenul se va supune evaluării inițiale a investiției și astfel autoritatea competentă pentru protecția mediului va stabili care sunt efectele acesteia asupra mediului. Imobilul va fi (re)racordat la acestea conform avizelor specifice ce vor fi obținute în faza P.U.Z..

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pentru documentația PUZ vor fi parcurse toate etapele de consultare și implicare a publicului, conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, Secțiunea a 3-a;

CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE

Conform **P.U.G. aprobat prin HCL nr. 235/2009**, zona ce a generat PUZ, în suprafață măsurată de 9.724 mp este situată în intravilanul Municipiului Buzău, în **UTR 17 – zona funcțională ID – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE**.

Conform RLU PUG, sunt definite o serie de permisiuni și restricții privind acțiunile și intervențiile ce vizează zona de reglementare PUZ, după cum urmează:

Permișiuni

- se menține în general situația existentă;
- în unitățile industriale și prestatoare de servicii se pot autoriza lucrări de modernizare, întreținere, reparații și creștere a confortului utilitar;
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a unor anexe sau construcții provizorii din propria incintă în scopul extinderii construcțiilor menținute;
- se pot autoriza lucrări de modernizare a circulației carosabile și pietonale, realizarea unor parcaje, precum și dezvoltarea lucrărilor edilitare publice;

Condiționări și restricții

- nu se vor autoriza lucrări în zonă ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice;
- autorizarea unor construcții noi în cadrul incintelor existente se va face pe bază de PUD.
- în zona adiacentă căii ferate C.F. Nehoiu nu se vor autoriza lucrări decât pe baza avizelor de la RA SNCFR
- pentru subzona I.D. I, I.D. II din partea sudică a UTR-ului se va construi numai pe bază de avize S.C. ELECTRICA S.A., fiind traversată de rețele electrice.

3.2. 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.

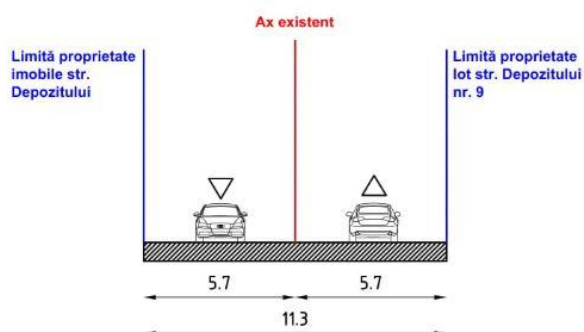
3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Planul Urbanistic Zonal propune modernizarea circulațiilor existente și configurarea legăturii dintre strada Depozitului și strada Căpitan Purcherea Laurențiu, ce presupune asfaltarea tronsonului ce conectează aceste două străzi, pe limita de vest a zonei de studiu.

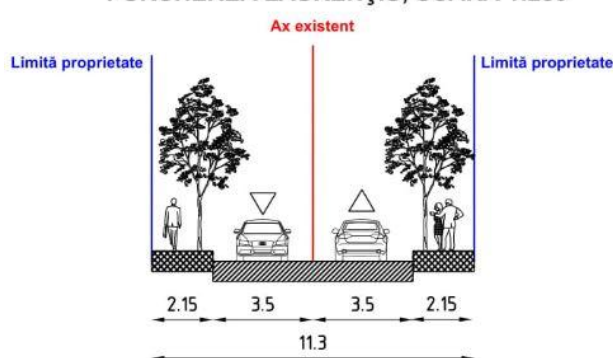
Strada Depozitului este o stradă de categoria a II-a, cu un prospect existent de 11,30 m, compus din două benzi carosabile și fără trotuar adiacent amenajat corespunzător.

Prin acest P.U.Z. propunem menținerea prospectului existent de 11,30m, însă cu reconfigurarea circulațiilor astfel: două benzi carosabile a câte 3,50 m fiecare și trotuar adiacent de o parte și de cealaltă a câte 2,15 m. Se va amenaja vegetație de aliniament.

