

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: 031 805 2194 / Fax: 031 425 1172 / Mobil: 0722.600.699





PLAN URBANISTIC ZONAL

**ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE
FUNCTIONALA SI REGLEMENTARE SPECIFICA A
SUPRAFETEI DE TEREN DE 28.5 HA DIN TARLAUA
33, ADIACENTA PARCULUI TINERETULUI, IN
VEDEREA PUNERII IN VALOARE A ZONEI DE N-E
A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU**

Data 22.01.2020

FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA LUCRĂRII	Plan Urbanistic Zonal – Ansamblu Rezidențial - Zonificare funcțională și reglementare specifică a suprafeței de teren de 28,5 ha din Tarlaua 33, adiacenta Parcului Tineretului, în vederea punerii în valoare a zonei de N-E a municipiului 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	Șef proiect urb. Oana Georgiana VOICU  Proiectat urb. Oana Georgiana VOICU arh. Teodor Stelian ȘANDRU Urb. Gabriel Alexandru ION Verificat Prof. Dr. Arh. Florin MACHEDON
COLABORATORI	Consultant specialitate trafic și circulații Ing. Mihai MĂLEANU Consultant specialitate rețele edilitare S.C. SIMCO-BH S.R.L. Ing. Viorel BULZAN 
DATA ELABORĂRII	22.01.21

BORDEROU GENERAL PUZ

A. PIESE SCRISE

Memoriul General PUZ

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

B. PIESE DESENATE

- Planșa 1.0.INCADRARE IN PUG
- Planșa 1.1.INCADRARE IN DOCUMENTATII APROBATE
- Planșa 1.2.INCADRARE CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT
- Planșa 1.3.INCADRARE ORTOFOTOPLAN – CONDITIONARI (context zonal)
- Planșa 1.4.INCADRARE ORTOFOTOPLAN – CONDITIONARI
- Planșa 1.5.INCADRARE DOCUMENTATII TOPOGRAFICE
- Planșa 3.AFECTARI CIRCULATII
- Planșa 4.REGLEMENTARI URBANISTICE
- Planșa 5. PLANSA DE CIRCULATII

MEMORIUL GENERAL PUZ

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

22/01/2021

CURPINS

1. INTRODUCERE.....	7
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	7
1.1. Obiectul documentației	7
1.2. Surse de documentare.....	11
2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	12
2.1. Evoluția zonei	12
2.2. Încadrare în localitate	12
2.3. Elemente ale cadrului natural	16
2.4. Circulația	17
2.5. Ocuparea terenurilor	24
2.6. Echipare edilitară	24
2.7. Probleme de mediu.....	24
2.8. Opțiuni ale populației.....	24
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	25
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	25
3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate	25
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	29
3.4. Modernizarea circulației	29
3.5. Zonificarea funcțională - Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici propuși.....	29
CENTRALIZATOR SUPRAFETE AFECTATE DE SERVICIUL DE STRAZI.....	36
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	40
3.7. Protecția mediului.....	40
3.8. Obiective de utilitate publică	42
4. CONCLUZII	43
CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE	47
SECȚIUNEA 1. PRINCIPII GENERALE.....	47
Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism.....	47
Articolul 2. Baza legală a aprobării.....	47
Articolul 3. Domeniul de aplicare.....	47
CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	48

SECȚIUNEA 2. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	48
SECȚIUNEA 3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	48
SECȚIUNEA 4. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	49
SECȚIUNEA 5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII	49
SECȚIUNEA 6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	50
SECȚIUNEA 7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	50
SECȚIUNEA 8. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	51
CAPITOLUL 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	51
SECȚIUNEA 9. ZONE FUNCȚIONALE.....	51
CAPITOLUL 4. PRESCRIPTII PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	52
L1a – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT).....	53
M1 – SUBZONA MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELE	58
IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII DE PRESTĂRI SERVICII	63
SV – ZONA VERDE, SCUARURI, RECREERE.....	67
C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	70
CAPITOLUL 5. ANEXE	71

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

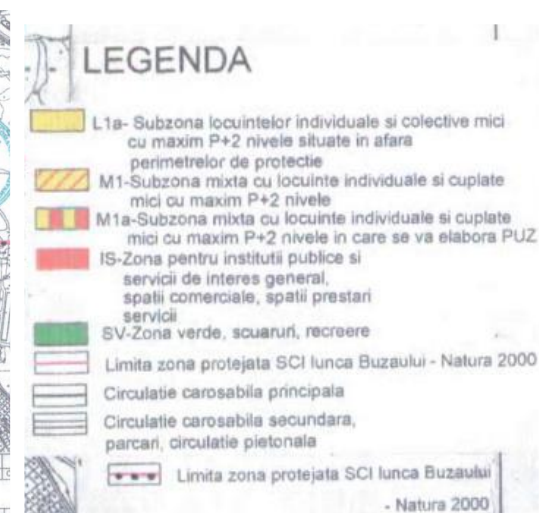
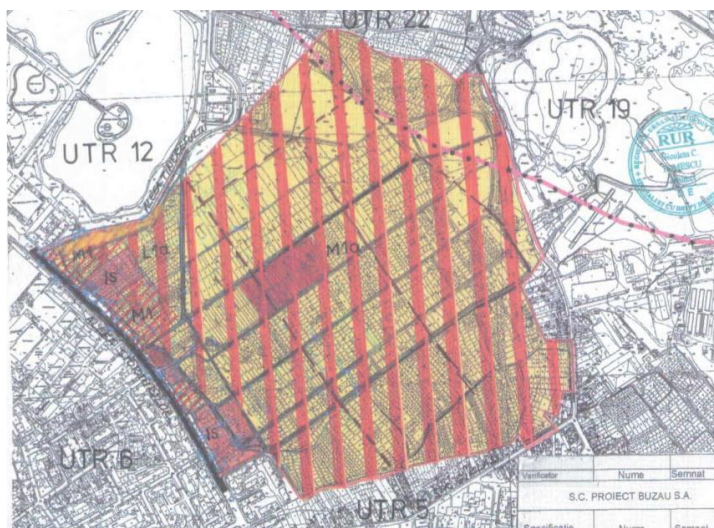
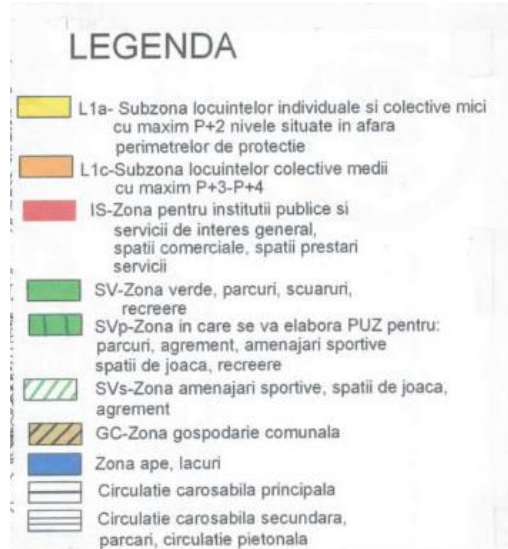
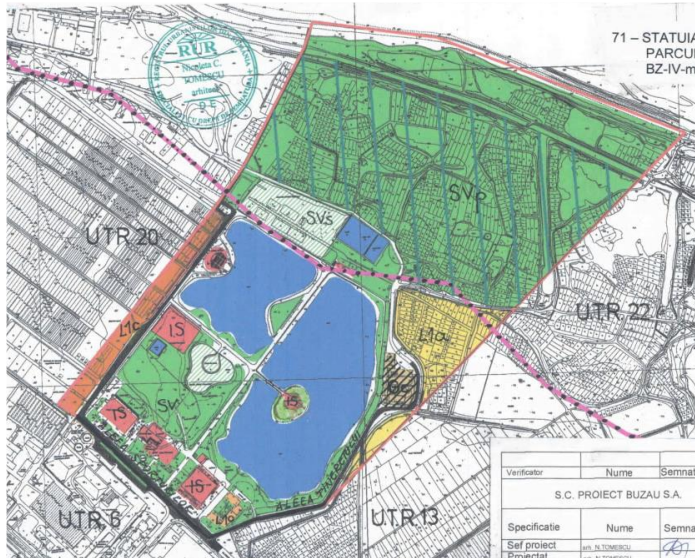
Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL – ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA SI REGLEMENTARE SPECIFICA A SUPRAFETEI DE TEREN DE 28,5 HA DIN TARLAUA 33, ADIACENTA PARCULUI TINERETULUI, IN VEDEREA PUNERII IN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU
Adresă	TARLAUA 33, MUNICIPIUL 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	22/01/2021

1.1. Obiectul documentației

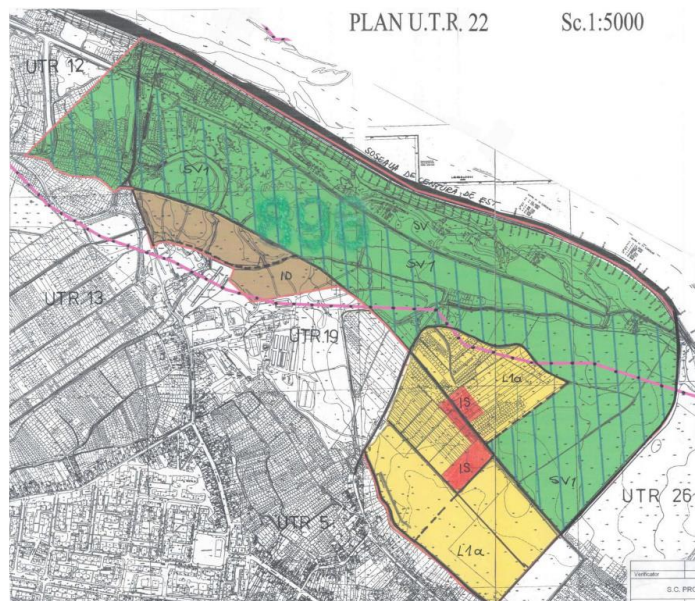
Prezenta documentație servește la reglementarea și zonificarea funcțională a terenului situat în intravilanul teritoriul administrativ al Municipiului Buzău, județul Buzău la adresa tarlaua 33 și are o suprafața însumată a imobilului care a generat P.U.Z. este de 285.052 m2.

Imobilul – denumit in cele ce urmeaza si Terenul reprezentând suma loturilor din interiorul ariei de 28,5 ha – mai puțin loturile/imobilele/construcțiile care fac excepție, nefiind reglementate de prezenta documentație de urbanism si sunt identificate in plansele nr 4 si 5 ale partii scrise PUZ - este în prezent sub incidența RLU PUG Municipiul Buzău actualizat și se află încadrat în **UTR 5**, **UTR 12** și **UTR 22**, înglobând următoarele zonele funcționale:
















- **L1a** – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat),
- **M1a** – subzona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici cu maxim P+2 nivele în care se va elabora PUZ,
- **IS** – zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii,
- **SVp** – zona de parcuri, recreere și
- **C** – zona pentru cai de comunicație și construcții aferente.



PLAN U.T.R. 22 Sc:1:5000





-  Limita UTR
-  Limita zonelor funcționale
-  M1a - Subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 nivele in care se va elabora PUZ
-  L1a - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
-  L1c - Subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate
-  IS - Constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare; asistentă socială
-  ISi - Constructii pentru învățământ
-  ISc - Constructii de cult
-  Gc - Zona pentru gospodărie comunală
-  ID - Zona unităților industriale
-  A - Zona unităților agricole
-  SV - Parcuri, scuaruri, zone verzi
-  SVp - Zona in care se va elabora PUZ pentru: parcuri, agrement, amenajari sportive, spatii de joaca, recreere
-  SV1 - Zona in care se va elabora PUZ pentru parcuri, agrement, amenajari sportive, spatii de joaca, recreere
-  SVs - Zona amenajari sportive, spatii de joaca, agrement

Proiectul își propune reglementarea terenurilor aflate la adresa tarlaua 33, municipiul Buzău, județul Buzău prin:

- Oraganizarea rețelei stradale
- Organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane
- Modul de modul de utilizare a terenurilor
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic si circulatia terenurilor

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

Solicitarea temei-program constă în:

- **Obiectivul specific 1:** La nivel de conexiuni carosabile cu vecinătățile, documentația de urbanism va reglementa străpungerile noilor căi de circulație propuse cu Aleea Sporturilor și Aleea Parcul Tineretului. Aceste străpungeri nu vor afecta fondul construit existent, urmând a se realiza prin zone cu terenuri libere de construcții și care vor face obiectul operațiunilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică.
- **Obiectivul specific 2:** La nivelul tramei stradale interne Tarlalei 33, documentația de urbanism va urmări dezvoltarea drumurilor utilizând traseele fostelor canale de irigații și limitele parcelelor cadastrale existente.
- **Obiectivul specific 3:** La nivelul zonelor funcționale, documentația de urbanism va propune un echilibru spațial și funcțional între zonele de locuințe individuale, zonele de locuințe colective mici și medii, completate de zonele necesare amplasării spațiilor comerciale și servicii publice cu rol de deservire locală.
- **Obiectivul specific 4:** La nivelul dotărilor și echipamentelor publice, documentația de urbanism va delimita zonele adecvate pentru localizarea investițiilor publice în viitor pentru funcțiuni de sănătate, educație, cultură etc.

1.2. 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.239/2009 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;

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

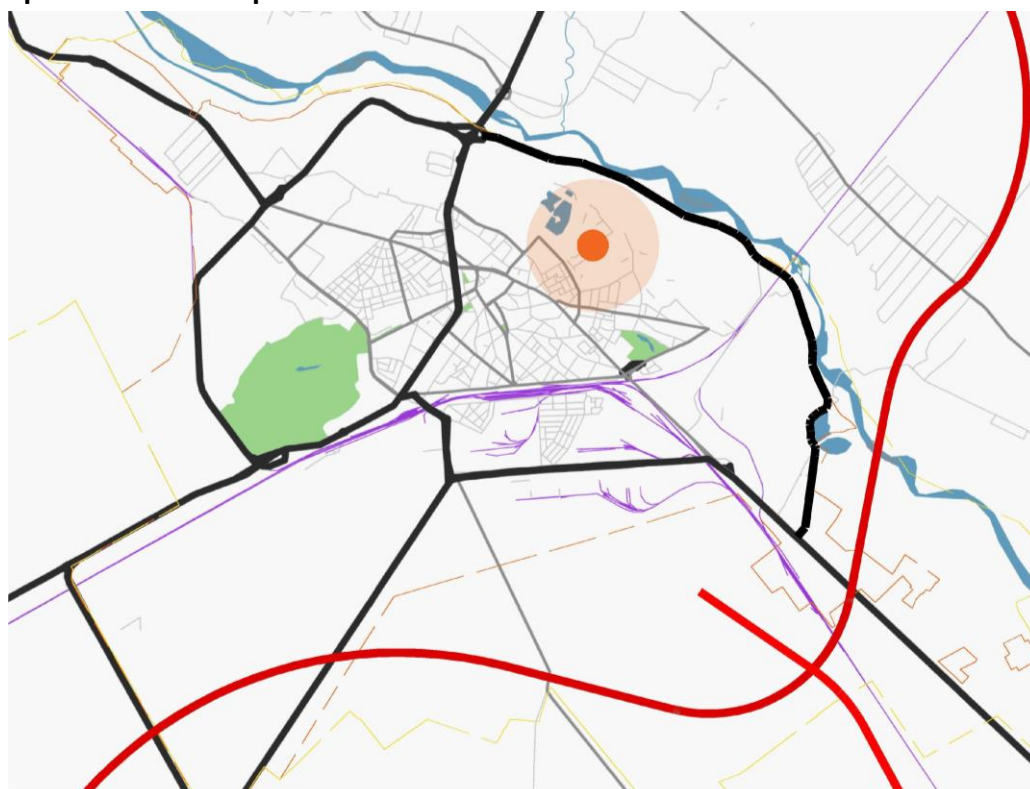
2.1. Evoluția zonei

Fiind localizat într-o zonă cu o accesibilitate crescută datorită deschiderii către Aleea Sporturilor, terenul de studiu face parte din zonele afectate de presiunea urbana de extindere exercitată de municipiul Buzău.

