

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

□ Date de recunoaștere a documentației

- denumirea lucrării – **PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE INALTE, PARCARE SUBTERANA SI DOTARI AFERENTE (LA PARTER SPATII COMERCIALE SI SERVICII)**
Aleea Caprioarei, nr. 2, Mun. Buzau, Judet Buzau
- inițiator/beneficiar – **SC CIFA TOTAL CONSTRUCT SRL,**
prin adm. Lepadatu Marius Ricardo
cu sediul în Mun. Buzau, Soseaua Spatarului, nr. 84, jud. Buzău.
- proiectant general – S.C. DYNASTY STUDIO S.R.L. Buzău
- proiectanți de specialitate – S.C. PRODECON S.R.L. Buzau
- proiect nr. – 96/2019

Cap. 1. PRINCIPII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Prezentul „Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) este piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE INALTE, PARCARE SUBTERANA SI DOTARI AFERENTE (LA PARTER SPATII COMERCIALE SI SERVICII), cu amplasament Aleea Caprioarei, nr. 2, Mun. Buzau, jud. Buzău, întărește și detaliază reglementările P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora sub formă de permisiuni și restricții cât și norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru parcela ce a generat PUZ respectiv parcelă distinctă cu nr. cadastral 68248.

RLU este bază pentru:

- eliberare certificate de urbanism și emitere autorizații de construire pentru obiectivele prevăzute în PUZ, în concordanță cu legislația în vigoare;
- respingere solicitări de construire neconforme cu prevederile PUZ și RLU aprobat.

1.2. Aprobarea RLU

RLU se aprobă prin hotărâre a Consiliului local al Mun. Buzau pe baza avizelor și acordurilor prevăzute prin Certificatul de urbanism și obținute prin grija beneficiarului.

PUZ și RLU aprobate devin acte de autoritate ale administrație publice locale pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică solicitată.

Prescripțiile (permisiuni, restricții, condiționări) cuprinse în prezentul RLU sunt obligatorii pe terenul ce face obiectul PUZ (parcelă distinctă cu nr. cadastral 68248) în urma aprobării prin hotărâre a Consiliului local municipal.

În condițiile în care ulterior aprobării PUZ și RLU apar solicitări de reglementare pe terenuri adiacente zonei studiate este necesară corelarea prevederilor conținute în prezenta documentație cu cele ale documentației ulterioare în vederea dezvoltării durabile, unitare, armonioase a zonei în ansamblu.

1.3. Baza legală a elaborării P.U.Z. și R.L.U. aferent

- H.G.R. nr. 1519/16.09.2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism;
 - legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și completată;
 - HG 525/1995 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism republicată;
 - ORDIN nr. 176/N/2000 - aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ";
 - ORDIN nr. 21/N//2000 - aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism";
 - legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor republicată cu modificările și completările ulterioare;
 - ORDIN nr. 839/2009 – Norme metodologice de aplicare a Legii 50/91;
- Alte acte normative specifice sau complementare domeniului, cu modificările ulterioare:
- Codul Civil;
 - Legea 46/2008 - Codul silvic cu modificările ulterioare;
 - Legea fondului funciar nr. 18/1991;
 - Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului modificată și completată;
 - Legea apelor. nr. 107/1996;
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
 - Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
 - ORDIN nr. 214/RT/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului;
 - norme tehnice, normative din domeniul construcțiilor, domenii complementare.

1.4. Domeniul de aplicare P. U. Z. și R. L. U. aferent

Zona studiată în prezentul P.U.Z. este încadrată în intravilanul Municipiului Buzau, în vecinătatea parcului Crang fiind încadrată prin PUG în UTR 15.

Unități funcționale analizate:

- parcelă cu nr. cad. 68248, delimitată cadastral, încadrată prin PUG în zona ID (parcela ce a generat PUZ - obiectul principal al reglementării specifice);
- parcelă cu nr. cad. 1339/1/2/3, delimitată cadastral, încadrată prin PUG în zona ID (vecinătatea parcelei ce a generat PUZ).