STRADA DEPOZITULUI, SECȚIUNE A-A', SCARA 1:250



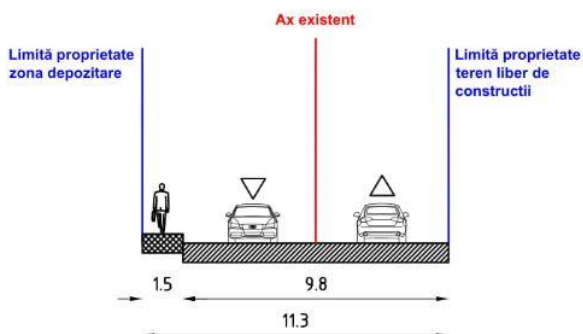
PROFIL PROPUȘ
 STRADA DEPOZITULUI ȘI STRADA CĂPITAN PURCHERIA LAURENȚIU, SCARA 1:250



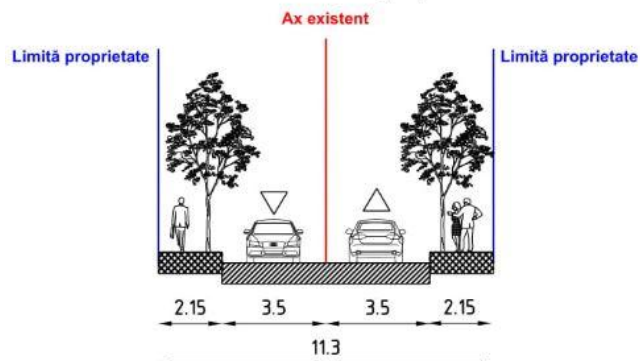
Strada Căpitan Purcherea Laurențiu este o stradă de categoria a II-a, cu un prospect existent de 11,30 m, compus din două benzi carosabile și trotuar adiacent pe o singură latură, având lățimea de 1,50 m.

Prin acest P.U.Z. propunem menținerea prospectului existent de 11,30m, însă cu reconfigurarea circulațiilor astfel: două benzi carosabile a câte 3,50 m fiecare și trotuar adiacent de o parte și de cealaltă a câte 2,15 m. Se va amenaja vegetație de aliniament.

STRADA CĂPITAN PURCHERIA LAURENȚIU,
 SECȚIUNE B-B', SCARA 1:250



PROFIL PROPUȘ
 STRADA DEPOZITULUI ȘI STRADA CĂPITAN PURCHERIA LAURENȚIU, SCARA 1:250



Zonificarea funcțională - Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici propuși

Propunerea urbanistică a avut în vedere următoarele principii :

- Stabilirea regulilor de construire care să fie compatibile cu tendința actuală de dezvoltare a zonei ;
- Ridicarea gradului de utilizare a terenului și rentabilizarea lui;
- Stabilirea unor reguli clare de construire și de aliniere a construcțiilor;
- Rezolvarea arhitectural-volumetrică care să permită realizarea unui proiect reprezentativ din punct de vedere urban;

Construcțiile propuse se vor face ținând seama de natura terenului și de elementele de peisaj, cu următoarele orientări :

- Dimensionarea arhitectural-urbanistică a structurilor propuse;
- Rezolvarea circulației carosabile și a parcajelor;
- Echiparea cu utilități edilitare;
- Asigurarea de spații verzi.

În interiorul celor două loturi care fac obiectul P.U.Z., cu o suprafață totală de 3.983,00 mp se propune dezvoltarea a 10 loturi de locuințe individuale, cu suprafețe cuprinse între 175 și 243 mp. Locuințele individuale propuse sunt de tip construcții înșiruite cu o deschidere de 8 mp și adâncime de 13,5 mp.

Construcțiile vor fi amplasate cu o retragere de minim 3m de la aliniament și minim 5m față de limita posterioară a lotului. Retragerile laterale obligatorii vor fi de minim 2m.

Accesul către aceste locuințe individuale se va asigura prin alei ocazional carosabile și pietonale, care sunt propuse pe viitor să se conecteze și să asigure legătura între strada Depozitului și strada Căpitan Purcherea Laurențiu.

Construcțiile propuse vor fi orientate către spațiul verde propus, cu o suprafață de până la 1.400 mp, care are rol de protecție față de liniile de cale ferată și de asigurare a unei calități crescute a locuirii.

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

L1 – zona locuințelor individuale și colective

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

- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 1,2 m² ADC / m² teren
- Rh max – P+2 (9m)

SV – zona verde, scuaruri, recreere, afrement

- POT maxim – fără obiect
- CUT maxim – fără obiect
- Rh max – fără obiect

BILANT SUPRAFETE

BILANT TERITORIAL GENERAL				
DENUMIRE	EXISTENT (conform teren)		PROPUS	
	m2	%	m2	%
SUPRAFATA TEREN	3,983 m2	100%	3,983 m2	100
L1A - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERMETRELOR DE PROTECȚIE	0 m2	0%	1,981 m2	49.74%
ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE (RUTIER ȘI PIETONAL)	0 m2	0%	598 m2	15.01%
SV - ZONĂ VERDE, SCUARURI, RECREERE, AGREMENT	0 m2	0%	1,404 m2	35.25%
TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII	3,983 m2	100%	0 m2	0.00%
Suprafață zona edificabil locuire propus	1103 m2			
Număr estimativ locuințe individuale	10 locuințe individuale			
Procentul maxim de ocupare al terenului	(POT = 40%)			
Coeficientul maxim de utilizare al terenului	(C.U.T. = 1,20 m2 ADC/m2 teren)			
Regimul maxim de înălțime	(RH = P+2)			
Suprafața minimă de spații verzi pe lot	30%			