În întreaga zonă se remarcă tendințe de dezvoltare a unor locuințe de tip individual, construcții în mare parte neautorizate, precum și dezvoltarea unor zone de comerț și prestări servicii de-a lungul Aleii Sporturilor.

2.2. Încadrare în localitate

În urma analizei efectuate se evidențiază : **poziția privilegiată** - teren amplasat de-a Aleii Sporturilor, cu deschidere la strazi pe două din cele patru laturi. **Accesibilitatea este primul punct forte al amplasamentului.**



	Limita intravilanului Mun. Buzău
	Limita zonei administrative Mun. Buzău
	Drumuri naționale
	Străzi de categoria I - II (Artere principale)
	Străzi de categoria III - IV
	Traseu de centură propus C.F. PUG (caracter orientativ)
	Traseu de centură propus prin PUZ (caracter orientativ)
	Reconfigurare intersecție (caracter orientativ)
	Traseu de autostradă propus Ploiești - Buzău - Focșani (caracter orientativ)
	Traseu drum expres propus Buzău - Brăila (caracter orientativ)
	Trasee C.F.
	Luciu de apă
	Parcuri
	Marcarea zonei studiate prin PUZ

La nivel local amplasamentul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal este definit prin următoarele elemente caracteristice:

- **Accesibilitate:** Terenul este delimitat pe latura sudică de Aleea Sporturilor, pe latura vestică de Aleea Parcul Tineretului, pe latura estică de drum exploatare T33, iar pe latura nordică este delimitat de marile terenuri libere de construcții, care fac parte din PUZ "Regenerarea zonei adiacente Parcului Tineretului".
- **Vecinătăți de interes municipal:** pe latura vestică, terenul se învecinează cu Parcul Tineretului și zona destinată activităților sportive și de recreere la nivel municipal (ex. Sala Sporturilor).
- **Servituți infrastructuri electrice:** Terenul este delimitat pe latura nordică de linia electrică aeriană de 110 kV, ce pornește de la stația electrică localizată pe Aleea Parcul Tineretului.
- **Tendențe de dezvoltare urbanistică:** Începând cu anul 2010, Tarlaua 33 cunoaște o presiune investițională crescută caracterizată prin dezvoltări punctuale și izolate de locuințe unifamiliale, ce utilizează ca principale căi de accesibilitate traseele fostelor canale de irigații.









2.3. 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 intercalații 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 mărunți (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 intercalații argiloase.

Din punct de vedere hidrologic zona este legată de râul Buzău, care în decursul timpului geologic, dar și în prezent a format un bazin subteran apreciabil ca dimensiuni pe care îl alimentează permanent.

Hidrogeologic – zona se caracterizează prin prezența 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 Cândesti de sub acestea, cele două strate fiind în legătură hidrolică directă.

Factori climatologici - Datorita asezării 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. Aceasta dinamică și invazie succesivă de mase de aer se asigură în centrele barice principale - anticlonul Azorelor, anticlonul Siberian, ciclonele mediteraneene 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 de întalnesc în perioada caldă cu ploi torențiale, dar și în anotimpul rece, cu ninsori abundente.

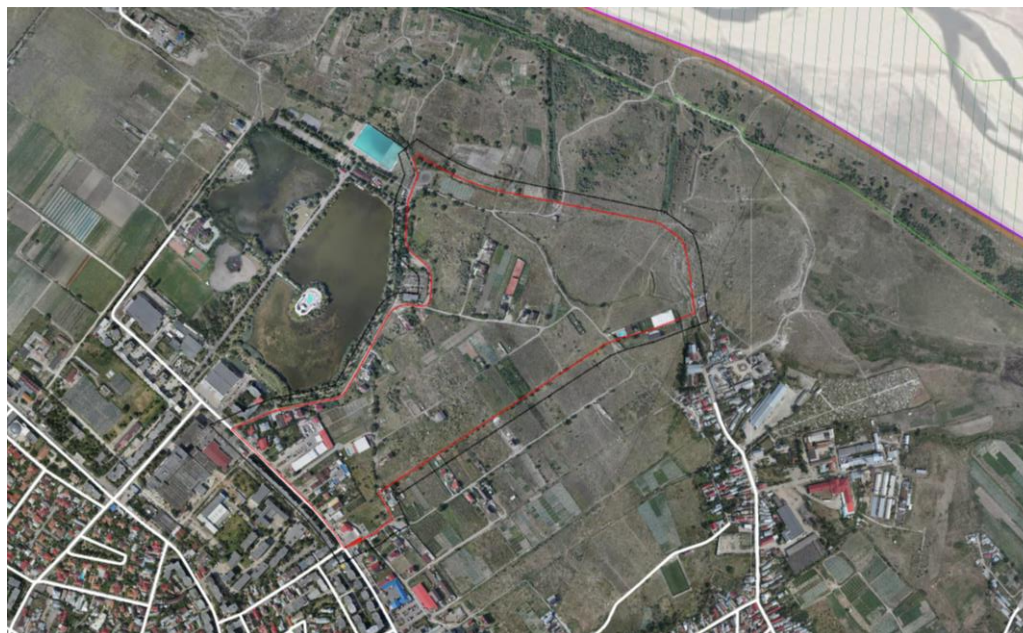
În timpul calduros predomină vântul de N-NE - 33,5%, urmat de vântul NV - 24,7%; vântul de SV - 9,5%.

În timpul friguros - vântul de N-NE cu predominanță 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.

2.4. Circulația

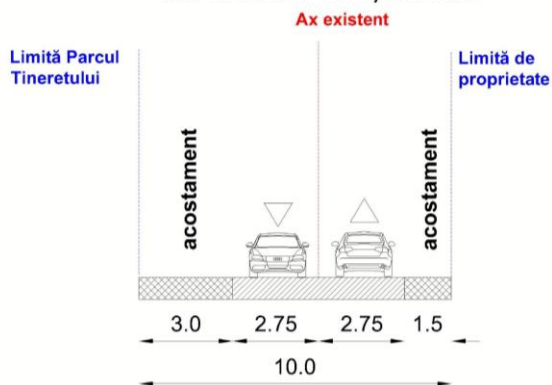
Terenul reglementat prin documentația de urbanism este situat de-a lungul Aleii Sporturilor, fiind delimitat pe latura vestică de Aleea Parcul Tineretului, pe latura estică de drum exploatare T33, iar pe latura nordică este delimitat de marile terenuri libere de construcții, care fac parte din PUZ "Regenerarea zonei adiacente Parcului Tineretului".



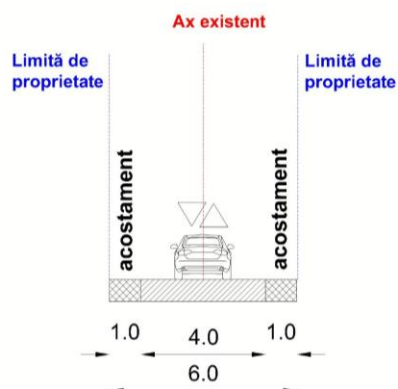
CIRCULAȚII PROPUSE PRIN P.U.G.



**PROFIL EXISTENT ALEEA PARCULUI
TINERETULUI - SECȚIUNE A-A**



PROFIL EXISTENT - SECȚIUNE B-B

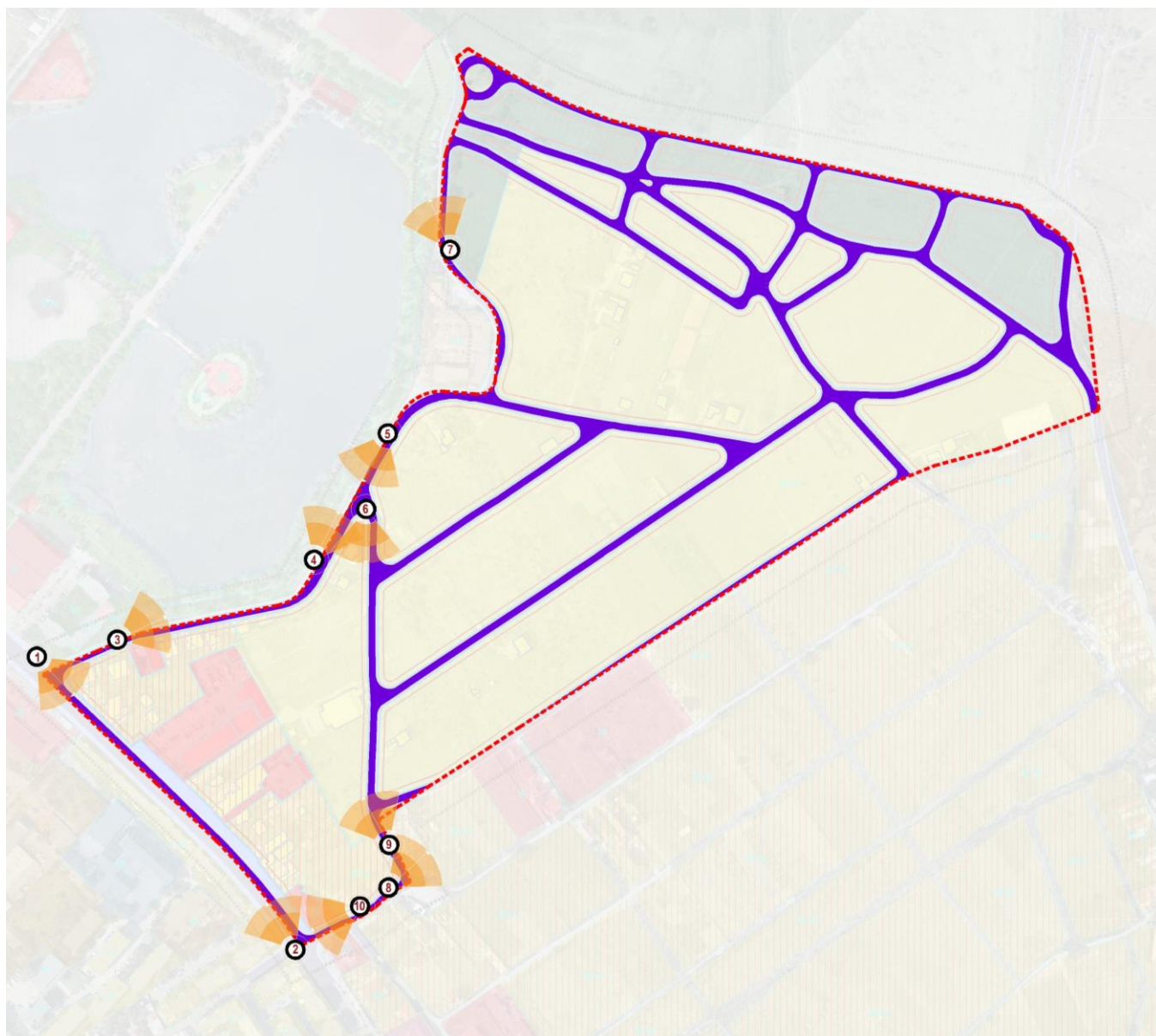


Profilul existent al străzilor cuprinse în zona de studiu sunt subcapacitate pentru a suporta viitoare investiții în această zonă, cu excepția Bulevardului aflat în zona sudică a terenului ce a generat PUZ, toate străzile sunt neconforme cu actuala tendință de dezvoltare (construirea unor ansambluri rezidențiale), acestea neavând capacitatea necesară pentru suportarea investițiilor.

Pe lângă mențiunile legate de prospectul stradal, este de menționat starea carosabilului, totalitatea străzilor de incintă nefiind asfaltate sau completate cu echipamente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Pentru a contura o imagine mai clară a situației existente au fost determinate 10 puncte de perspectivă în zonele caracteristice terenului ce a generat PUZ.

MARCAREA PUNCTELOR DE PERSPECTIVĂ



1.ALEEA SPORTURILOR - CĂTRE SUD-EST



2.ALEEA SPORTURILOR - CĂTRE NORD-EST



3.ALEEA PARCULUI TINERETULUI - CĂTRE NORD



4.ALEEA PARCULUI TINERETULUI - CĂTRE NORD



5.ALEEA PARCULUI TINERETULUI - CĂTRE SUD



6.ALEEA PARCULUI TINERETULUI - CĂTRE EST



7.ALEEA PARCULUI TINERETULUI - CĂTRE NORD



8.DRUM DE INCINTĂ - CĂTRE NORD-EST



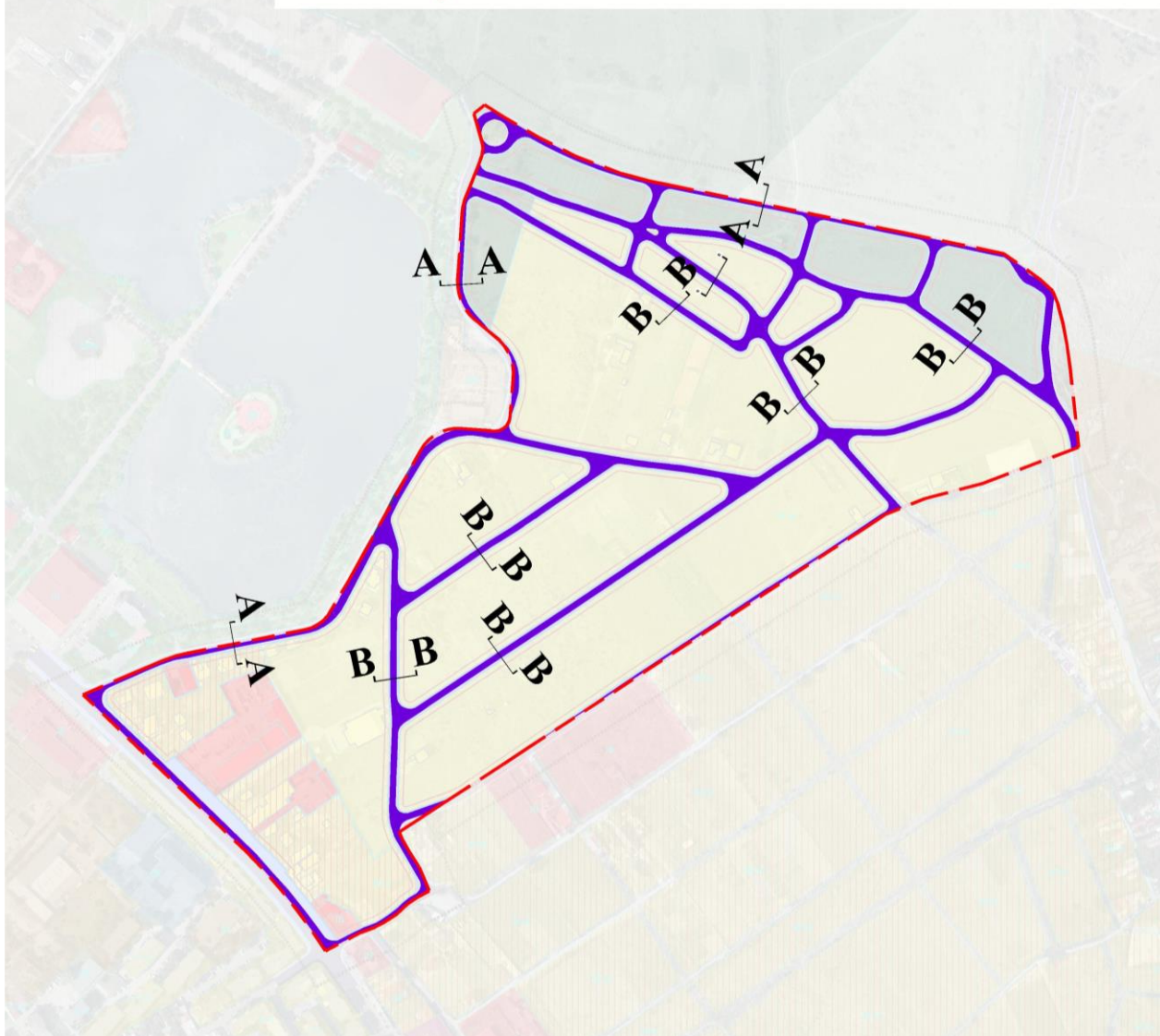
9.DRUM DE INCINTĂ - CĂTRE NORD-VEST



10.DRUM DE INCINTĂ - CĂTRE SUD-VEST



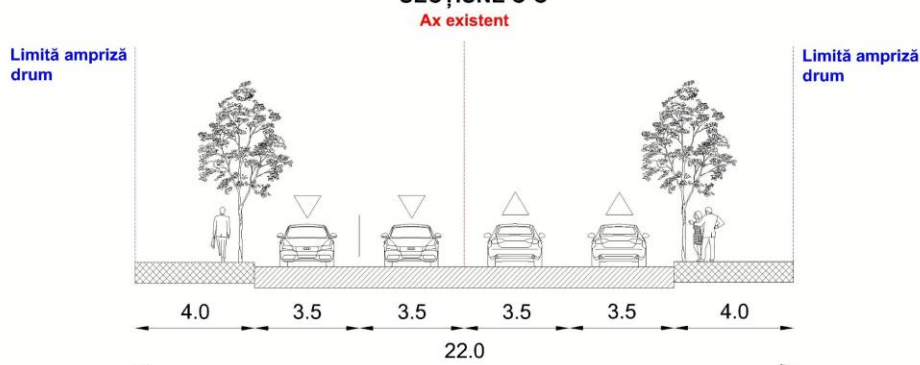
CIRCULAȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.



