

S.C. ACTIV – SERVICE S.R.L.
AUT. J10/2575/1994

PR. NR. 1634/2023
Plan urbanistic de detaliu str. Păcii,
nr. 76, mun. Buzău - Locuințe colective
S+P+2E, împrejurimi, alei și brășamente

BORDEROU
DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu de prezentare
- Încadrare în teritoriu sc. 1:1.000 – A1
- Plan situație existentă sc. 1:1.000 – A2
- Plan reglementări urbanistice sc. 1:1.000 – A3
- Plan reglementări - mobilare urbanistică sc. 1:1.000 – D.A. 1
- Plan reglementări - mobilare urbanistică sc. 1:500 – D.A. 2
- Acte

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** Plan urbanistic de detaliu str. Păcii, nr. 76, mun. Buzău - Locuințe colective S+P+2E, împrejurimi, alei și brânșamente
- **Amplasament:** str. Păcii, nr. 76, mun. Buzău, jud. Buzău, nr. cad. 68063
- **Beneficiar:** S.C. NOA TRANS CONST S.R.L.
- **Proiectantul general PUZ:** S.C. ACTIV – SERVICE S.R.L., aut. J10 / 2575 / 1994, B.dul N. Titulescu nr. 51, Buzău;
- **Data elaborării:** martie 2023

1.2. Obiectul P.U.D.

- **Prevederile temei – program**

Prezenta documentație s-a elaborat la cererea beneficiarului S.C. NOA TRANS CONST S.R.L. în vederea stabilirii condițiilor în care se poate realiza pe terenul proprietate privată a unor locuințe colective. Terenul este amplasat în str. Păcii, nr. 76, mun. Buzău, jud. Buzău, nr. cad. 68063.

Zona studiată este localizată în U.T.R. nr. 3, în subzona L1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2. Terenul are acces auto și pietonal din str. Păcii.

Obiectul lucrării este reglementarea suprafeței de teren cu numărul cadastral 68063, situată în str. Păcii, nr. 76, mun. Buzău, jud. Buzău și stabilirea condițiilor în care se va realiza obiectivul propus.

P.U.D. stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situației existente și a propunerii de dezvoltare.

Planul Urbanistic de Detaliu se va realiza pe o suprafață de 2.003,00 mp., teren proprietatea beneficiarului S.C. NOA TRANS CONST S.R.L., în baza certificatului de urbanism nr. 646 din 28.12.2022 emis de Primăria Municipiului Buzău.

Suprafața de teren studiată P.U.D. este de 2.003,00 mp.

Obiectivele investiției/priorități.

Obiectivul general urmărit este de a construi o clădire pentru locuințe colective. Prioritatea principală este constituită de realizarea construcției și de organizarea incintei adecvat funcțiunii propuse. Incinta va fi prevăzută cu alei, platforme, parcaje, spații verzi, loc de joacă, platformă gospoderească și împrejurimi și va fi racordată la toate utilitățile existente în zonă.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al municipiului Buzău;
- Planul Urbanistic General al municipiului Buzău – faza preliminară.
- HCL 115/2022
- Legea 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 18/1991 - privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru – conținut al Planului Urbanistic de Detaliu din anul 2000, indicativ: (GM 009-2000);

- Lista monumentelor istorice și de cultură din județul Buzău;
 - Planuri topografice 1/5000, 1:500, vizate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
 - Legea 49/1991 - privind administrația publică locală (republicată);
 - Legea 10/1995 - privind calitatea în construcții;
 - Legea 33/1994 - privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
 - Legea 245/2004 - pentru aprobarea OUG 195/1995 - privind protecția mediului, aprobată cu modificările și completările ulterioare;
 - OUG 243/2000 - privind protecția atmosferei;
 - OUG 234/2000 - privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
 - Legea 211/2011 – privind regimul deșeurilor;
 - H.G.R. 349/2005 - privind depozitarea deșeurilor;
 - O.G.R. 87/2001 - privind servicii publice de salubritate localități;
 - Legea 575/2001 - privind zonele cu riscuri naturale;
 - Legea 458/2002 - privind calitatea apei potabile;
 - Legea 7/1994 - privind cadastrul și publicitate imobiliară;
 - Legea 84/1994 - privind îmbunătățirile funciare;
 - Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/2 din 1991;
 - Ordinul M.L.P.A.T. nr 80/N/18-5-1994;
 - Legea 54/1998 - privind circulația juridică a terenurilor;
 - Legea 214/2011 - privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor;
 - Legea 289/2002 - privind perdelele forestiere de protecție;
 - Evaluarea impactului asupra mediului a fost introdusă în legislația națională prin:
 - Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, modificată și completată de Legea Nr. 245 din 29 iunie 2004.
 - Ordinul nr. 135/74/84/1284 din 10 februarie 2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private (abroga Ord. 840/2002);
 - Ordinul MAPM nr. 843/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului (M. Of. 52 din 31/01/2003);
 - Ordinul MAPM nr. 844/24.09.2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului în context transfrontalier și de participare a publicului la luarea deciziei în cazul proiectelor cu impact transfrontalier (M.Of., Partea I nr. 397 din 09/04/2003), cu modificările și completările ulterioare.
 - Hotărârea de Guvern nr.1074 din 08.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (M. Of., Partea I nr. 707 din 05/08/2004), cu modificările și completările ulterioare.
 - O.M. nr. 117/2004 (MO nr. 184/27.02.2004) pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - O.M. nr. 995/2004 (MO nr. 812/03.10.2004) pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența HG nr. 1074/2004 (MO nr. 707/05.08.2004) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- În ceea ce privește protecția naturii armonizarea legislației naționale cu Directivele și Regulamentele Europene privind protecția naturii s-a realizat prin:
- O.U.G. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice. Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 442 din 29/04 /2007, cu modificările și completările ulterioare;
 - H.G. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;
 - Ordin nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;