3.4. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Având în vedere existența infrastructurii edilitare, a racordurilor și bransamentelor, funcțiunile și capacitățile viitoarelor construcții, se propun următoarele soluții pentru asigurarea utilitatilor.

Reteaua de apă potabilă și canalizare

Alimentarea cu apă potabilă și cu apă pentru stingerea incendiilor și canalizare se va face prin racordarea la sistemul de alimentare cu apă și canalizare al municipiului Buzău.

Reteaua de canalizare

Apele menajere uzate vor fi colectate prin sistem local de canalizare și apoi vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare.

Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticală spre spațiile verzi din zona studiată.

Reteaua de energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la sistemul de energie electrică al municipiului Buzău.

Sistemul de încălzire

Încălzirea sau răcirea spațiilor se va realiza prin racordarea la sistemul termic al municipiului Buzău.

3.5. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru buna funcționare a complexului propus și pentru o dezvoltare durabilă a zonei sunt o serie de măsuri de protecție a mediului care vor trebui respectate.

Toate proiectele vor trebui să facă dovada respectării principiilor protecției mediului. Vor trebui să fie executate lucrări de amenajare în spiritul protecției mediului pentru ca construcțiile să poată fi realizate.

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

Conform Ordonanței de urgență nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului Art. II (1) Autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura din terenul intravilan o

suprafață de spațiu verde de minimum 26 m²/locuitor, până la data de 31 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 recomandările din Cadrul National Strategic de Referinta, din Legea Protecției Mediului nr. 137/1995 și din Planul Regional de Gestionare a Deșeurilor.

Deșeurile se vor depozita în europubele și se vor ridica de către o firmă specializată. Trebuie amenajate drumuri pentru accesul mașinilor de colectare.

Trebuie impus sistemul de triere selectivă a deșeurilor. Pentru gunoierul menajer, categoriile sunt: sticle și flacoane din plastic, cartoane de ambalaj, ambalaje alimentare, ambalaje metalice.

Măsuri contra zgomotului

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

Poluarea aerului

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

Poluarea solului

Solul este în general definit ca stratul superior al crustei pământului, format din particule minerale, materie organică, apă, aer și organisme vii. Solul este platforma pentru activitățile umane și este interfața 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 nu 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 periclita 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.

3.6. SPATII VERZI

Se vor realiza spații verzi compacte pe cel puțin 35% din suprafața terenului.

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

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Este important ca noua zonă rezidențială să dispună de echipamentele necesare pentru buna funcționare, de aceea, în concordanță cu P.U.G. Municipiul Buzău, am propus în partea de Sud, o zonă funcțională IS – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii.

În cadrul zonei funcționale IS sunt admise următoarele utilizări:

- construcții comerciale, turistice;
- construcții de cult;
- construcții pentru învățământ;
- construcții de sănătate;
- alte categorii instituții publice sau servicii.

3.8. ACCESE LA OBIECTIV

Zona de studiu PUZ este delimitată astfel:

- Pe latura de Nord-Vest - strada Depozitului;
- Pe latura de Nord-Est - Zonă industrială și de depozitare aparținând fostei platforme industriale chimică Buzău;
- Pe latura de Sud-Est - Zonă industrială și de depozitare aparținând fostei platforme industriale chimică Buzău;
- Pe latura de Sud-Est - strada Căpitan Purcherea Laurențiu, calea ferată și zona industrială;

Accesul către locuințele individuale propuse se poate face din strada Depozitului și din strada Căpitan Purcherea Laurențiu, prin intermediul unor alei ocazional carosabile și pietonale. Parcarea autoturismelor se va realiza pe lot propriu.

CAPITOLUL 4. CONCLUZII

În interiorul celor două loturi care fac obiectul P.U.Z., cu o suprafață totală de 3.983,00 mp se propune dezvoltarea a 10 loturi de locuințe individuale, cu suprafețe cuprinse între 175 și 243 mp. Locuințele individuale propuse sunt de tip construcții înșiruite cu o deschidere de 8 mp și adâncime de 13,5 mp.