Suprafața zonă studiată în cadru PUZ **S = 1,52 ha**

Suprafața parcelei ce a generat PUZ (NC 68248) **S = 0,7333 ha**

Suprafața parcelei ce face parte din zona studiată a PUZ (NC 1339/1/2/3) **S = 0,2750 ha**

Regulamentul cuprinde prevederi/prescripții specifice de construibilitate aplicabile terenului aferent parcelei ce a generat PUZ cu nr.cad.68248 și recomandări pentru terenurile din vecinătatea estică a acesteia cu referire la parcela cu nr.cad. 1339/1/2/3, în contextul intervențiilor urbanistice propuse prin PUZ, astfel:

□ Intervenții privind utilizarea terenurilor aferente parcelei cu nr.cad.68248:

- schimbarea destinației terenului din **ID** - zonă unitati industriale si depozite stabilită prin PUG în **L** - zonă de locuit, subzona **L1d** - locuinte colective inalte, cu P+8 niveluri;
- reglementare specifică detaliată pentru înscriere în condiții legale de construibilitate pentru funcțiuni noi propuse; delimitare zone cu condiții de construibilitate; corelarea dezvoltării urbanistice cu prevederile P.U.G.

□ Intervenții privind utilizarea terenurilor aferente parcelei cu nr.cad. 1339/1/2/3:

- schimbarea destinației terenului din **ID** - zonă unitati industriale si depozite stabilită prin PUG în **L** - zonă de locuit, subzona **L1d** - locuinte colective inalte, cu P+8 niveluri;
- reglementare specifică detaliată pentru înscriere în condiții legale de construibilitate pentru funcțiuni noi propuse; delimitare zone cu condiții de construibilitate; corelarea dezvoltării urbanistice cu prevederile P.U.G.

1.5. Tipuri de zone/subzone analizate în zona studiată

- **Zone/subzone funcționale propuse, destinația terenurilor - reglementări**

Pentru parcela cu nr. cad. 68248 (parcela ce a generat PUZ);

- **Zona L** - zonă de locuit.

- subzonă - **L1d** - subzona locuintelor colective inalte cu P+8 niveluri.

Pentru parcela cu nr. cad. 1339/1/2/3 (vecinătatea estică a parcelei ce a generat PUZ);

- **Zona L** - zonă de locuit.

- subzonă - **L1d** - subzona locuintelor colective inalte cu P+8 niveluri.

- **Zone ce necesită măsuri de protecție/interdicție - reglementări**

□ măsuri de protecție pe baza normelor sanitare:

- amplasarea platformelor pentru recipientele de colectare a gunoiului menajer - la distanța de minim 10,00 m față de ferestrele locuințelor;
- locurile de parcare de incintă vor fi situate la distanță de minim 5,00 m față de ferestrele camerelor de locuit.

□ măsuri de protecție privind rezervația naturală "Padurea Crangul Buzaului" (servitute de utilitate publică):

- se va respecta Regulamentul de administrare pentru rezervația naturală "Padurea Crangul Buzaului" - rezervatie botanica, privind neafectarea acesteia;
- se vor respecta prevederile avizului autoritatii publice centrale ce raspunde de silvicultura, respectiv Garda Forestiera Focsani;

- **Servituți**

Servituți de utilitate publică generate de:

- zonele de protecție ale sistemelor publice de alimentare cu energie electrică (rețea publică de alimentare cu energie electrică de tipul LEA JT), ale rețelelor de distribuție gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație (zona drumului Aleea Căprioarei);
- rezervația naturală "Padurea Crangul Buzaului".

Servituți de utilitate privată:

- drept de trecere/utilizare a aleii carosabile din incinta parcelei cu nr. cad. 68248 (parcela ce a generat PUZ) în favoarea parcelei cu nr. cad. 1339/1/2/3 (vecinătatea estică a parcelei ce a generat PUZ).

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

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

Art. 1. Suprafețe împădurite

Terenuri cu destinație forestieră situate în zona studiată în PUZ - Padurea Crangul Buzaului.

Terenul ce aparține fondului forestier Padurea Crangul Buzaului nu face obiectul intervențiilor urbanistice propuse prin PUZ.

Construcțiile și amenajările propuse vor fi realizate în limitele parcelei ce face obiectul PUZ, situată în vecinătatea fondului forestier.

PRECIZĂRI

- Construcțiile și amenajările propuse pe terenul aferent parcelei ce face obiectul PUZ se vor realiza cu respectarea prevederilor avizului autorității publice centrale ce răspunde de silvicultura, respectiv Garda Forestiera Focsani, aviz favorabil emis pentru investiția propusă.
- Se interzice afectarea fondului forestier limitrof sau a vegetației specifice rezervației în timpul lucrărilor de construire sau în timpul exploatării construcțiilor.