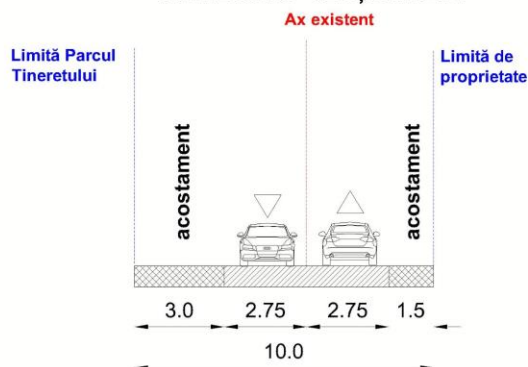
Astfel, circulația propusă prin actuala documentație PUZ, conturează o tramă majoră perimetrală zonei studiate (Aleea Parcului Tineretului V-N – 7 m carosabil, 1.5 m trotuar pe ambele laturi), iar străzile cuprinse în zona centrală a terenului au rolul de a completa în mod omogen trama stradală și dețin un prospect general de 9m (6m carosabil, 1.5 m trotuar pe ambele laturi). Adiacent circulațiilor, este propusă vegetație de aliniament cu o lățime a spațiului verde cuprins în profilul trotuarului de 0.5 m, aceasta având atât rol estetic, cât și rol de protecție.

PROFILE STRADALE - SC. 1:200

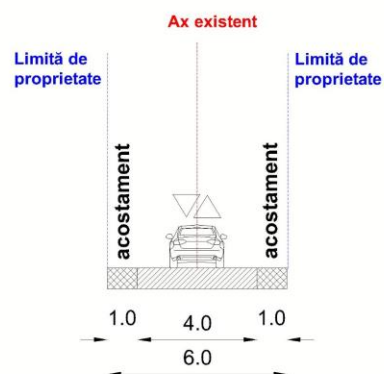
PROFIL EXISTENT ȘI MENȚINUT - ALEEA SPORTURILOR - SECȚIUNE C-C



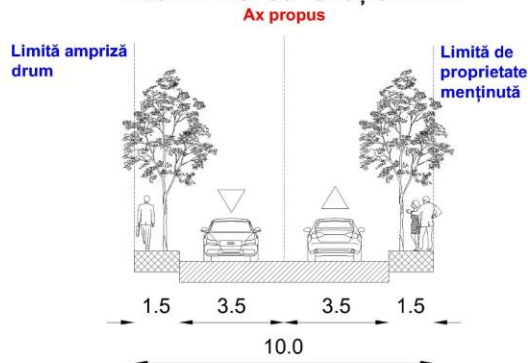
PROFIL EXISTENT ALEEA PARCULUI TINERETULUI - SECȚIUNE A-A



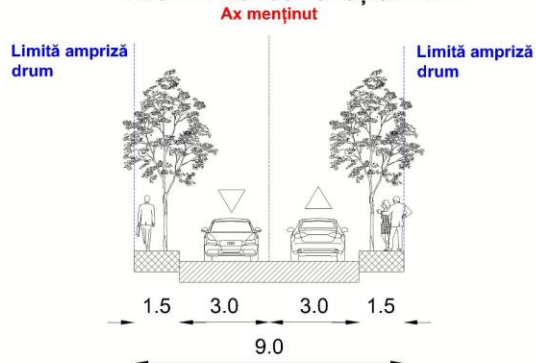
PROFIL EXISTENT - SECȚIUNE B-B

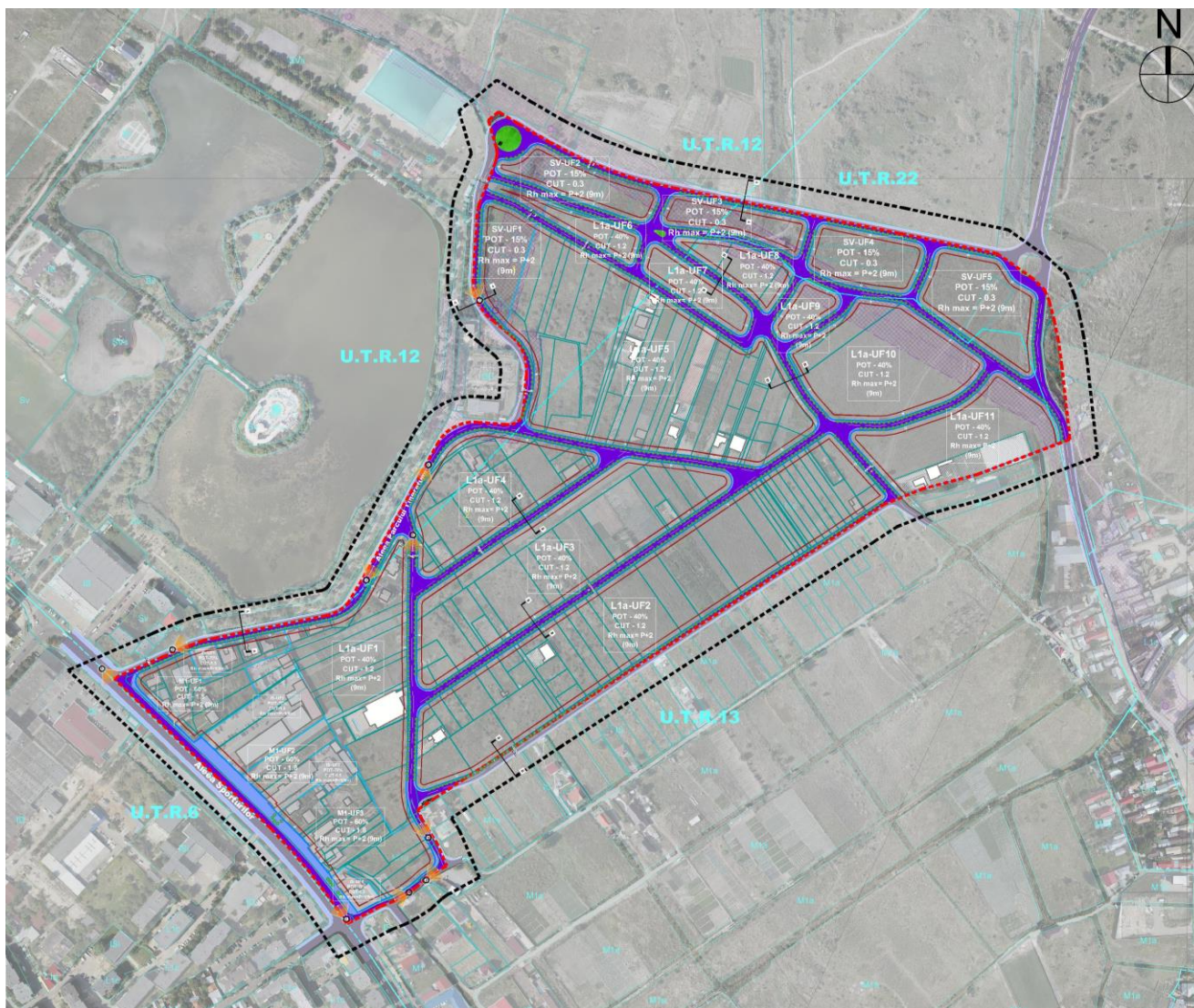


PROFIL PROPUȘ - SECȚIUNE A-A



PROFIL PROPUȘ - SECȚIUNE B-B





Circulațiile propuse în cadrul documentației PUZ la profilele menționate anterior, presupun un grad de afectare al loturilor existente în zona studiată, însumând în total suprafața de 9.556,01 mp ca suprafață a afectării loturilor intabulate.

Categoriile ale suprafețelor de teren afectate
minime (1 - 10 mp) - 24%
medii (11 mp - 50 mp) - 67%
mari (50mp - 250 mp) - 9%

Distanțele ale adâncimii afectărilor
minime = 0.2 m - 1.2 m (15% din cazuri)
medii = 1.2 m - 2.5 m (12% din cazuri)
mari = 2.5 m - 5m (65% din cazuri)
foarte mari = 5 m - 14 m (8% din cazuri)

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este în parte lipsit de construcții, având categoria de teren intravilan liber de construcții. În unele zone în interiorul P.U.Z. s-au dezvoltat locuințe de tip individual, aceste construcții fiind de cele mai multe ori neautorizate și accesibile doar prin drumuri de pământ, precum și spații comerciale și de servicii, de-a lungul Aleii Sporturilor.

Vecinătățile imediate ale imobilului sunt Parcul Tineretului și zona destinată activităților sportive și de recreere la nivel municipal (ex. Sala Sporturilor) în partea vestică, front de locuințe colective P+4 în partea sudică, terenuri libere de construcții în partea nordică și estică.

2.6. Echipare edilitară

Cea mai mare parte a terenul studiat nu este racordat la rețelele edilitare existente ale Municipiului Buzău. Imobilul va fi racordat la un sistemul de echipare edilitară al municipiului Buzău, conform avizelor specifice ce vor fi obținute în faza P.U.Z.

2.7. 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..

2.8. Opțiuni ale populației

În ultimii 10 ani, zona tarlaua 33 cunoaște o ușoară creștere a numărului de locuitori. Zonele rezidențiale propuse vor aduce o populație estimativă de 10.000 de locuitori.

Populația (majoritatea proprietarilor de terenuri) și-au manifestat interesul în repetatele dezbateri publice din anii 2018 și 2019 la momentul elaborării scenariilor de dezvoltare urbană în Tarla 33 prin PUZ-ul propus pe întreaga zonă pentru / în favoarea dezvoltării zonei, manifestând intenția de a construi în majoritatea cazurilor locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri.

În același timp, populația (majoritatea proprietarilor de terenuri) și-au manifestat în toate dezbaterile publice susținute din anii 2018 și 2019 reticenta privind transferul (expropriere/cedare prin compensare, acord direct) părților de proprietate afectate de trama strădala și a infrastructurii edilitare aferente propuse atât prin documentația de urbanism tip PUG, cât și în scenariile de dezvoltare propuse prin PUZ Tarla 33.

Fară materializarea transferului de proprietate – ținând cont de cadrul legal – nu va fi posibilă operationalizarea prezentei documentații de tip PUZ, prin urmare nu va fi posibilă nici autorizarea lucrărilor de modernizare / lărgire a tramei strădale din partea autorităților publice, nici autorizarea rețelelor de utilități publice, și nici a construcțiilor viitoare din Tarla 33.

În etapele următoare de elaborare/proiectare, vor fi parcurse toate fazele procesului de informare și consultare a publicului, în temeiul Ordinului nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism a H.C.G.M.B. nr. 136/2012 – Anexa 1 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului".

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform planului "Reactualizarea P.U.G. - Municipiul Buzău", aprobat prin H.C.L.nr.239/2009, reactualizat, terenul (denumirea de teren semnifica suma tuturor loturilor din interiorul zonei regelementate de 28,5 ha mai puțin constructiile neautorizate), studiat și propus spre reglementare urbanistica, se află în intravilanul Municipiului Buzău, este încadrat în cea mai mare parte în M1a – subzona mixta cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele în care se va elabora PUZ.

Prin prezenta documentație tip PUZ, zona reglementată în PUG Mun Buzău ca M1a este propusă a fi reglementată ca L1a, întrucât corespunde cu trama strădala solicitată de proprietarii din Tarlaua 33 (marea lor majoritate) și cu intenția lor de a construi –marea majoritate – locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 niveluri.

Disfuncționalități

Nu există disfuncții din punct de vedere a poziționării la nivelul municipiului, terenul bucurându-se de o poziție privilegiată. Nu există disfuncții din punct de vedere al compatibilității funcționale.

Priorități de intervenție:

- Organizarea tramei strădale;
- Alinierea la tendința actuală de dezvoltare a zonei și asigurarea calității locuirii la standarde superioare;
- Valorificarea terenurilor.

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate

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 3 UTR-uri: **UTR 13, UTR 12 și UTR 22.**

Aceste UTR-uri cuprind următoarele Zone funcționale și condiții de construire referitoare la regimul de înălțime și posibilitățile maxime de ocupare a terenului:

- **L1a** – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat):
UTILIZARI ADMISE
 - pe terenuri libere sau prin restructurarea construcțiilor existente;
 - lucrări de reabilitare și refuncționalizare a construcțiilor existente;
 - se pot autoriza lucrări de întreținere și îmbunătățire a stării fizice și a aspectului arhitectural al locuințelor;
 - extinderi, supraetajare a construcțiilor existente pentru îmbunătățirea calității spațiului locuibil;
 - echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
 - reabilitare sau dezvoltare echipare edilitară;

- lucrari de reabilitare a constructiilor existente: imbunatatire finisaje, echipare edilitara, confort termic, mansardarea si refunctionalizarea unor spatii fara afectarea rezistentei si stabilitatii constructiilor, a unitatii ansamblului si functionalitatea zonei de locuit;
- POT max. = 40%;
- CUT max. = 1,2 (ADC / mp. Teren). In cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor.
















- **M1** - subzona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele:
 - SE POT AUTORIZA constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenurile libere sau prin înlocuirea treptată a locuintelor restructurabile
 - P.O.T. maxim 60%, în cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor;
 - CUT maxim 3,0 (ADC / mp. Teren).

- **IS** – zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii:
PERMISIUNI
 - se mentine în general situatia existentă;
 - se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;
 - se pot autoriza lucrări de întreținere, reparatii curente si îmbunătățire a confortului edilitar pentru constructiile existente;
 - se pot autoriza lucrări de îndepărtare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) în scopul extinderii constructiilor mentinute sau curtilor aferente;
 - se pot autoriza lucrări de conservare a clădirilor monumente istorice;
 - pentru constructiile noi – POTmaxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G. 525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991
 - regim de inaltime de la P – P+6 in functie de vecinatati;

- **SVp** – zona de parcuri, recreere:
PERMISIUNI
 - se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ si functional al zonei;
 - 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.
CONDITIONĂRI ȘI RESTRICȚII
 - sunt interzise activitatile din perimetrele ariilor naturale protejate de interes comunitar care pot sa genereze poluare sau deteriorarea habitatelor, precum si perturbari ale speciilor pentru care au fost desemnate ariile respective, atunci cand aceste activitati au un efect semnificativ, avand in vedere un obiective protectie si conservare a speciilor si cavitatelor.

- la proiectarea lucrarilor care pot modifica cadrul natural al unei arii naturale protejate este obligatorie procedura de evaluare a impactului asupra acesteia, urmata de avansarea solutiilor tehnice de mentinere a zonelor de habitat natural, de conservare a functiilor ecosistemelor si de protectie a speciilor salbatice de flora si fauna, inclusiv a celor migratoare, cu respectarea alternativei si a conditiilor impuse prin acordul de mediu, automonitorizarea, precum si monitorizarea de catre structurile de administrare pana la indeplinirea acestora;
 - nu se permite autorizarea de constructii definitive.
- **C – zona pentru cai de comunicație și construcții aferente PERMISIUNI**
 - se mentin traseele existente;
 - se pot autoriza lucrări de întreținere a străzilor existente;
 - se pot autoriza amenajări ale intersectiilor si de noi parcaje.