Construcțiile vor fi amplasate cu o retragere de minim 3m de la aliniament și minim 5m față de limita posterioară a lotului. Retragerile laterale obligatorii vor fi de minim 2m.

Accesul către aceste locuințe individuale se va asigura prin alei ocazional carosabile și pietonale, care sunt propuse pe viitor să se conecteze și să asigure legătura între strada Depozitului și strada Căpitan Purcherea Laurențiu.

Construcțiile propuse vor fi orientate către spațiul verde propus, cu o suprafață de până la 1.400 mp, care are rol de protecție față de liniile de cale ferată și de asigurare a unei calități crescute a locuirii.

MEMORIUL GENERAL PUZ

VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE

SECȚIUNEA 1. PRINCIPII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

(1) Prezentul Regulament Local de Urbanism (denumit în continuare **RLU**) definește sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza aplicării Planului Urbanistic Zonal - Regenerarea spațiului urban adiacent Parc Tineretului, Municipiul Buzău, Județ Buzău, pe terenul intravilan în suprafață totală de 37.45HA; Intreaga zona de analiza a prezentului PUZ este de **45.00 HA**.

(2) RLU stabilește pentru imobilele incluse în teritoriul de reglementare PUZ, definit și delimitat conform planșei de **Reglementări Urbanism** aferente PUZ și în art. 3 din prezenta Secțiune 1, regulile cu caracter obligatoriu privind **(i)** realizarea aleilor pietonale și a pistelor ciclabile, **(ii)** amenajarea de spații verzi (defrișarea vegetației existente; modelarea terenului; plantarea cu plante perene /gazonarea suprafețelor, inclusiv plantare arbori și arbuști), **(iii)** crearea de facilități pentru recreere pe terenurile amenajate (ex. zone speciale amenajate pentru sport, locuri de joacă pentru copii, etc.), **(iv)** dotare mobilier urban (bănci, coșuri de gunoi, toalete ecologice, suport parcare biciclete, împrejmuire etc), **(v)** sau racordarea la utilități publice a terenului obiect al investiției, **(vi)** modernizarea străzilor adiacente zonei ce face obiectul PUZ care conduc direct la terenul supus investiției.

(3) RLU cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții și a amenajărilor peisagere pentru imobilele/terenurile incluse în zona de reglementare PUZ în suprafață de 37.45 HA, definite și delimitate conform planșei de **Reglementări Urbanism** aferente PUZ și în art. 3 din prezenta Secțiune 1.

(4) Terenurile situate în afara zonei de reglementare PUZ, dar situate în zona de studiu PUZ în suprafață de 45HA, precum și în afara zonei de studiu PUZ, conțin reglementări cu caracter orientativ (reglementări directoare) care nu produc efecte juridice și de reglementare urbanistică, dacă autoritățile responsabile cu gestiunea activității de urbanism și amenajare a teritoriului de la nivel local și/sau județean nu dispun altfel. Pentru aceste terenuri, RLU PUZ menține încadrarea urbanistică a terenurilor conform prevederilor PUG actual (aprobat prin HCL nr. 235/2009) până la aprobarea altor documentații de urbanism coincidente de tip PUZ/PUD cu reglementări diferite și care vor putea prelua elemente de reglementare urbanistică specifice Planului Urbanistic Zonal - Regenerarea spațiului urban adiacent Parc Tineretului.

Articolul 2. Baza legală de elaborare PUZ și RLU

(1) Cadrul legal de elaborare PUZ - Construire locuințe – str. Depozitului nr. 9 și nr. 13, municipiul Buzău este definit prin:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul MLPAT nr.176/2000 de aprobare “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/30.10.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuire planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

- P.U.G. - Municipiul Buzău, aprobat prin H.C.L. nr.235/2009 și RLU aferent;

Articolul 3. Domeniul de aplicare

(1) Prevederile prezentului RLU se aplică imobilelor delimitate conform planșei nr. 03 **Reglementări Urbanistice – zonificare funcțională și căi de comunicație**, ce compun teritoriul de reglementare PUZ în suprafață totală de **3.983 mp** după cum urmează:

imobilele incluse în domeniul public al municipiului Buzău (conform Extraselor de Carte Funciară), în suprafață de **1.811 mp**, respectiv **2.172 mp** identificate prin numerele cadastrale 62889, respectiv 65358.