Art. 2. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Obiectiv specific situat în zona studiată prin PUZ - rezervația naturală "Padurea Crangul Buzaului" - rezervație botanică aflată în administrarea Consiliului Municipal Buzau. Aceasta se supune Regulamentului de administrare pentru rezervația naturală.

Terenul ce aparține rezervației naturale "Padurea Crangul Buzaului" nu face obiectul intervențiilor urbanistice propuse prin PUZ.

Construcțiile și amenajările propuse vor fi realizate în limitele parcelei ce face obiectul PUZ, situată în vecinătatea rezervației.

PRECIZĂRI

- Construcțiile și amenajările propuse pe terenul aferent parcelei ce face obiectul PUZ se vor încadra în criteriile de estetică arhitectural/volumetrică optime în raport cu peisajul; prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, paletă cromatică etc.) nu vor deprecia valoarea peisajului.
- Se va respecta Regulamentul de administrare al rezervației "Padurea Crangul Buzaului" privind neafectarea teritoriului acesteia.

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

Art. 3. Expunerea la riscuri naturale

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege „cutremur de pământ” (încadrare în zona de intensitate seismică 8.1 cu epicentrul în Vrancea).

PRECIZĂRI

● Utilizări permise

- orice fel de construcții și amenajări care au drept scop limitarea efectelor cutremurelor.

● Utilizări permise cu condiții

- toate tipurile de construcții stabilite prin PUZ;

□ condiție

- construcțiile trebuie să îndeplinească condițiile și recomandările de realizare conform studiului geotehnic efectuat pe amplasament, să îndeplinească condițiile exigențelor L nr. 10 actualizate privind rezistență și stabilitate cât și de siguranță în exploatare specificate prin documentații tehnice autorizate;

- se vor realiza lucrări de amenajări exterioare ale incintelor pentru controlul regimului scurgerilor superficiale a apelor meteorice, evitarea stagnărilor de apă și menținerea stabilității solului;

● Utilizări interzise

- construcțiile și amenajările neconformate condițiilor.

Art. 4. Expunerea la riscuri tehnologice

() Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt:

- cele datorate căilor de comunicație rutieră (str. Aleea Căprioarei) care pot constitui sursă de zgomot și posibilă poluare a aerului, a apei, a solului;

- sistemele de alimentare cu energie electrică, conducte de apă, canalizare din zona drumului.

PRECIZĂRI

● Utilizări permise

- orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora.

● Utilizări permise cu condiții

- toate tipurile de construcții stabilite prin PUZ;

□ condiție

- respectarea serviciilor de utilitate publică existente exprimate prin avize specifice emise de administratorii rețelelor tehnico edilitare;

- respectarea exigențelor L nr. 10 actualizate privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotelor, protecția mediului;

● Utilizări interzise

- toate tipurile de construcții generatoare de riscuri tehnologice amplasate în zonele de protecție stabilite prin avize emise, în zonele de servituți.

Art. 5. Asigurarea echipării edilitare

() Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare/tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați este interzisă.

() Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

() Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugete locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestora de către investitorii interesați.

Utilitățile publice existente în zona studiată, (rețea electrică, alimentare cu apă, gaze naturale permit racordarea noilor consumatori la acestea), identificate pe traseul rețelei stradale.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere generate de funcțiuni noi este necesar:

- extinderea în zona drumului Aleea Căprioarei a rețelei existente în zona drumului bld. Unirii prin rețea colectoare adaptată la capacitatea celei existente.

PRECIZĂRI

● Utilizări permise

- orice fel de construcții și amenajări permise prin PUZ care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare.

● Utilizări permise cu condiții

- toate tipurile de construcții permise;

□ condiție

- construcțiile vor fi autorizate cu condiționarea racordării acestora la sistemul public de echipare edilitară;

- construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați, în parte sau total;

● Utilizări interzise

- construcții pentru care nu există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

Art. 6. Asigurarea compatibilității funcțiilor

() Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Funcțiune de bază propusă pentru parcela ce a generat PUZ (NC 68248) și pentru parcela ce face parte din zona studiată (NC 1339/1/2/3) - zona **L** (zona de locuit), subzona **L1d** (Subzona locuințelor colective înalte, cu P+8 niveluri).

În sensul prezentei documentații prin funcțiunea de **locuire** se înțelege:

- ansamblu de clădiri pentru locuințe colective (apartamente unifamiliale).