-  Limita UTR
-  Limita zonelor funcționale
-  M1a - Subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 nivele in care se va elabora PUZ
-  L1a - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
-  L1c - Subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate
-  IS - Construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială
-  ISi - Construcții pentru învățământ
-  ISc - Construcții de cult
-  Gc - Zona pentru gospodărie comunală
-  ID - Zona unităților industriale
-  A - Zona unităților agricole
-  SV - Parcuri, scuaruri, zone verzi
-  SVp - Zona in care se va elabora PUZ pentru: parcuri, agrement, amenajari sportive, spatii de joaca, recreere
-  SV1 - Zona in care se va elabora PUZ pentru parcuri, agrement, amenajari sportive, spatii de joaca, recreere
-  SVs - Zona amenajari sportive, spatii de joaca, agrement

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

Organizarea sistemelor de spații verzi

Sistemul de spații verzi va fi organizat din următoarele tipuri de plantații: plantații joase (gazon) cu rolul ornamental, arbuști și arbori de talie medie (10-20m) plantațiile pot fi de diverse înălțimi, din soiuri cu coloristică aparte sau flori;

3.4. Modernizarea circulației

Drumurile de exploatare existente nu sunt nici suficiente ca număr, și nici destul de largi, de aceea este nevoie de lărgiri ale străzilor și drumurilor existente pentru a intra și ieși din cartierul Iazul Morii. Întrucât sunt construcții pe toate deschiderile, este nevoie de străpungeri punctuale pe toate fronturile: Aleea Sporturilor și Aleea Parcul Tineretului. Fără aceste operațiuni, zona nu va putea funcționa la nivelul traficului. Convertirea traseelor fostelor canale de irigații în drumuri publice pentru circulația internă în cartierul Iazul Morii.

Luând în considerare ca lățimea actuală a fostelor canale de irigații este inferioară profilelor străzilor general acceptate și aprobate la nivel național și european, în vederea creării unui sistem coerent de străzi și rețele edilitare, limitele unor parcele cadastrale existente vor fi afectate, conform legilor naționale / europene și normativelor în vigoare.

Diversificarea modurilor de deplasare

Deoarece se va mări numărul de deplasări pe teritoriul zonei de studiu, acest lucru aducând probleme importante legate de trafic și de zone de staționare la orele de varf, propunerea va încuraja transportul în comun.

Pentru aceasta se propun amenajări specifice pentru pietoni pentru o deplasare cu trama continuă, practică, sigură și ușor reperabilă în țesutul urban.

3.5. Zonificarea funcțională - Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici propuși

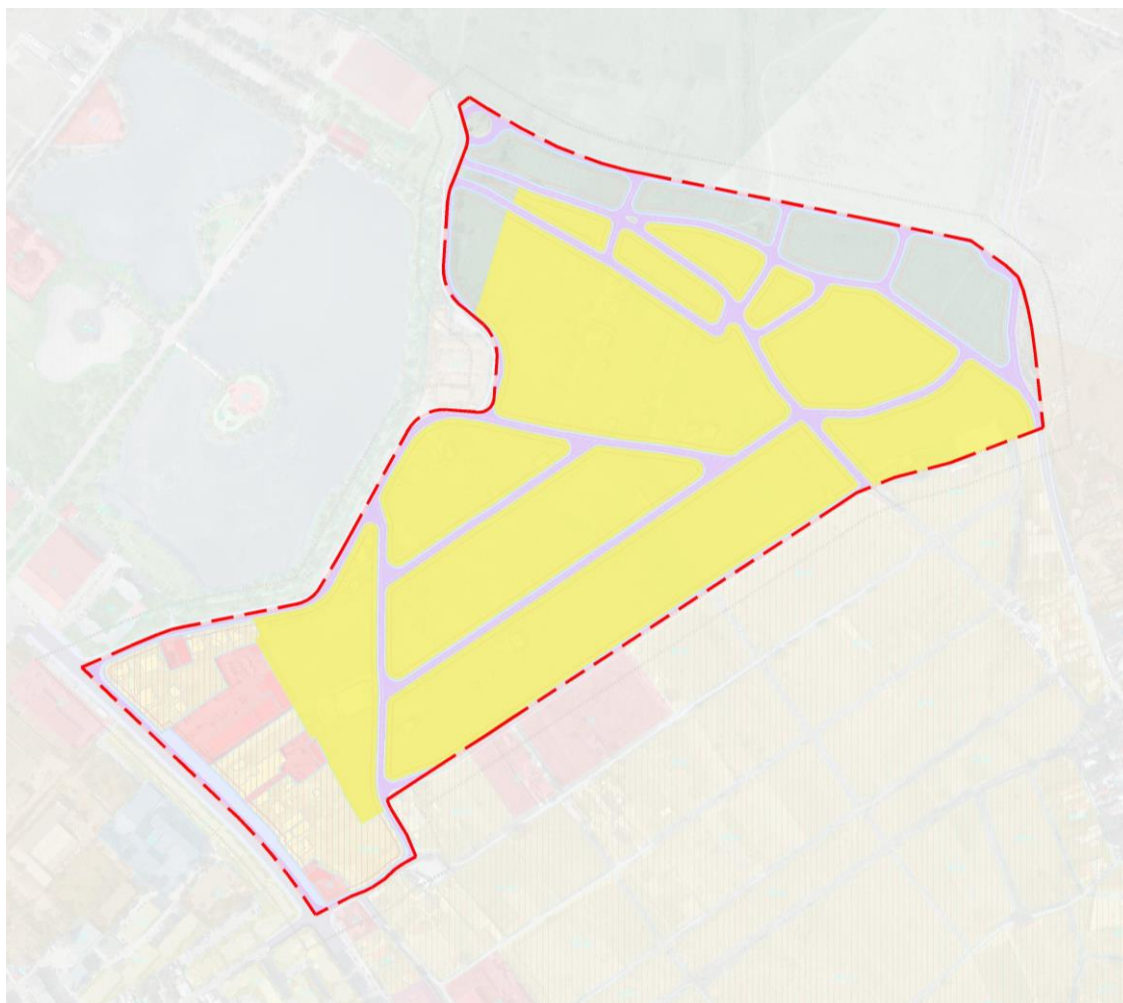
Propunerea urbanistică a avut în vedere următoarele principii :

- 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 ansamblu 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.

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

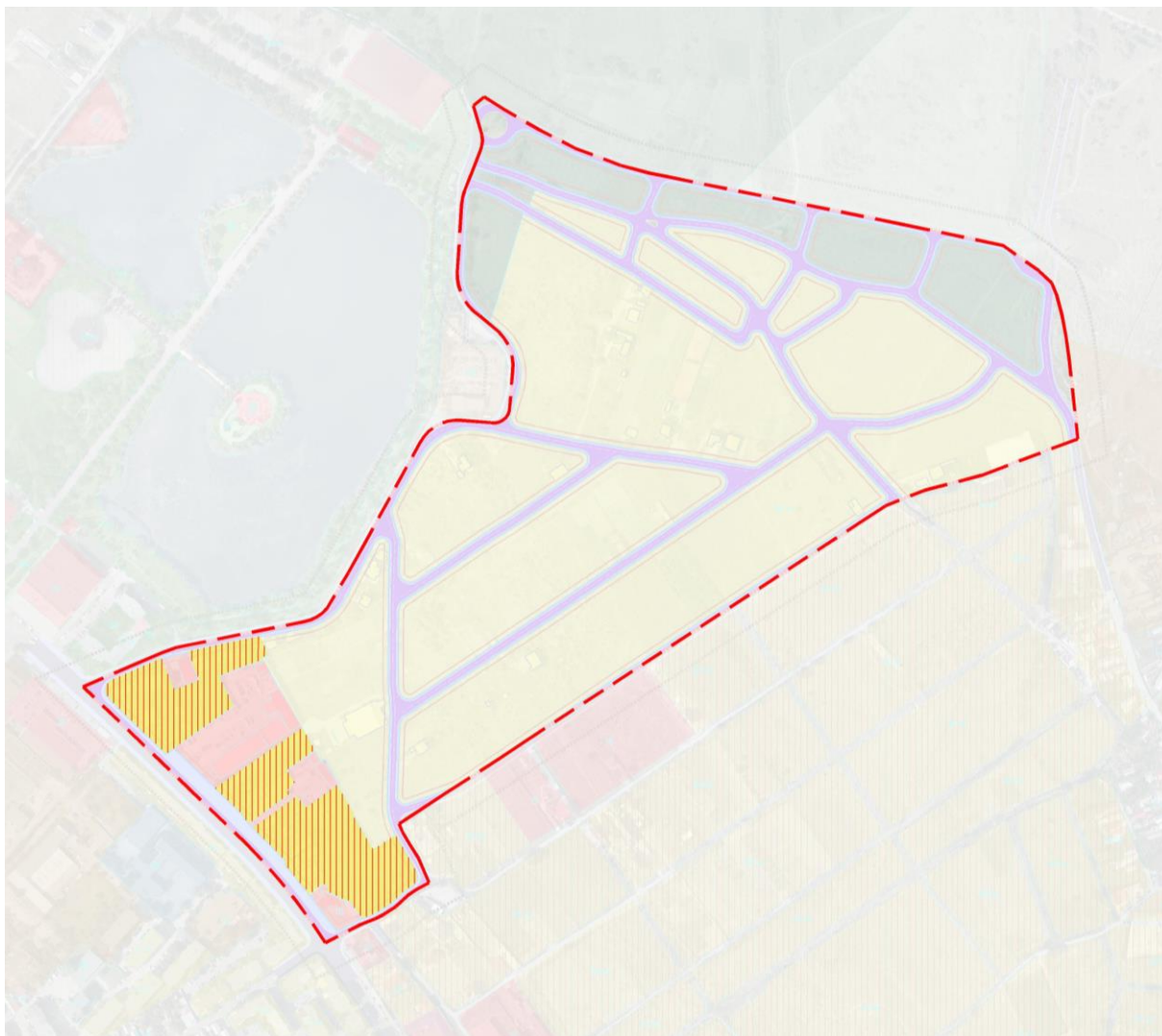
L1 – zona locuințelor individuale și colective

- **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+2E (9m)



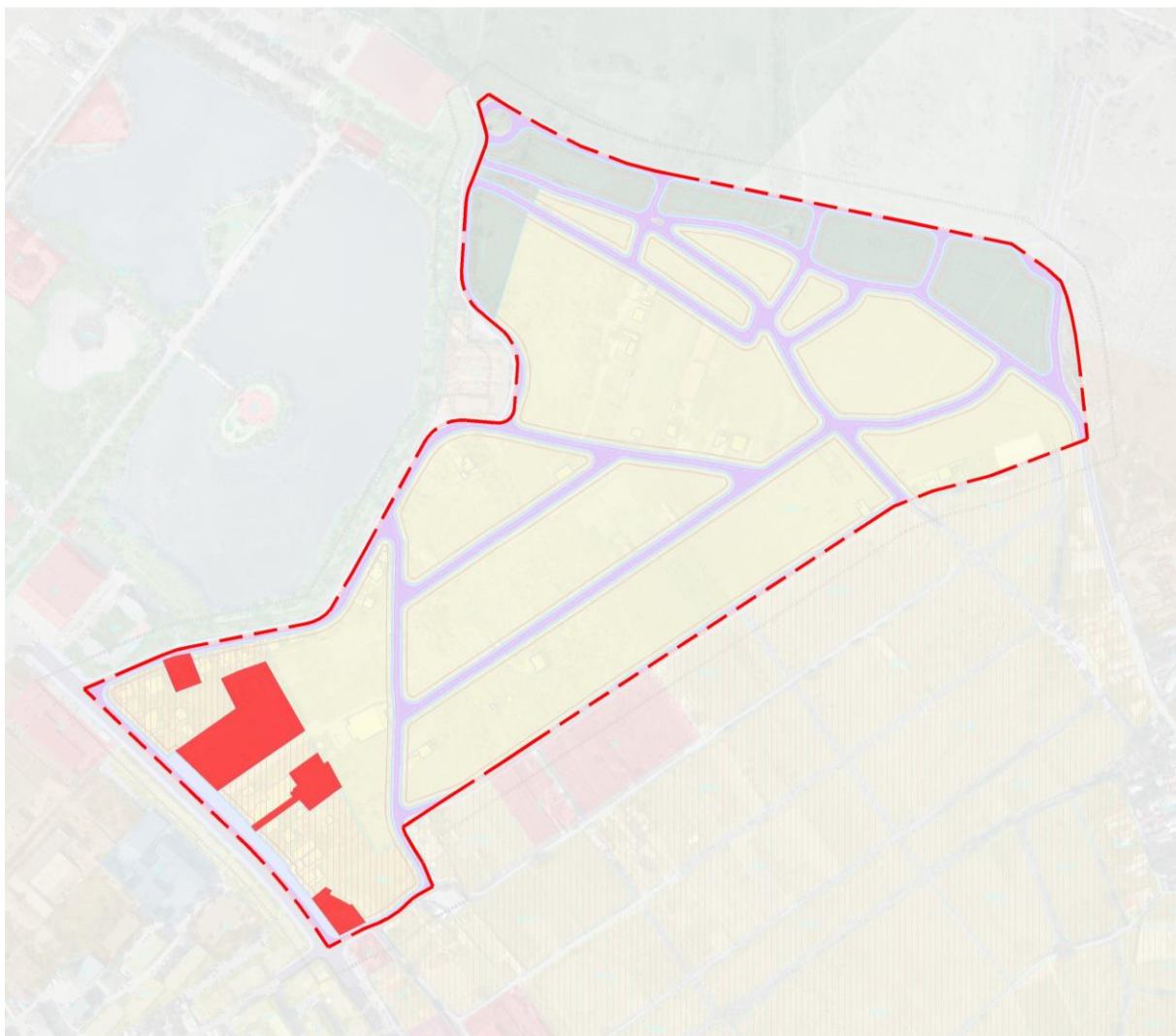
M – Zona mixta

- **M1** – Subzona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele
 - POT maxim = 60%
 - CUT maxim = 1,8 m² ADC / m² teren
 - Rh max – P+2E (9m)



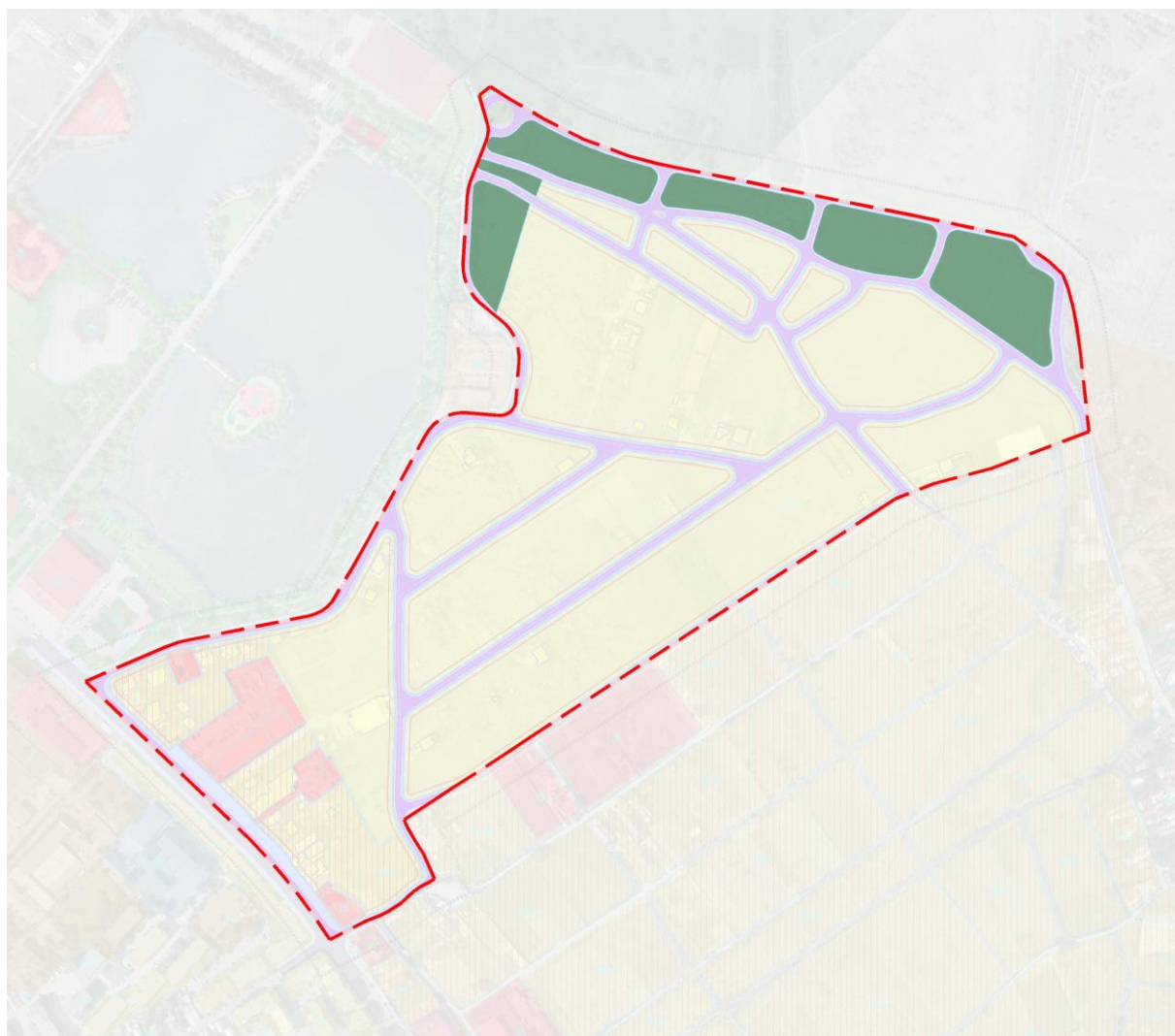
IS – Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații de prestări servicii