(2) Teritoriul de reglementare PUZ este delimitat astfel:

- Pe latura de Nord-Vest - strada Depozitului;
- Pe latura de Nord-Est - Zonă industrială și de depozitare aparținând fostei platforme industriale chimică Buzău;
- Pe latura de Sud-Est - Zonă industrială și de depozitare aparținând fostei platforme industriale chimică Buzău;
- Pe latura de Sud-Est - strada Căpitan Purcherea Laurențiu, după care calea ferată și zona industrială;

(3) RLU transferă teritoriul de reglementare PUZ din încadrarea existentă conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 235/2009 în ID - Zonă unități industriale și depozitare, în următoarele două zone funcționale:

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

și

SV – zona verde, scuaruri, recreere, afrement

CAPITOLUL 2. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE L1a – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERMETROLORE DE PROTECȚIE

SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

L - ZONA DE LOCUIT se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere funcțional:

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici, medii sau mari, locuințe hibride de tip vagon (care sunt de fapt locuințe colective pe orizontală);
- caracterul țesutului urban : omogen rezidențial cu echipamente publice aferente.

L1a definește subzona de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. Utilizări admise

- (1) Sunt permise următoarele funcțiuni principale:
- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
 - reabilitare sau dezvoltare echipare edilitara;
 - scuaruri de folosință comună pentru rezidenți.

Articolul 5. Utilizări admise cu condiționări

- (1) Sunt permise următoarele funcțiuni principale, având la bază următoarele condiționări:
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
 - de-a lungul aleii pietonale centrale se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

Articolul 6. Utilizări interzise

- (1) Sunt interzise următoarele tipuri de activități:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
 - realizarea unor false mansarde;
 - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - construcții provizorii;
 - instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - depozitare en-gros;
 - depozități de materiale re folosibile;
 - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
 - stații de betoane;
 - autobaze;
 - stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
 - spălătorii chimice;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**Articolul 7. Caracteristici ale clădirilor**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- (1) - dimensiuni minime – 150 mp;
- (2) – deschidere minimă – 8 m;
- (3) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Articolul 8. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Se vor asigura retrageri minime ale construcțiilor față de aliniament de 3m.

Articolul 9. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Se vor asigura retrageri minime ale construcțiilor față de limitele laterale de minim 2m și față de șimita posterioară de minim 5m.

Articolul 10. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

Articolul 11. Circulații și accese

- (1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație de folosință comună în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Articolul 12. Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Articolul 13. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Conform planșei 03. “Reglementări Urbanistice – zonificare funcțională și căi de comunicație”, înălțimea maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși **P+2E (9m)**; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

Articolul 14. Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii de locuire și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- (2) garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Articolul 15. Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- (2) Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- (3) toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

Articolul 16. Spații libere și spații plantate

- (1) spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- (2) se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Articolul 17. Împrejmuiri

- (1) împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă;

- (2) Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri, iar limitele posterioare pot fi marcate atât cu gard opac, cât și cu garduri vii, pavaje decorative, arbuști de talie mică etc.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 18. Procentul de ocupare a terenului (POT)

- (1) POT maxim = **40%**

Articolul 19. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

- (2) CUT maxim = **1,2 m² ADC / m² teren**

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE SV – ZONA VERDE, SCUARURI, RECREERE, AGREMENT

SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SVi definește zona verde, scuaruri, recreere și agrement.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. Utilizări admise

- (1) Sunt admise următoarele utilizări:
- spații plantate, arbori;
 - terenuri de sport;
 - spații amenajate pentru recreere.

Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări - fara obiect.

Articolul 3. Utilizări interzise

- (1) se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- (2) se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. Caracteristici ale clădirilor

- (1) Conform plan reglementări P.U.Z., și conform normativelor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Conform plan reglementări P.U.Z., și conform normativelor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Conform plan reglementări P.U.Z., și conform normativelor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Conform plan reglementări P.U.Z., și conform normativelor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 8. Circulații și accese

- (1) Conform plan reglementări P.U.Z., și conform normativelor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 9. Staționarea autovehiculelor

- (1) parcajele se vor dimensiona și dispune în afara spațiilor verzi publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

Articolul 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor – fara obiect.

Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor – fara obiect.

Articolul 12. Condiții de echipare edilitară – fara obiect.

Articolul 13. Spații libere și spații plantate

- (1) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- (2) se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

Articolul 14. Împrejmuiri - conform normativelor de specialitate avizate conform legii;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. Procentul de ocupare a terenului (POT) – fara obiect.

Articolul 16. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) – fara obiect.

Proiectant general
S.C. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L

Șef proiect
Urb. Oana Georgiana VOICU

Proiectat
Urb. Oana Georgiana VOICU
arh. Teodor Stelian Șandru



ANEXA NR. 1 – DEFINIȚII ALE TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN RLU

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 terasei.