Funcțiuni compatibile ce pot fi amplasate la parterul clădirilor de locuit:

- spații birouri aferente profesiilor liberale, industriilor creative, unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical, cu condiția respectării normativelor sanitare în vigoare.

PRECIZĂRI

● Utilizări permise

- construcții cu funcțiune de bază, amenajări aferente propuse prin PUZ;

● Utilizări permise cu condiții

- funcțiuni compatibile cu funcțiunea de bază;

□ condiție

- construcțiile/funcțiunile vor fi autorizate prin corelare cu prevederile RGU (H 525/27.06.1996), cu O 119/04.02.2014 cu modificările ulterioare (norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației), cu acte normative privind PSI sau privind proiecte cu impact asupra mediului;

- vor constitui obligatoriu funcțiuni nepoluante (nu vor crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc.);

- integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea regulilor de bază privind ocuparea terenurilor, a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor;

● Utilizări interzise

- construcții care prin dimensiuni, amplasare și destinație pot crea disfuncții în raport cu funcțiunea de bază și cu funcțiuni existente/dezvoltate în vecinătatea zonei studiate.

Art. 7. Procentul de ocupare a terenului

() Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului (POT) corelat cu coeficientul de utilizare (CUT) să nu depășească limita superioară stabilită în prezentul RLU corelat cu anexa nr. 2 la RGU.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI	POT maxim admis	CUT maxim admis
pentru parcela cu nr. cad. 68248	40%	3.95

• La stabilirea **POT** se ia în calculul suprafeței construite amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor, 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 3m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în supr. construită.

• La stabilirea **CUT** se iau în calculul suprafeței construite desfășurate suprafața tuturor planșeelor nivelurilor convenționale, reprezentând spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee.

Art. 8. Lucrări de utilitate publică

() Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Obiective de utilitate publică (rețele edilitare) prevăzute prin PUZ:

- realizare/extindere rețea de canalizare în zona drumului public Aleea Căprioarei din intersecția cu bld. Unirii până la aliniamentul parcelei ce face obiectul PUZ - 150,00m;

- realizare/extindere șanțuri/rigole pentru preluare ape pluviale în zona drumului public Aleea Căprioarei la aliniamentul parcelei ce face obiectul PUZ - 75,00m.
Obiectivele propuse prin PUZ se vor realiza pe terenuri aparținând domeniului public al mun. Buzău, în zona drumului, fără schimbarea funcțiunii acestuia.

PRECIZĂRI

● Utilizări permise

- toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în PUZ ce vor constitui obiectul unor documentații tehnice specifice domeniului, elaborate și aprobate în condițiile legii;

● Utilizări permise cu condiții

- construcții provizorii;

□ condiție

- construcțiile vor fi autorizate cu durată limitată de existență;

● Utilizări interzise

- orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică necesare dezvoltării urbanistice.

Cap.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.

Art. 9. Orientarea față de punctele cardinale

() Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor și a condițiilor de orientare față de punctele cardinale corelat cu anexa nr. 3 la RGU, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi, inclusiv aport termic;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant/a peisajului dinspre spațiile închise (confort psihologic);
- asigurarea cerințelor specifice funcțiunii clădirii.

PRECIZĂRI

Durata minimă de însorire impusă de normele sanitare este de 1½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud).

Se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea pentru cel puțin jumătate din numărul camerelor de locuit; unele apartamente pot beneficia de dublă orientare.

Orientarea clădirilor față de punctele cardinale - evitarea direcției de acțiune a curenților dominant (NE).

Amplasarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor

● Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei:

- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face izolat;
- distanța minimă între construcțiile de pe parcelă va asigura perioada minimă de însorire a locuitorilor

● Dimensionarea construcțiilor:

- regim de înălțime maxim admis - S+P+8E (etaje);
- limitele edificabilului vor respecta prevederile PUZ referitoare la: retrageri și distanțe minime ce vor fi asigurate față de aliniament/limitele laterale și posterioare ale parcelei, respectarea normelor de igienă și sănătate publică, asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în situații de urgență.

Art. 10. Amplasarea față de drumuri publice

() În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții/installații aferente drumurilor publice, de deservire, întreținere exploatare;
- b) parcaje publice;
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege partea carosabilă existentă (Aleea Caprioarei), trotuare aferente.