- **IS – Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii**
 - POT maxim = 70%
 - CUT maxim = 1,5 m² ADC / m² teren
 - Rh max – P+1E (9m)

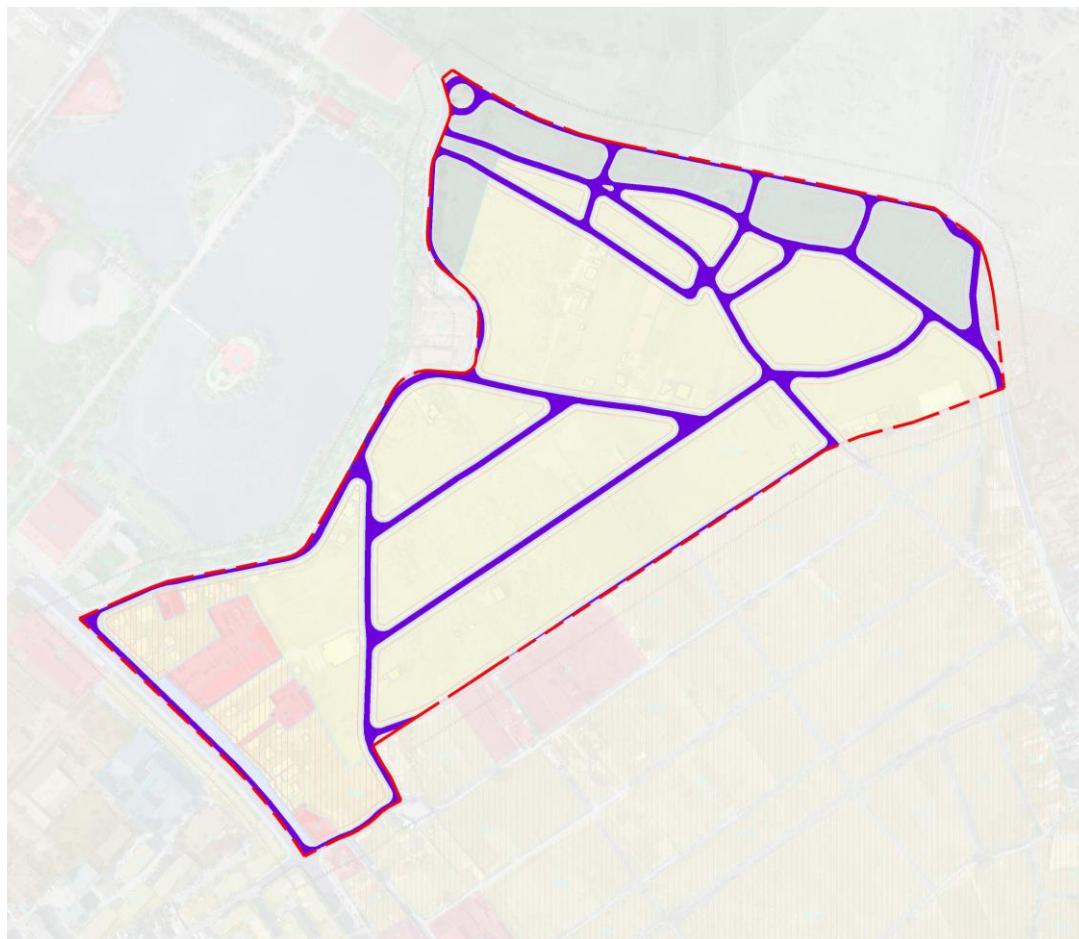


SV – Zona verde, scuaruri, recreere

- **SVp** – Zona verde, scuaruri, recreere
 - POT maxim = 15%
 - CUT maxim = 0,3 m² ADC / m² teren
 - Rh max – P+2E (9m)



C – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente



BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL GENERAL											
ACRONIM AL ZONELOR FUNCȚIONALE	UTR	DENUMIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ U.T.R. (MP)	PROCENT	C.U.T.	ARIE DESFĂȘURATĂ MAXIMĂ	P.O.T.	R.h.	H.max.	Suprafață minimă de spații verzi	Procent minim de spații verzi pe parcelă
C	CIRCULAȚII	ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	41142.7	14.43%	-	-	-	-	-	-	-
M1	UF1-3	SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELE	20097.01	7.05%	1.8	36174.618	60%	P+2	9m	6029.103	30%
L1a	UF1-11	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	178718.33	62.70%	1.2	214461.996	40%	P+2	9m	53615.499	30%
IS	UF1-4	ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII	10385.41	3.64%	1.5	15578.115	70%	P+1	9m	3115.623	30%
SV	UF1-5	SPAȚII VERZI	28604.43	10.03%	0.3	8581.329	15%	P+2	9m	24313.7655	85%
SP		PLANTAȚII DE ALINIAMENT - SPAȚII VERZI CU ROL ESTETIC ȘI DE AMELIORARE A CLIMATULUI ȘI CALITĂȚII AERULUI, REALIZATĂ ÎN LUNGUL CĂILOR DE CIRCULAȚIE	3960.85	1.39%	-	-	-	-	-	3960.85	100%
TOTAL			SUPRAFAȚA TOTALĂ A UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE (UF)	237805.18	100.0%	1.16	274796.058			87073.9905	36.62%
TOTAL			SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI STUDIAT	285052.69	100.0%	0.96	274796.058			91034.8405	31.94%

BILANȚ TERITORIAL											
ACRONIM AL ZONELORE FUNCȚIONALE	UTR	DENUMIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ U.T.R. (MP)	PROCENT	C.U.T.	ARIE DESFĂȘURATĂ MAXIMĂ	P.O.T.	R.h.	H.max.	Suprafață minimă de spații verzi	Procent minim de spații verzi pe parcelă
C	CIRCULAȚII CAROSABILE	ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONȘTRUCȚII AFERENTE	30713.23	10.8%	-	-	-	-	-	-	-
C	CIRCULAȚII PIETONALE	ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONȘTRUCȚII AFERENTE	10429.47	3.7%	-	-	-	-	-	-	-
M1	UF1	SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELE	7295.02	2.6%	1.8	13131.036	60%	P+2	9m	2188.506	30%
M1	UF2	SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELE	3371.73	1.2%	1.8	6069.114	60%	P+2	9m	1011.519	30%
M1	UF3	SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELE	9430.26	3.3%	1.8	16974.468	60%	P+2	9m	2829.078	30%
L1a	UF1	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELE, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELOR DE PROTEȚIE, CU REGIM DE CONȘTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	17796.94	6.2%	1.2	21356.328	40%	P+2	9m	5339.082	30%
L1a	UF2	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELE, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELOR DE PROTEȚIE, CU REGIM DE CONȘTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	41339.32	14.5%	1.2	49607.184	40%	P+2	9m	12401.796	30%
L1a	UF3	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELE, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELOR DE PROTEȚIE, CU REGIM DE CONȘTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	25739.87	9.0%	1.2	30887.844	40%	P+2	9m	7721.961	30%
L1a	UF4	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELE, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELOR DE PROTEȚIE, CU REGIM DE CONȘTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	13964.49	4.9%	1.2	16757.388	40%	P+2	9m	4189.347	30%
L1a	UF5	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELE, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELOR DE PROTEȚIE, CU REGIM DE CONȘTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	40319.64	14.1%	1.2	48383.568	40%	P+2	9m	12095.892	30%
L1a	UF6	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELE, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELOR DE PROTEȚIE, CU REGIM DE CONȘTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	2372.12	0.8%	1.2	2846.544	40%	P+2	9m	711.636	30%
L1a	UF7	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELE, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELOR DE PROTEȚIE, CU REGIM DE CONȘTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	3648.52	1.3%	1.2	4378.224	40%	P+2	9m	1094.556	30%
L1a	UF8	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELE, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELOR DE PROTEȚIE, CU REGIM DE CONȘTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	3850.75	1.4%	1.2	4620.9	40%	P+2	9m	1155.225	30%
L1a	UF9	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELE, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELOR DE PROTEȚIE, CU REGIM DE CONȘTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	2162.55	0.8%	1.2	2595.06	40%	P+2	9m	648.765	30%
L1a	UF10	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELE, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELOR DE PROTEȚIE, CU REGIM DE CONȘTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	15113.76	5.3%	1.2	18136.512	40%	P+2	9m	4534.128	30%
L1a	UF11	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELE, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELOR DE PROTEȚIE, CU REGIM DE CONȘTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)	12410.37	4.4%	1.2	14892.444	40%	P+2	9m	3723.111	30%
IS	UF1	ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PREȘTĂRI SERVICII	791.48	0.3%	1.5	1187.22	70%	P+1	9m	237.444	30%
IS	UF2	ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PREȘTĂRI SERVICII	6792.52	2.4%	1.5	10188.78	70%	P+1	9m	2037.756	30%
IS	UF3	ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PREȘTĂRI SERVICII	1787.84	0.6%	1.5	2681.76	70%	P+1	9m	536.352	30%
IS	UF4	ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PREȘTĂRI SERVICII	1013.57	0.4%	1.5	1520.355	70%	P+1	9m	304.071	30%
SV	UF1	SPAȚII VERZI	5058.93	1.8%	0.3	1517.679	15%	P+2	9m	4300.0905	85%
SV	UF2	SPAȚII VERZI	5133.31	1.8%	0.3	1539.993	15%	P+2	9m	4363.3135	85%
SV	UF3	SPAȚII VERZI	4194.75	1.5%	0.3	1258.425	15%	P+2	9m	3565.5375	85%
SV	UF4	SPAȚII VERZI	5582.64	2.0%	0.3	1674.792	15%	P+2	9m	4745.244	85%
SV	UF5	SPAȚII VERZI	8634.8	3.0%	0.3	2590.44	15%	P+2	9m	7339.58	85%
SP		PLANTAȚII DE ALINIAMENT - SPAȚII VERZI CU ROL ESTETIC ȘI DE AMELIORARE A CLIMATULUI ȘI CALITĂȚII AERULUI, REALIZATĂ ÎN LUNGUL CĂILOR DE CIRCULAȚIE	3960.85	1.4%	-	-	-	-	-	3960.85	100%
TOTAL			285052.69	100.0%	0.96	274796.058					

CENTRALIZATOR SUPRAFETE AFECTATE DE SERVITUTI DE STRAZI

SECTIUNE A	NR.CR T.	NUMAR CADASTR AL	NUME PROPRIETAR	SUPRAFATA ACTUALA A LOTULUI (mp)	SUPRAFATA AFECTATA A LOTULUI		SUPRAF ATA REZULT ATA A LOTULUI
					(mp)	% DIN SUPRA FATA ACTUA LA	
a	1	16080	-	350.03 mp	3.37 mp	0.96%	346.66 mp
	2	66593	-	440.31 mp	0.17 mp	0.04%	440.14 mp
	3	66466	-	146.18 mp	10.21 mp	6.98%	135.97 mp
	4	66468	-	411.95 mp	143.95 mp	34.94%	268.00 mp
	5	66467	-	400.82 mp	197.56 mp	49.29%	203.26 mp
	6	66592	-	400.01 mp	18.01 mp	4.50%	382.00 mp
	7	7585	-	1,799.75 mp	38.13 mp	2.12%	1,761.62 mp
	8	65276	-	1,799.91 mp	36.85 mp	2.05%	1,763.06 mp
	9	69756	-	900.22 mp	6.09 mp	0.68%	894.13 mp
	10	5281	-	1,052.21 mp	65.59 mp	6.23%	986.62 mp
	11	5280	Ivan Hristea	1,048.22 mp	166.38 mp	15.87%	881.84 mp
	12	62938	Gheorghe Paraschiva	2,089.21 mp	114.08 mp 78.56 mp	9.22%	1,896.57 mp
	13	8226	Rimiceanu Gheorghe	583.24 mp	66.83 mp	11.46%	516.41 mp
	14	8228	Rimiceanu Gheorghe	558.96 mp	255.57 mp	45.72%	303.39 mp
	15	8227	Rimiceanu Gheorghe	557.75 mp	78.40 mp	14.06%	479.35 mp
	16	12766	-	625.04 mp	31.55 mp	5.05%	593.49 mp
	17	64568	Stefan Stefana	700.11 mp	10.22 mp	1.46%	689.89 mp
	18	64569	Stefan Stefana	549.86 mp	54.30 mp	9.88%	495.56 mp
	19	66471	Serdin Grigore	3,213.64 mp	170.83 mp	5.32%	3,042.81 mp
	20	9190	Ghioca Tudora	1,004.10 mp	52.83 mp	5.26%	951.27 mp

	21	8807	Desliu Ecaterina	2,000.34 mp	105.62 mp	5.28%	1,894.72 mp
	22	8808	Desliu Ecaterina	2,217.83 mp	112.21 mp	5.06%	2,105.62 mp
	23	63263	Ghiuru Stefan	4,016.88 mp	186.45 mp	4.64%	3,830.43 mp
	24	66108	Dinciu Stefana	705.34 mp	7.27 mp	1.03%	698.07 mp
	25	66107	Dinciu Stefana	400.00 mp	41.22 mp	10.30%	358.78 mp
	26	16853	-	1,104.03 mp	47.21 mp	6.25%	1,035.06 mp
					21.76 mp		
	27	66786	Ghioca Maria	1,004.33 mp	46.00 mp	16.12%	842.44 mp
					115.89 mp		
	28	17140	Matache Ion	1,606.70 mp	675.18 mp	42.02%	931.52 mp
	29	13373	-	399.76 mp	268.37 mp	67.13%	131.39 mp
	30	13372	-	84.06 mp	17.58 mp	20.91%	66.48 mp
	31	13370	Serdin Petre	439.00 mp	14.21 mp	3.24%	424.79 mp
32	13369	-	439.28 mp	102.31 mp	23.29%	336.97 mp	
33	7113/3	-	499.37 mp	13.16 mp	2.64%	486.21 mp	
b	34	6792/1	-	302.29 mp	78.24 mp	25.88%	224.05 mp
	35	6792/2	-	359.76 mp	28.00 mp	7.78%	331.76 mp
	36	6792/3	-	469.98 mp	23.37 mp	4.97%	446.61 mp
	37	1514	-	2,327.78 mp	633.59 mp	27.22%	1,694.19 mp
	38	1515	Antonescu Theodor	2,145.99 mp	98.69 mp	4.60%	2,047.30 mp
	39	1516	-	2,126.08 mp	96.87 mp	4.56%	2,029.21 mp
	40	8957	-	348.01 mp	11.79 mp	7.47%	322.00 mp
					14.22 mp		
	41	8954(66164)	-	474.01 mp	80.49 mp	16.98%	393.52 mp
	42	7998	-	1,050.89 mp	24.76 mp	6.43%	983.31 mp
42.82 mp							
43	7999	Rimiceanu Gheorghe	1,050.92 mp	26.16 mp	6.68%	980.71 mp	

				44.05 mp		
44	8000	Rimiceanu Gheorghe	1,050.95 mp	27.55 mp 44.00 mp	6.81%	979.40 mp
45	8001	-	1,050.92 mp	27.87 mp 43.96 mp	6.83%	979.09 mp
46	66498	Dan Iordana	2,000.15 mp	62.86 mp 73.90 mp	6.84%	1,863.39 mp
47	66109	Calciu Nicolae	4,000.01 mp	184.77 mp 131.32 mp	7.90%	3,683.92 mp
48	66110	-	1,900.12 mp	53.17 mp 59.35 mp	5.92%	1,787.60 mp
49	67282	-	428.89 mp	10.19 mp 59.35 mp	16.21%	359.35 mp
50	67155	-	399.96 mp	2.70 mp	0.68%	397.26 mp
51	67156	Florea Gheorghe	1,300.44 mp	71.72 mp	5.52%	1,228.72 mp
52	62297	-	602.29 mp	47.49 mp	7.88%	554.80 mp
53	62298	-	722.71 mp	11.69 mp	1.62%	711.02 mp
54	4603	Vrapciu Virginia	737.08 mp	32.84 mp	4.46%	704.24 mp
55	67484	-	735.27 mp	32.71 mp	4.45%	702.56 mp
56	67298	-	735.42 mp	33.11 mp	4.50%	702.31 mp
57	4604	Vrapciu Niculina	444.86 mp	22.07 mp	4.96%	422.79 mp
58	8950	-	457.66 mp	95.72 mp	20.91%	361.94 mp
59	8955	-	422.41 mp	68.05 mp	16.11%	354.36 mp
60	68080	-	564.97 mp	45.52 mp	8.06%	519.45 mp
61	68081	-	565.01 mp	44.39 mp	7.86%	520.62 mp
62	7361	-	1,129.96 mp	85.37 mp	7.56%	1,044.59 mp
63	7360/2	-	570.04 mp	41.35 mp	7.25%	528.69 mp

	64	7360/1	-	559.75 mp	39.48 mp	7.05%	520.27 mp
c	65	17208	-	199.13 mp	134.11 mp	67.35%	65.02 mp
	66	3098	-	1,000.12 mp	43.33 mp	4.33%	956.79 mp
	67	14414	-	1,499.93 mp	16.85 mp	1.12%	1,483.08 mp
	68	13681	-	666.64 mp	6.49 mp	0.97%	660.15 mp
	69	17096	-	1,849.94 mp	20.82 mp	1.13%	1,829.12 mp
	70	17097	-	1,849.83 mp	24.61 mp	1.33%	1,825.22 mp
	71	8054	-	3,268.29 mp	24.33 mp	0.74%	3,243.96 mp
	72	5618	Done Aurora	1,000.22 mp	0.97 mp	0.10%	999.25 mp
	73	66929	-	455.33 mp	2.23 mp	0.49%	453.10 mp
	74	64642	Nedelcu Aurel	800.01 mp	154.41 mp	19.30%	645.60 mp
	75	64641	Nedelcu Aurel	800.18 mp	11.97 mp	1.50%	788.21 mp
	76	65351	-	238.70 mp	48.87 mp	20.47%	189.83 mp
	77	62398	-	1,874.70 mp	20.06 mp	1.07%	1,854.64 mp
	78	8236	Nedelcu Tudor	2,400.19 mp	554.39 mp	23.10%	1,845.80 mp
	79	8235	Nedelcu Tudor	2,399.51 mp	596.78 mp	24.87%	1,802.73 mp
	80	8053	Petrescu Vasile	1,035.19 mp	210.02 mp	20.29%	825.17 mp
	81	7359	Rimniceanu Alexandru	1,599.99 mp	223.12 mp	13.95%	1,376.87 mp
82	17207	-	275.31 mp	124.52 mp	45.23%	150.79 mp	
d	83	17205	-	963.03 mp	345.97 mp	35.93%	617.06 mp
	84	13872	-	1,121.34 mp	359.19 mp	32.03%	762.15 mp
	85	68516	-	700.03 mp	76.31 mp	10.90%	623.72 mp
	86	67703	-	799.92 mp	9.83 mp	1.23%	790.09 mp
	87	65505	-	700.01 mp	9.83 mp	1.40%	690.18 mp
	89	56078	Seicarescu Maria	2,227.60 mp	3.10 mp	0.14%	2,224.50 mp
	90	1671	-	1,726.25 mp	29.49 mp	1.71%	1,696.76 mp
	91	3932	-	1,034.63 mp	104.66 mp	10.12%	929.97 mp

	92	6553	-	673.89 mp	49.44 mp	7.34%	624.45 mp
	93	F. nc.	-	1,204.11 mp	218.06 mp	18.11%	986.05 mp
	94	6553	-	673.89 mp	49.44 mp	7.34%	624.45 mp
SECTIUNE A	NR.CR T.	NUMAR CADASTRAL	NUME PROPRIETAR	SUPRAFATA ACTUALA A LOTULUI (mp)	SUPRAFATA AFECTATA A LOTULUI		SUPRAFATA REZULTATA A LOTULUI
					(mp)	% DIN SUPRAFATA ACTUALA	
TOTAL SUPRAFATA TEREN AFECTATA DE STRAZI				96,034.42 mp	9,081.07 mp	9.46%	86,953.35 mp
TOTAL SUPRAFATA TEREN AFECTATA DE STRAZI DIN SUPRAFATA TOTALA PUZ				285,000.00 mp	9,081.07 mp	3.19%	275,918.93 mp

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Reteaua de apa potabila

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

Reteaua de canalizare

Apele menajere uzate vor fi colectate prin sistem local de canalizare si apoi vor fi evacuate in rețeaua publica de canalizare.

Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticala spre spatiile verzi din zona studiata.

Sistemul de incalzire

Incalzirea sau racirea spatiilor se va realiza prin racordarea la sistemul termic al municipiului Buzău.

3.7. Protectia 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 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 Referință, 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 eficiență termică ridicată.

Poluarea solului

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

Întrucât formarea solului este un proces extrem de îndelungat, acesta poate fi considerat o resursă care nu poate fi reînnoită. Solul furnizează hrană, biomasa și materiile prime. Solul constituie o platformă pentru activitățile umane, peisaj, o arhivă istorică. Îmaginează, 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.

Spații verzi

Se vor realiza spații verzi compacte pe cel puțin 25% din suprafața terenului.

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

Norme privind însorirea clădirii

Se recomandă evitarea orientării dormitoarelor spre nord. Amplasarea clădirii trebuie să asigure însorirea acesteia pe o durată de minim 1/ ½ ore zilnic la solstițiul de iarnă a tuturor încăperilor.

3.8. Obiective de utilitate publică

Este important ca pentru noile zone rezidențiale să fie prevăzute cu echipamentele necesare pentru buna funcționare, de aceea am propus IS – Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații de prestări servicii.

În cadrul zonei funcționale IS sunt admise următoarele utilizări:

- spații pentru învățământ
- bibliotecă / mediatecă, cămine, restaurante, birouri și ateliere de întreținere, spații sociale și medicale pentru studenți, spații acoperite și descoperite pentru sport și recreere, locuințe pentru profesori și profesori-vizitatori, club profesori;
- spații pentru cercetare, independente sau grupate cu învățământ;
- săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexe;
- pavilioane de expoziție, platforme de expunere, ateliere
- parcaje.

În cadrul zonei funcționale ISi sunt admise următoarele utilizări:

- birouri
- comerț – structură de vânzare cu suprafață medii (<=1000 mp), centru comercial, supermarket;
- turism: hotel, pensiune;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;

4. CONCLUZII

Documentația de urbanism tip PUZ pentru suprafața de 28,5 ha din Tarlaua 33 din municipiul Buzău stabilește reglementari specifice având în vedere următoarele obiective cheie - generale și specifice – ținând cont de situația actuală a zonei T33 caracterizată de:

- (1) un front continuu mixt – poziționat Sud în raport cu punctul cardinal Nord - pe Aleea Sporturilor format din locuințe colective, unifamiliale, spații de comerț, servicii, producție, depozitare, ce nu permite accesibilitatea în interiorul T33 și care va trebui reorganizat pentru a permite ca țesutul planificat în mod coerent a T33 să fie parte integrantă a orașului și calitatea locuirii în T33 să fie la standarde europene;
- (2) un front discontinuu rezidențial – poziționat Est reprezentat de noi dezvoltări punctuale de locuințe individuale, în mare parte neautorizate, având regim de înălțime de P-P+2 niveluri, unde trebuie găsite soluții viabile de străpungere pentru ca întreaga zonă să fie conectată cu orașul;
- (3) dezvoltări punctuale și izolate de construcții de locuințe unifamiliale în interiorul zonei T33 pe tipul de parcelar agricol, utilizând traseele fostelor canale de irigații ca principalele cai de accesibilitate, prin urmare zona este caracterizată de lipsa infrastructurilor publice, precum și a dotărilor urbane corespunzătoare;
- (4) frontul Vestic reprezentat de Aleea Parcul Tineretului și Nordic nu sunt constituite și se învecinează cu marile spații libere și zone verzi a orașului de a lungul Râului Buzău, cadru natural cu un potențial uriaș în dezvoltarea sustenabilă a orașului și în conectivitatea sa, atât internă verde-albastră la nivelul orașului și zonei peri urbane, cât și cu polii urbani vecini prin intermediul viitoare șosele de centură.

MEMORIUL GENERAL PUZ

VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

22/01/2021

CUPRINS

1. INTRODUCERE.....	7
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	7
1.1. Obiectul documentației	7
1.2. Surse de documentare.....	11
2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	12
2.1. Evoluția zonei	12
2.2. Încadrare în localitate	12
2.3. Elemente ale cadrului natural	16
2.4. Circulația	17
2.5. Ocuparea terenurilor	24
2.6. Echipare edilitară	24
2.7. Probleme de mediu.....	24
2.8. Opțiuni ale populației.....	24
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	25
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	25
3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate	25
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	29
3.4. Modernizarea circulației	29
3.5. Zonificarea funcțională - Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici propuși.....	29
CENTRALIZATOR SUPRAFETE AFECTATE DE SERVITUTI DE STRAZI.....	36
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	40
3.7. Protecția mediului.....	40
3.8. Obiective de utilitate publică	42
4. CONCLUZII	43
CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE	47
SECȚIUNEA 1. PRINCIPII GENERALE.....	47
Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism.....	47
Articolul 2. Baza legală a aprobării.....	47
Articolul 3. Domeniul de aplicare.....	47
CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	48

SECȚIUNEA 2. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	48
SECȚIUNEA 3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	48
SECȚIUNEA 4. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	49
SECȚIUNEA 5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII	49
SECȚIUNEA 6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	50
SECȚIUNEA 7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	50
SECȚIUNEA 8. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	51
CAPITOLUL 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	51
SECȚIUNEA 9. ZONE FUNCȚIONALE.....	51
CAPITOLUL 4. PRESCRIPTII PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	52
L1a – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT).....	53
M1 – SUBZONA MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELE	58
IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII DE PRESTĂRI SERVICII	63
SV – ZONA VERDE, SCUARURI, RECREERE.....	67
C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	70
CAPITOLUL 5. ANEXE	71

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 – Ansamblu Rezidențial - Zonificare funcțională și reglementare specifică a suprafeței de teren de 28,5 ha din Tarlaua 33, adiacentă Parcului Tineretului, în vederea punerii în valoare a zonei de N-E a municipiului Buzău, denumit în continuare **PUZ Tarlaua 33**;
- (2) RLU PUZ stabilește pentru imobilele ce au generat PUZ, regulile cu caracter obligatoriu privind (i) ocuparea terenurilor, (ii) amplasarea construcțiilor și (iii) amenajarea circulațiilor pietonale, carosabile și a spațiilor verzi;
- (3) PUZ Tarlaua 33 și RLU PUZ cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru imobilele ce au generat PUZ în suprafață totală de **285.025,69 m²**.

Articolul 2. Baza legală a aprobării

- (1) Cadrul legal de elaborare PUZ Tarla 22 și RLU PUZ 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
 - 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;
 - P.U.G. - Municipiul Buzău, aprobat prin H.C.L. nr.239/2009 și Regulamentul Local de Urbanism aferent;

Articolul 3. Domeniul de aplicare

- (1) Prezentul RLU se aplică imobilelor ce au generat PUZ Tarlaua 33, în suprafață de 285,052 m²;
- (2) Ansamblul imobilelor ce au generat PUZ este delimitat pe latura sudică de Aleea Sporturilor, pe latura vestică de Aleea Parcul Tineretului, pe latura estică de terenuri libere aparținând Tarla 33, iar pe latura nordică este delimitat de marile terenuri libere de construcții parte a documentației PUZ “Regenerarea spațiului urban adiacent Parcului Tineretului”.

CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

SECȚIUNEA 2. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Articolul 4. Terenuri agricole din intravilan

- (1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile ce au generat PUZ (terenuri de folosință agricolă situate în intravilanul Municipiului Buzău) este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse prin Planșa de Reglementări aferentă prezentului PUZ, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament;
- (2) Prin autorizația de construire, terenurile agricole ce au generat PUZ se scot din circuitul agricol definitiv, conform legii.

SECȚIUNEA 3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Articolul 5. Expunerea la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea recomandărilor studiului geotehnic pentru amplasament și a prevederilor Legii Nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor și protecția la foc.

Articolul 6. Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea recomandărilor studiului geotehnic pentru amplasament și a prevederilor Legii Nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor și protecția la foc.

Articolul 7. Asigurarea echipării edilitare

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția racordării acestora la rețelele de utilități edilitare, prin grija investitorilor sau a beneficiarilor, în conformitate cu avizele eliberate de administratorii/deținătorii rețelelor edilitare și infrastructură tehnică din zonă;

Articolul 8. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării destinației construcțiilor stabilite prin planul de reglementări urbanistice și detaliate în cap. 4 al prezentului RLU.

Articolul 9. Procentul de ocupare a terenului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca Procentul de Ocupare a Terenului (POT) să nu depășească limita superioară stabilită pentru fiecare Zona funcțională, conform

prevederilor planșei de reglementări urbanistice aferente prezentului PUZ și detaliate în capitolul 4 al prezentului RLU.

Articolul 10. Lucrări de utilitate publică

- (1) Este interzisă autorizarea executării construcțiilor pe suprafețele de teren rezervate pentru extinderea și dezvoltarea tramei stradale, așa cum sunt marcate prin planșa de reglementări urbanistice și planșa privind obiectivele de utilitate publică;
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de extindere a circulațiilor carosabile se face pe baza prezentului PUZ, cf. planșa de reglementări urbanistice și planșa privind obiectivele de utilitate publică;

SECȚIUNEA 4. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 11. Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism;
- (2) Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata de minimă de însorire de 1-1/2h la solstițiul de iarnă;

Articolul 12. Amplasarea față de drumurile publice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor față de drumurile publice existente și propuse, conform planului de reglementări urbanistice;

Articolul 13. Amplasarea față de aliniament

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerii minime obligatorii față de limitele aliniamentelor propuse prin planul de reglementări urbanistice;

Articolul 14. Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înscrierii și amplasării acestora în perimetrul edificabilelor prevăzute prin planul de reglementări urbanistice;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de asigurare a însoririi camerelor de locuit, conform prevederilor art. 18, secțiunea 4, capitolul 2 al prezentului regulament;

SECȚIUNEA 5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Articolul 15. Accesuri carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu asigurarea accesului auto principal pe parcelă, conform planului de reglementări urbanistice privind zona circulațiilor carosabile cu caracter public și privat;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu asigurarea numărului și configurației acceselor auto conform prevederilor Anexei nr.4 la Regulamentul General de Urbanism

Articolul 16. Accesuri pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu asigurarea spațiilor destinate accesului publicului, conform planului de reglementări urbanistice privind zona circulațiilor pietonale și ocazional carosabile;
- (2) Se recomandă dezvoltarea traseelor pietonale, amenajarea peisajeră a spațiilor publice și a spațiilor verzi cu acces nelimitat destinat locuitorilor;
- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu asigurarea accesului în spații publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- (4) Suprafețele de teren destinate amenajărilor pietonale și peisagere vor fi astfel amenajate prin culoare ce vor permite circulația autovehiculelor de intervenție și vor avea o lățime liberă de minim 5,0m. Aceste culoare nu vor fi obstrucționate prin mobilier urban și vor fi păstrate libere în permanență.