Amplasarea construcțiilor, raportat la str. Aleea Caprioarei, se va face în afara zonei drumului public, la aliniament.

PRECIZĂRI

● Utilizări permise

- toate categoriile de lucrări de utilitate publică în zona drumului prevăzute prin documentații de urbanism aprobate;

● Utilizări permise cu condiții

- toate categoriile de lucrări de utilitate publică permise în zona drumului;

□ condiție

- realizarea lucrărilor se va face în baza documentațiilor tehnice specifice pentru care se va obține avizul organelor specializate ale administrației publice locale.

Art. 11. Amplasarea față de aliniament

() În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat (parcele ce a generat PUZ) și domeniul public (str. Aleea Căprioarei).

PRECIZĂRI

Amplasarea construcțiilor propuse raportat la str. Aleea Caprioarei se va face cu respectarea regimului de aliniere, respectiv amplasarea în interiorul parcelei se va face la aliniament.

Art. 12. Amplasarea în interiorul parcelei

() Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțe minime obligatorii față de limite laterale/posterioare ale parcelei, conf. Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

PRECIZĂRI - determinarea limitelor edificabilului aferent parcelei cu nr. cad. 68248

● Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei:

- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face izolat;

- distanța minimă între construcțiile de pe parcelă va asigura perioada minima de insorire a locuintelor;

- vor fi respectate distanțe minime necesare intervențiilor în situații de urgență respectiv min.1,50 m lățime cale de acces pietonal obligatorie, min. 3,50 m lățime cale de acces pentru mijloace auto de intervenție, traseu ce trebuie păstrat liber în permanență, fără obstrucționări;

● Retrageri și distanțe minime ce vor fi asigurate față de aliniament:

- regim de aliniere - amplasarea în interiorul parcelei se va face la aliniament.

● Retrageri și distanțe minime ce vor fi asigurate față de limitele laterale ale parcelei:

- minim 2,00m între fațadele obiectivului prevăzute cu goluri (uși/ferestre) și limită de proprietate spre vecinătăți (servitute de vedere);

- minim 0,60m între fațade neprevăzute cu goluri (uși/ferestre) și limită proprietate spre vecinătăți (pentru evacuare ape pluviale de la nivelul acoperișului pe parcela proprie);

- Respectarea normelor de igienă și sănătate publică (O 119/2014):
 - amplasarea clădirilor la nivelul parcelei trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de min. 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă a încăperilor de locuit.
 - amplasarea platformelor pentru recipientele de colectare a gunoiului menajer - la distanța de minim 10,00m față de ferestrele clădirilor;
 - locurile de parcare de incintă vor fi situate la distanță de minim 5,00m față de ferestrele camerelor de locuit.
- Asigurarea locurilor de parcare/garare:
 - numărul de parcaje (supraterane/subterane) ce se vor asigura în incintă - minim 1 loc de parcare pentru un apartament conform prevederilor legale corelat cu prevederile anexei nr. 5 la RGU referitoare la necesarul pentru funcțiunile propuse.

Amplasarea și distanțele între clădiri se vor stabili în baza Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor - P 118 cu referire la clădiri pentru locuințe colective.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcărilor.

Art. 13. Accese carosabile

- () Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin drept de trecere, conform destinației construcției.
- () În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- () Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberată de administratorul acestora.

Prezentul PUZ/RLU stabilește măsuri pentru asigurarea accesului carosabil direct între parcela cu nr. cad. 68248 și drumul public Aleea Căprioarei; accesul va fi adaptat pentru funcțiuni noi propuse cât și pentru nevoile de acces ale altor clădiri existente în vecinătatea estică (parcela cu NC 1339/1/2/3), deservite parțial prin drept de trecere.

Numărul și configurația acceselor se va determina prin corelare cu anexa nr. 4 la RGU și cu studiul de trafic elaborat concomitent cu PUZ.

Accesul la drumul public va respecta condițiile de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la traficul din zonă.

În zona de ieșire din incintă se vor monta indicatoare rutiere, astfel:

- indicator de interdicție/restricție „ACCESUL INTERZIS” dinspre Aleea Caprioarei, amplasat în zona drumului la aliniament;
- indicator pentru prioritate „STOP” amplasat la ieșirea din incintă, adiacent carosabilului.

Locurile de parcare necesare utilizatorilor clădirilor/spațiilor propuse cât și platformele pentru staționarea vehiculelor în timpul lucrărilor de construcții vor fi asigurate în limitele incintei, fără afectarea domeniului public.