SECȚIUNEA 6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Articolul 17. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, de energie electrică, de gaze și telecomunicații;
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:
 - a) Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b) Beneficiarul se obligă să racordeze noile construcții, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza;

Articolul 18. Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderea rețelelor edilitare publice existente sau mărirea capacității acestora se realizează de către investitor sau beneficiar;
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;

SECȚIUNEA 7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Articolul 19. Parcelarea

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării parcelelor cu suprafețe și fronturi minime la stradă adecvate configurației edificabilelor definite și delimitate prin planșa de reglementări urbanistice aferente PUZ.

Articolul 20. Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face respectând prevederile art. 10 din **Capitolul 4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale** din prezentul RLU.

Articolul 21. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

SECȚIUNEA 8. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Articolul 22. Spații verzi și plantate

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă prin asigurarea unei suprafețe de spații verzi plantate de minim 30% din suprafața întregului imobil ce a generat PUZ, din care cel puțin 2/3 pe sol;

Articolul 23. Împrejmuiri

- (1) În cazul locuințelor colective este interzisă realizarea de împrejmuiri opace, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc
- (2) Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, arbuști de talie mică etc.
- (3) În cazul locuințelor individuale împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă; 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 etc.

CAPITOLUL 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA 9. ZONE FUNCȚIONALE

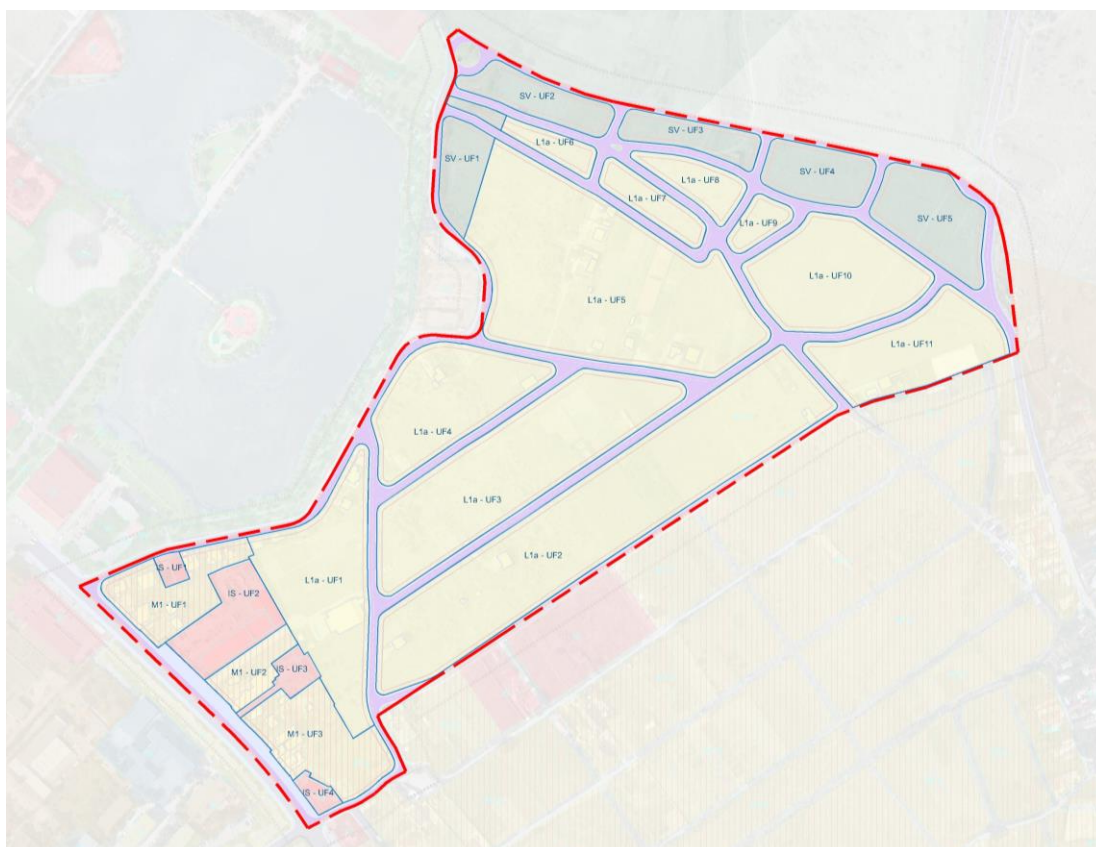
Articolul 24. Scopul ZONELOR FUNCȚIONALE

- (1) Se definesc zone funcționale, care sunt cuprinse în Unitățile Teritoriale de Referință (U.T.R.) definite prin PUG Municipiul Buzău, delimitate conform planșei de reglementări urbanistice aferente PUZ.
- (2) Aceste Zone funcționale sunt:
 - 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)
 - M – Zona mixta
 - **M1** - subzona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele
 - IS – Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații de prestări servicii

- **IS** – Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii
- SV – Zona verde, scuaruri, recreere
- **SVp** – Zona verde, scuaruri, recreere
- C – zona pentru cai de comunicație și construcții aferente.

CAPITOLUL 4. PRESCRIPȚII PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- (1) Prezentul capitol detaliază la nivelul Zonelor funcționale reglementările urbanistice aplicabile cu caracter obligatoriu pentru imobilul ce face obiectul PUZ;
- (2) Prezentul capitol preia structura cadru a RLU PUG Buzău aferent următoarelor Zone funcționale:
 - **L1a** – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat),
 - **M1** - subzona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 niveluri
 - **M1a** – subzona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici cu maxim P+2 nivele în care se va elabora PUZ,
 - **IS** – zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii,
 - **SV** – zona verde, scuaruri, recreere și
 - **C** – zona pentru cai de comunicație și construcții aferente.



L1a – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)

GENERALITĂȚI: DELIMITARE, SCOP ȘI SUBDIVIZIUNI

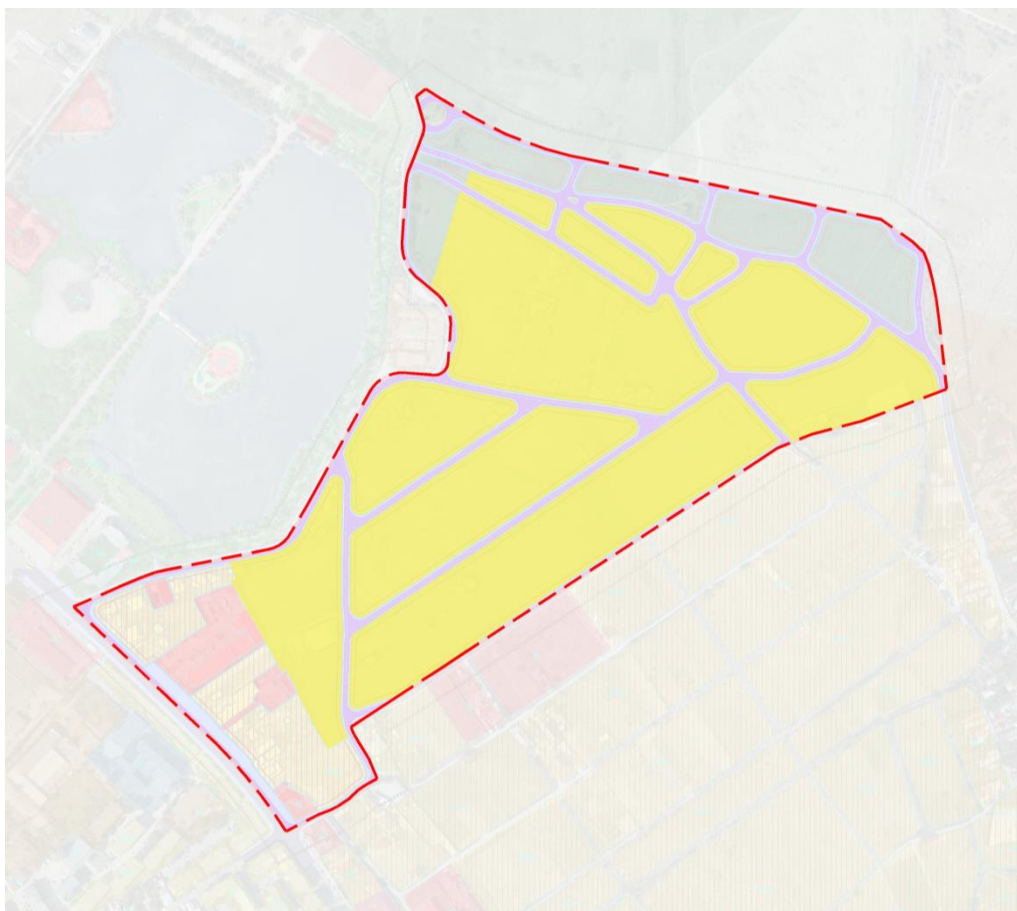
Delimitare

(1) **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) este localizată pe latura estică cu deschidere la Aleea Parcului Tineretului și este delimitată de următoarele zone funcționale și artere carosabile:

- Limita vest: Aleea Parcului Tineretului;
- Limita sud: zona funcțională propusă – M1a, IS;
- Limita est: zona funcțională propusă – M1a;
- Limita nord: zona funcțională propusă – SVp;

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

(1) Zona funcțională L1a definește zona 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)



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. 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);
- scuaruri de folosință comună pentru rezidenți.

Articolul 2. 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 3. Articolul 3. 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;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare 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 II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Regimul de construire	Dimensiunea minima	
	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8
Cuplat	250	10
Izolot	350	14
Parcela de colt	reducere cu 50 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- (1) - dimensiuni minime;
- (2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Se va asigura retragerea minimă a construcțiilor față de aliniament de 5m. În cazul construcțiilor din partea de sud-est a zonei de reglementare, aflate de-a lungul străzii Gârlași, se va păstra caracterul zonei, însă pentru construcțiile noi se recomandă asigurarea retragerii minime față de aliniament de 5m.

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

- (1) clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
 - în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;
- (2) clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- (3) clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

- (4) indiferent de sistemul e construire (însiruite, cuplate, izolate) se recomandă o retragere de nu mai puțin de 10m de la limita posterioară pentru a permite amenajarea de grădini, spații verzi de incinta, pentru toate celelalte situații retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

Articolul 7. 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 8. Circulații și accesuri

- (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;
- (2) Locuințele însiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.

Articolul 9. Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu excepția spațiilor special amenajate ca parcări la nivelul solului, conform planșei de reglementări urbanistice aferent PUZ;

Articolul 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Conform planșei “Reglementări Urbanistice”, 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 11. 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 12. 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 branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

Articolul 13. 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;
- (3) Procentul minim de spații verzi pe parcelă va fi de 30%.

Articolul 14. 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 III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. Procentul de ocupare a terenului (POT %)

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

Articolul 16. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

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

M1 – SUBZONA MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELE

GENERALITĂȚI: DELIMITARE, SCOP ȘI SUBDIVIZIUNI

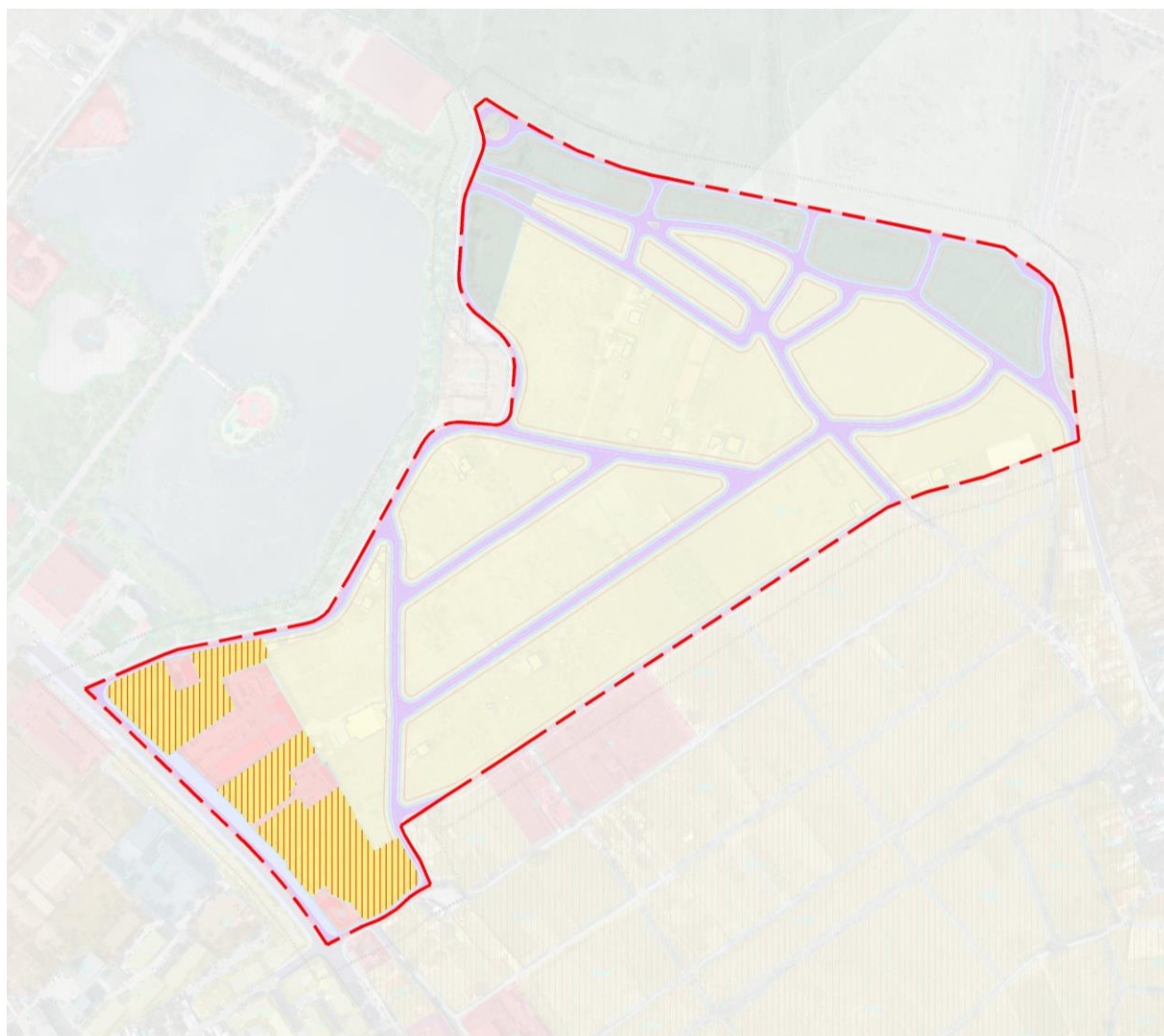
Delimitare

(2) **M1** – Subzona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele este localizată la Strada Gârlași și este delimitată de următoarele zone funcționale și artere carosabile:

- Limita vest: Aleea Parcului Tineretului, zona funcțională propusă – L1a;
- Limita sud: Aleea Sporturilor și zona funcțională propusă – L1a;
- Limita est: terenuri T33 care nu fac parte din zona de reglementare PUZ;
- Limita nord: zona funcțională propusă – M1a, SVp.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

(2) Zona funcțională L1a definește zona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 17. Utilizări admise

(2) Sunt permise următoarele funcțiuni principale:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- scuaruri de folosință comună pentru rezidenți.

Articolul 18. Utilizări admise cu condiționări

(2) 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 19. Articolul 3. Utilizări interzise

(2) 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;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare 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 II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 20. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Regimul de construire	Dimensiunea minima	
	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8
Cuplat	250	10
Izolot	350	14
Parcela de colt	reducere cu 50 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- (3) - dimensiuni minime;
- (4) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Articolul 21. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (2) Se va asigura retragerea minimă a construcțiilor față de aliniament de 5m. În cazul construcțiilor din partea de sud-est a zonei de reglementare, aflate de-a lungul străzii Gârlași, se va păstra caracterul zonei, însă pentru construcțiile noi se recomandă asigurarea retragerii minime față de aliniament de 5m.

Articolul 22. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (5) clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
 - în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;
- (6) clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- (7) clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

- (8) indiferent de sistemul e construire (însiruite, cuplate, izolate) se recomandă o retragere de nu mai puțin de 10m de la limita posterioară pentru a permite amenajarea de grădini, spații verzi de incinta, pentru toate celelalte situații retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

Articolul 23. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (2) 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 24. Circulații și accesuri

- (3) 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;
- (4) Locuințele însiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.

Articolul 25. Staționarea autovehiculelor

- (2) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu excepția spațiilor special amenajate ca parcări la nivelul solului, conform planșei de reglementări urbanistice aferent PUZ;

Articolul 26. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (2) Conform planșei “Reglementări Urbanistice”, 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 27. Aspectul exterior al clădirilor

- (3) 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;
- (4) garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Articolul 28. Condiții de echipare edilitară

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

Articolul 29. Spații libere și spații plantate

- (4) spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- (5) se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- (6) Procentul minim de spații verzi pe parcelă va fi de 30%.

Articolul 30. Împrejmuiri

- (3) Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă;
- (4) 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 III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 31. Procentul de ocupare a terenului (POT %)

- (2) POT maxim = **60%**

Articolul 32. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

- (2) CUT maxim = **1,8 ADC / m² teren**

IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII DE PRESTĂRI SERVICII

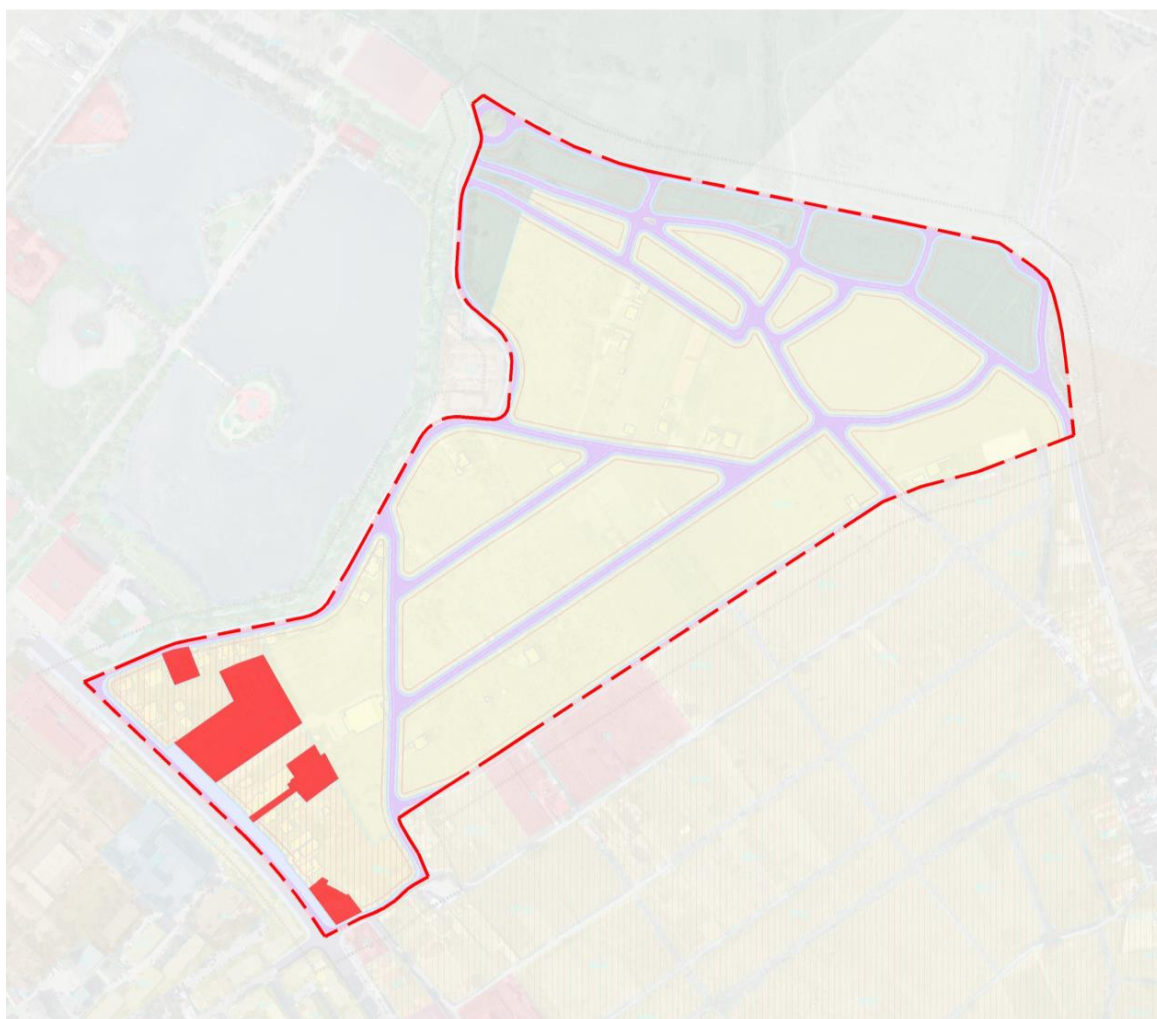
GENERALITĂȚI: DELIMITARE ȘI SCOP

Delimitare

- (1) **IS** – Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații de prestări servicii este localizată în partea de vest a parcelei care face obiectul PUZ și este delimitată de următoarele zone funcționale și artere carosabile:
- Limita vest: Aleea Parcului Tineretului și zona funcțională propusă – M1;
 - Limita sud: Aleea Sporturilor;
 - Limita est: terenuri T33 care nu fac parte din zona de reglementare PUZ și zona funcțională propusă – M1;
 - Limita nord: zona funcțională propusă – L1a și M1.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) ISm definește zona pentru instituții publice și servicii de interes general.



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. Utilizări admise

(1) Sunt permise următoarele funcțiuni principale:

- birouri
- comerț – structură de vânzare cu suprafață medii (≤ 1000 mp), centru comercial, supermarket;
- turism: hotel, pensiune;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- spații pentru învățământ
- bibliotecă / mediatecă, cămine, restaurante, birouri și ateliere de întreținere, spații sociale și medicale pentru studenți, spații acoperite și descoperite pentru sport și recreere, locuințe pentru profesori și profesori-vizitatori, club profesori;
- spații pentru cercetare, independente sau grupate cu învățământ;
- săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexe;
- pavilioane de expoziție, platforme de expunere, ateliere

Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

(1) Sunt permise următoarele funcțiuni principale, având la bază următoarele condiționări:

- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre clădiri cu condiția să se mențină accesul carosabil și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.
- Pentru funcțiunea de învățământ se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren;
-

Articolul 3. Utilizări interzise

(1) Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) Nu există restricții de suprafață, formă sau dimensiune;

Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 metri, în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 m pe străzi de categoria a III-a.

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

- (1) clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

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

- (1) clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unei activități permanente care necesită lumină naturală.

Articolul 8. Circulații și accesuri

- (1) clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- (2) este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 9. Staționarea autovehiculelor

- (1) staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu excepția spațiilor special amenajate ca parcări la nivelul solului, conform planșei de reglementări urbanistice aferent PUZ;

Articolul 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși P+1E (9m);

Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor

- (1) aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

Articolul 12. 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) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV
- (3) toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

Articolul 13. Spații libere și spații plantate

- (1) terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- (2) se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- (3) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjugate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- (4) în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare;
- (5) Procentul minim de spații verzi pe parcelă va fi de 30%.

Articolul 14. Împrejmuiri

- (1) spre stradă pot exista sau nu împrejmuiri, în situația în care acestea există 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 pot 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 III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. Procentul de ocupare a terenului (POT %)

- (1) POT maxim = **70%**

Articolul 16. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

- (1) CUT maxim = **1,5 ADC / m² teren**

SV – ZONA VERDE, SCUARURI, RECREERE

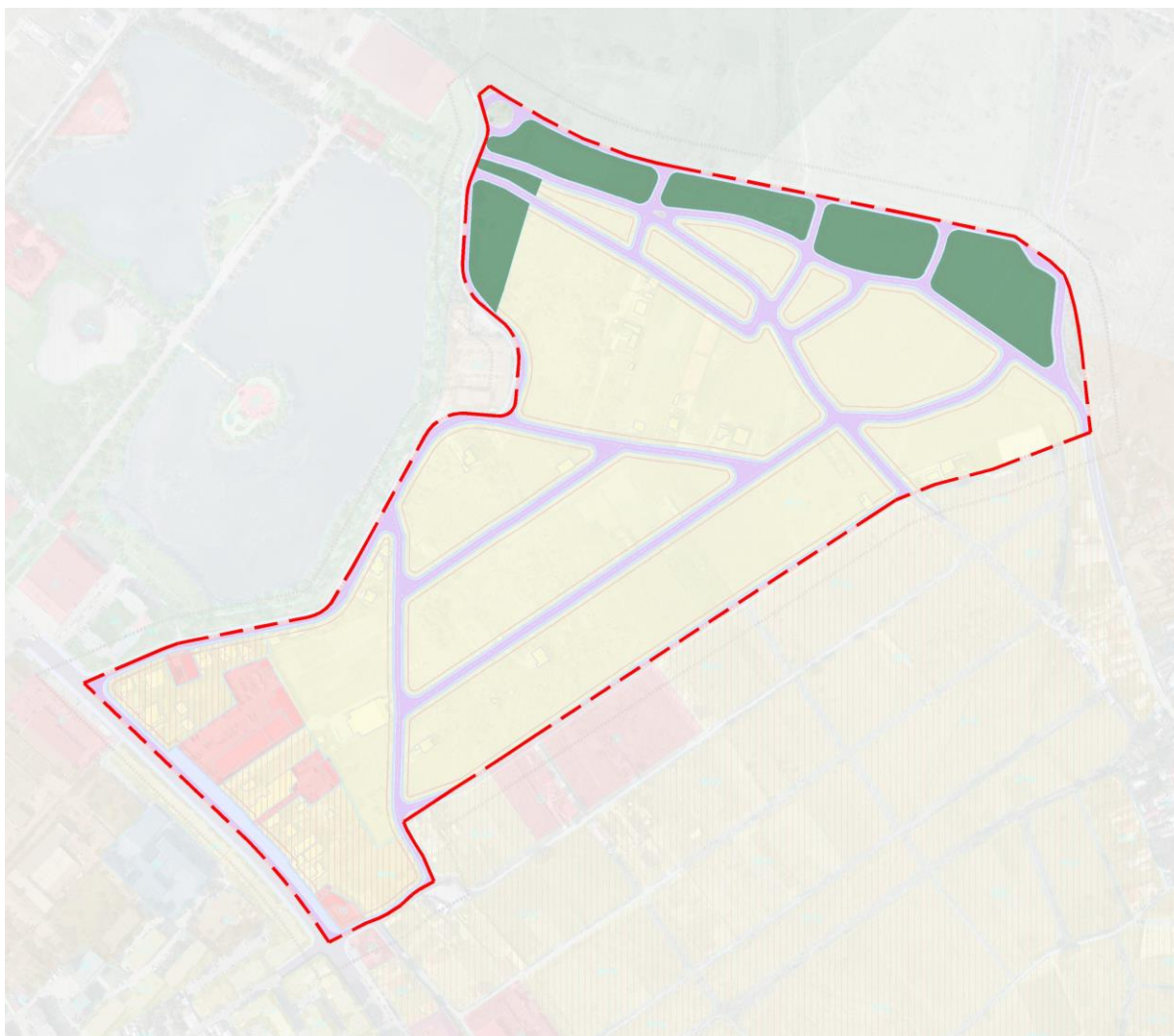
GENERALITĂȚI: DELIMITARE ȘI SCOP

Delimitare

- (1) **SV – Zona verde, scuaruri, recreere** este localizată în partea nord-vestică a parcelei care face obiectul PUZ și este delimitată de următoarele zone funcționale și artere carosabile:
- Limita vest: Aleea Parcului Tineretului și zona bazinului olimpic;
 - Limita sud: zona funcțională propusă – L1a și M1a;
 - Limita est: terenuri virane și zona funcțională propusă – L1a;
 - Limita nord: terenuri libere care fac parte din proiectul PUZ „Regenerarea spațiului urban adiacent Parcului Tineretului”.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) SVi definește zona verde, scuaruri, recreere.



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. Utilizări admise

(1) Sunt admise următoarele utilizări:

- spații plantate, arbori;

Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări – fara obiect.

Articolul 3. Utilizări interzise

(1) Se interzic următoarele utilizări:

- 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;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(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 accesuri

(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 – P+2E (9m).

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;

(3) Procentul minim de spații verzi va fi de 85%.

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

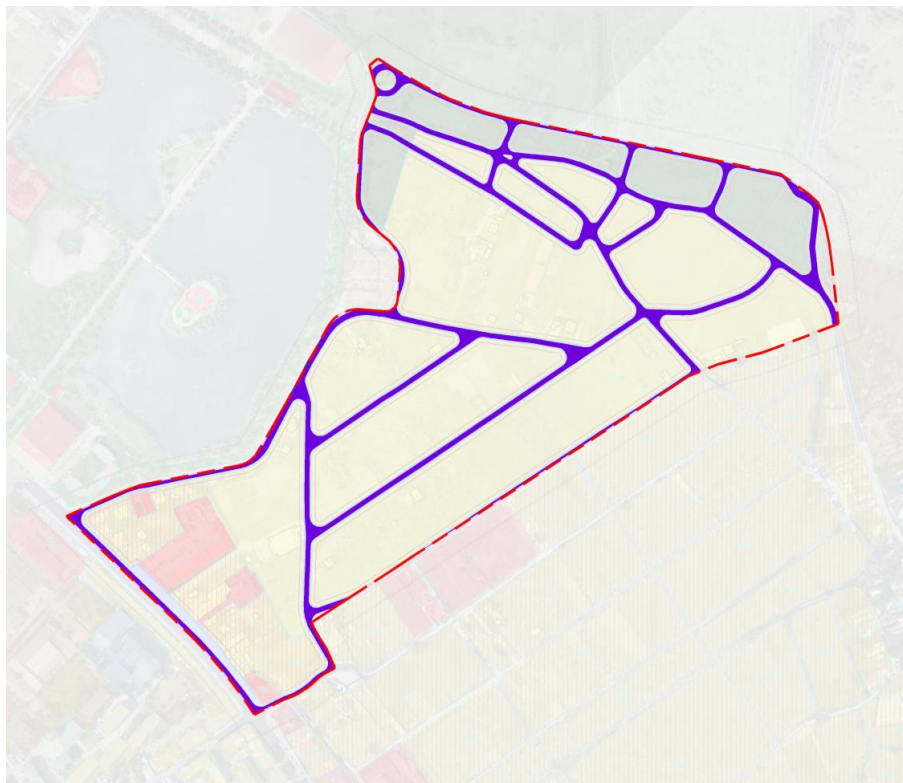
Articolul 15. Procentul de ocupare a terenului (POT %) – fara obiect.

1) POT maxim = 15%

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

1) CUT maxim = 0,3 ADC / m² teren

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE



PERMISIUNI

- (1) se mentin traseele existente;
- (2) se pot autoriza lucrări de întreținere a străzilor existente;
- (3) se pot autoriza amenajări ale intersecțiilor și de noi parcaje.

CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII

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

Proiectant general
S.C. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L
București, Strada Clucerului, Nr. 35, Sector 1

Șef proiect
Prof. Dr. Arh. Florin Machedon

Proiectat
Urb. Oana Georgiana Voicu
Arh. Teodor Stelian Șandru
Urb. Gabriel Alexandru Ion

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 parcellar 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 cărui a 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.