PRECIZĂRI

● Utilizări permise

- toate construcțiile stabilite ale căror accese carosabile (direct sau prin drept de trecere) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile administratorului drumului.

● Utilizări permise cu condiții

- construcții fără posibilități de acces carosabil la drum public (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor specifice PSI;

□ condiție

- obținerea avizului unității teritoriale de pompieri;

● Utilizări interzise

- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accese carosabile (direct sau prin drept de trecere), corespunzătoare, conform legii.

Art. 14. Accese pietonale

() Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

() În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi trotuare, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accese pietonale asigurate - trotuare publice existente pentru circulație curentă, dispuse paralel cu carosabilul existent în configurația drumului public str. Aleea Căprioarei.

PRECIZĂRI

● Utilizări permise

- construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, dimensionate conform normelor în funcție de mărimea fluxului de pietoni, practicabile în condiții de confort și siguranță.

● Utilizări permise cu condiții

- accese pietonale prin terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/juridice;

□ condiție

- stabilirea/asigurarea servituții de trecere.

● Utilizări interzise

- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accese pietonale (direct sau prin drept de trecere), corespunzătoare, conform legii.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Art. 15. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

() Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică.

() Autorizarea executării construcțiilor este permisă, prin derogare, cu avizul organelor adm. publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Obiectivele se vor racorda la rețele din sistemul public existente în teritoriu, respectiv rețele de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale.

Pentru racordare, rețeaua de canalizare existentă în teritoriu necesită extindere până la aliniamentul parcelei ce face obiectul PUZ.

În funcție de programele edilitare ale consiliului local privind dezvoltarea, în etapa de perspectivă, a rețelei de canalizare în zona drumului Aleea Căprioarei, beneficiarul va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări prin stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Extinderea/branșarea/racordarea la rețelele publice vor constitui obiectul unor documentații tehnice specifice domeniului, elaborate și aprobate în condițiile legii/operatorului economic.

Art. 16. Realizarea de rețele edilitare

() Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

() Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețeaua de canalizare existentă în teritoriu necesită extindere în zona drumului Aleea Căprioarei din intersecția cu bld. Unirii până la aliniamentul parcelei ce face obiectul PUZ. Indiferent de sursa de finanțare/executare, extinderea rețelelor publice vor constitui obiectul unor documentații tehnice specifice domeniului, elaborate și aprobate în condițiile legii, cu respectarea L 10/1995 actualizată privind calitatea în construcții.

Pentru suplimentarea sursei de alimentare cu energie electrică/termică se recomandă utilizarea a cel puțin o sursă de energie alternativă - energia solară captată în sisteme pasive de încălzire a apei calde menajere și/sau sisteme active alternative de producere a energiei curate încorporate clădirilor (panouri solare, fotovoltaice).

Art. 17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

() Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a Municipiului Buzau, dacă legea nu dispune altfel.

() Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

() Indiferent de modul de finanțare, lucrările de extindere a rețelelor edilitare aflate în serviciul public intră în proprietatea publică.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor.

Art. 18. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea clădirilor/regimul de înălțime stabilite prin PUZ s-au stabilit pe baza analizei situației distincte, respectiv conceptul compozițional volumetric/silueta urbană identificate în teritoriul extins respectiv în UTR-uri învecinate (UTR 10, 3, 2, 24) care evidențiază fronturi stradale înalte, marcante, ce mărginesc zona de influență a parcului Crâng ca ansambluri preponderent rezidențiale, având în vedere potențialul parcelei și situarea acesteia în vecinătatea parcului.

Înălțimea maximă a construcțiilor s-a stabilit având în vedere natura terenului de fundare și recomandările studiului geotehnic privind respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare atât pentru construcțiile propuse la nivelul parcelei ce face obiectul PUZ cât și pentru cele din zone învecinate.

Regim de înălțime maxim admis - **S + P + 8E** (etaje)

Înălțimea construcțiilor măsurată la nivelul fațadelor reprezintă diferența de cotă între nivelul terenului natural și limita determinată de cota superioară a terasei/aticului.

SPECIFICAȚII PRIVIND ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Este considerat nivel spațiul construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee, astfel:

- parter (**P**), etaje (**E**) sunt considerate nivel - h nivel parter maxim 4,00m; h etaj 2,80m÷3,00/3,20m;
- supanta (**Sp**), planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus, a carei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se situează constituie nivel;
- demisol (**Ds**), spațiul rezultat prin adaptarea la profilul terenului va fi considerat nivel suprateran dacă îndeplinește condiția de înălțime h nivel 2.80/3,00m, având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maxim jumătate din înălțimea liberă a acestuia, prevazut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală;
- subsol (**S**), nivel subteran cu pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă; se include în numărul de niveluri subterane ale construcției dacă înălțimea liberă este de peste 1,80m și h nivel 2.80.

SPECIFICAȚII PRIVIND ADĂPOSTURI ALA

După caz, subsolul va fi proiectat cu destinație adăpost de protecție civilă.

Criteriul general de stabilire a obligativității de a executa un adăpost de protecție civilă este cel prevăzut în Legea nr. 106/1996, cu modificările ulterioare.

La elaborarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construire se vor consulta actele legislative/normative în vigoare specifice („Norme tehnice privind proiectarea și executarea adăposturilor de protecție civilă în cadrul construcțiilor noi”).

Art. 19. Aspectul exterior al construcțiilor

() 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.

PRECIZĂRI

Se va avea în vedere respectarea principiilor de estetică arhitecturală referitor la clădiri, astfel:

- conformarea clădirilor - volumetrie simplă cu retrageri gabaritice minimale, acoperișuri tip terasa circulabilă;
- materialele de construcție utilizate pentru finisaje exterioare și învelitori - se vor utiliza materiale de calitate superioară pentru conferirea aspectului estetic îngrijit, pentru asigurarea fiabilității lucrărilor în ansamblul lor, astfel:
 - tencuielile exterioare vor fi de regulă cu granulație mică/medie;
 - placările exterioare pot include piatra naturală, materiale cu aspect de metal, materiale compozite etc.;
 - tâmplăria va fi executată din metal sau PVC.
- culorile ansamblului, detaliile - pentru finisajele exterioare se vor utiliza culori pastel/alb; se recomandă accente cromatice pentru evidențierea elementelor spațiale/volumetrice se vor evita culorile stridente;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor - se vor utiliza suprafețe vitrate generoase, în vederea asigurării condițiilor de iluminat natural.

Finisajele exterioare se vor realiza conform arhitecturii contemporane urbane; se încurajează utilizarea betonului aparent, a pereților cortină, a placajelor din materiale compozite; nu se vor utiliza culori stridente, saturate.

Se va evita utilizarea policarbonatului, a cărămizilor din sticlă.

Raportul plin/gol va fi adaptat criteriilor de asigurare iluminat natural a încăperilor locuințelor. Se recomandă ca golurile ferestrelor să fie configurate cu formă dreptunghiulară sau pătrată. Nu se vor realiza ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.

Pentru fațadele cu ferestre orientate către sud pot fi prevăzute elemente de umbră.

Elementele adiacente construcțiilor (terase, scări exterioare, stâlpi, grilaje, balustrade, parapete, copertine) vor fi concepute și realizate în spiritul arhitecturii urbane contemporane. Se vor evita confecțiile metalice aparente, baluștri/ornamente din material plastic.

Referitor la amenajări incintă :

- împrejmuirea, (după caz) va fi finisată cu materiale durabile, utilizate în mod curent în construcții; se pot utiliza betonul aparent, placările ceramice, metalice, din materiale compozite sau peretii inierbati;
- aleile, platformele, spațiile de parcare vor fi realizate din dale inierbate; se vor utiliza betonul aparent, îmbrăcăminți asfaltice etc.

3.5. Reguli cu privire la asigurare parcaje, amplasarea de spații verzi și împrejmui.

Art. 20. Parcaje

() Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

() Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la RGU.

PRECIZĂRI

Locurile de parcare necesare utilizatorilor clădirilor/spațiilor propuse vor fi asigurate în limitele incintei, fără afectarea domeniului public.

Suprafețele parcajelor/numărul locurilor de parcare se vor determina în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor corelat cu anexa nr. 5 la RGU, cu normative referitoare la asigurarea locurilor de parcare aferente clădirilor înalte pentru locuințe colective și cu asigurarea acceselor carosabile în condițiile studiului de trafic elaborat concomitent cu PUZ.

Parcajele se vor realiza suprateran prin amenajări specifice la nivelul solului și subteran la nivelul demisol/subsol al clădirilor, în funcție de necesități.

Pentru locuințe colective se va asigura minim un loc de parcare pentru un apartament.

Se impune un grad minim de motorizare, motivat de vecinătatea rezervației "Padurea Crangul Buzaului", implicit respectarea normelor privind protejarea mediului natural împotriva factorilor poluanți generați de procesele de ardere a carburanților în contextul funcționării parcajelor.

Parcajele se vor amenaja la distanță de min. 5m față de ferestrele camerelor de locuit.

Parcajele subterane vor fi conformate în condițiile respectării normativelor privind PSI.

Art. 21. Spații verzi și plantate

() Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform anexei nr. 6 la RGU.

Prin PUZ sunt prevăute spații verzi și plantate de incintă.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va determina în corelare cu anexa nr. 6 la RGU/locuințe, cu norme de igienă și protecția mediului în vederea asigurării posibilităților de menținere/îmbunătățire a microclimatului local, în condițiile neafectării zonelor naturale protejate.

PRECIZĂRI

Necesarul normat pentru zone de locuințe - minim 2mp/locuitor.

Spațiile verzi și plantate în incintă vor constitui:

- suprafețe acoperite cu vegetație specifică zonei urbane respectiv gazon, elemente cu rol decorativ (plante ornamentale, flori, arbuști, etc.).
- aliniamente de pomi de mici/medii dimensiuni, plante cățărătoare cu rol decorativ și de protecție, dispuse perpendicular pe direcția curentului dominant.

Amplasarea arborilor se va face la cel puțin 5,00m față de construcții, pentru siguranța acestora sub aspectul stabilității.

Amenajarea spațiilor verzi poate constitui obiectul unor proiecte specifice elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, urbanismului, horticulturii și forestier.

Lucrările de amenajare se vor executa cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente în zonă cu referire la situarea în vecinătate a parcului Crâng.

În amenajarea spațiilor verzi de incintă se va evita utilizarea speciilor invazive.

Art. 22. Împrejmuiri

() Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Categorii de împrejmuiri:

- împrejurii amplasate pe limitele laterale/posterioară ale parcelei - necesare pentru protecția proprietății împotriva intruziunilor, asigurarea protecției vizuale, delimitarea proprietății în relație cu vecinătățile reglementate prin prevederile Codului Civil;
- împrejurii la aliniament - delimitează și protejează parcela spre domeniul public (participă la crearea contextului urban al zonei, fiind de interes public).

PRECIZĂRI

În condițiile prezentului regulament, este permisă configurarea împrejurii astfel:

- a) împrejurii amplasate pe limitele laterale/posterioară ale parcelei - opace sau transparente, cu h maxim 2,00m;
- b) împrejurii la aliniament - transparente, cu h maxim 1,80m.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurii se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Împrejurii, cu toate elementele componente, vor fi concepute și executate utilizând geometrie, cromatică și materiale conforme arhitecturii contemporane urbane.

- Împrejurii pe limitele laterale/posterioară - elemente funcționale:
 - panouri - elemente de preferință semiopace (soclu beton armat cu H minim 1,50m, placat cu piatră naturală sau tencuieli decorative, stâlpi din beton zugrăviți sau placați cu piatră naturală, elemente decorative metalice sau din lemn montate între stâlpi).
- Împrejurii la aliniament - elemente funcționale:
 - porți de acces carosabil - vor fi dimensionate în concordanță cu asigurarea accesului autospecialelor pentru situații de urgență - dimensiune minimă 2,40m; pot fi retrase față de aliniament pentru a permite oprirea vehiculelor înainte de accesarea în incintă, pentru a se evita incomodarea circulației în zonă; sensul de deschidere va fi exclusiv spre incintă;
 - porți de acces pietonal - vor fi dimensionate în concordanță cu normele minime de trecere - dimensiune minimă 1,20m; sensul de deschidere va fi exclusiv spre incintă;
 - panouri - elemente transparente (soclu beton armat cu H maxim 0,90m, placat cu piatră naturală sau tencuieli decorative, stâlpi din beton zugrăviți sau placați cu piatră naturală, elemente decorative metalice sau din lemn montate între stâlpi), sau gard viu utilizat ca atare sau ca dublare a împrejurii; panourile pot purta elemente de reclamă comercială, autorizate și realizate în condițiile legii.

Întocmit
arh. Camelia Neagu Enache

șef proiect
arh. Gabriel Cuzuc