- H.G. nr. 230/2003 privind delimitarea rezervațiilor biosferei, parcurilor naționale și parcurilor natural și constituirea administrațiilor acestora, modificată prin Hotărârea nr. 1.529 din 01. Noiembrie 2004;
- H.G. nr. 2151/2004 privind instituirea regimului de arii naturale protejate pentru noi zone;
- H.G. 1581/2005 privind instituirea regimului de arie naturală protejată pentru noi zone;
- Ord. nr. 552/2003 privind aprobarea zonării interioare a parcurilor naționale și a parcurilor naturale, din punct de vedere al necesității de conservare a diversității biologice;
 - Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.D.
 - Ridicare topografică
 - Documentație obținere certificat de urbanism
 - Planuri de arhitectură și volumetrie
 - Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.D.
 - Nu este cazul
 - Date statistice
 - Nu este cazul
 - Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei
 - Nu este cazul.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Zona studiată în P.U.D. face parte din intravilanul municipiului Buzău, în UTR. 3, unitate teritorială de referință fiind delimitată de următoarele:

- la nord - UTR 1
- la sud - UTR. 10, Str. Șantierului, Str. Saturn Linie
- la est - UTR 4, B-dul Gării
- la vest - UTR 2, Bd. Unirii

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul este amplasat în UTR. 3, subzona **L1a, destinată locuințelor individuale și colective mici, cu regim de înălțime maxim P+2**. Terenul beneficiarului are frontul la strada Păcii de aproximativ 29,89m. și o adâncime de aproximativ 51,68 m.

Fondul construit este discontinuu la strada și este mobilat cu clădiri aflate în stare bună, cu regimul de înălțime P - P+2. În partea de sud – vest, terenul proprietatea beneficiarului se învecinează cu Școala cu clasele I-VIII Nicu Constantinescu (Școala nr. 8), ce este propusă, conform P.U.G. Mun. Buzău, construcție cu valoare arhitecturală.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Pentru zonă L1a, destinată locuințelor individuale și colective mici, cu regim de înălțime maxim P+2, documentația P.U.G. a municipiului Buzău aflată în vigoare, prevede:

▪ **PERMISIUNI**

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):
- 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 calitatii spațiului locuibil
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- reabilitare sau dezvoltare echipare edilitară;

▪ **CONDITIONĂRI ȘI RESTRICTII**

- în zonele protejate delimitate în partea grafică a amplasamentelor clădirilor monument (în limita razei de 100 m) se va solicita avizul Comisiei de Monumente Istorice
- în zonele cu valoare ambientală construcțiile vor avea o tratare deosebită pentru încadrarea optimă în sit.

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș, suprafața nivelului mansardei va fi de minim **60%** din aria unui nivel curent;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).
- Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul construcției de racord a direcțiilor stradale va fi la minim **12,00** metri din axul străzii de categoria I, a II-a și de **6,00** metri din axul străzii de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri vor fi de tip „plomba” prin înlocuirea celor degradate sau pe amplasate libere cu condiția ca pe parcelele adiacente construcțiile să prezinte calcane.
- clădirile se pot alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,00** metri de la aliniament;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă pe terenurile învecinate sunt clădiri cu funcțiune publică, biserică, cazuri în care noua construcție se va retrage față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **1,90** metri;
- clădirile vor respecta prevederile codul civil față de limitele de proprietate
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,50** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară direct sau printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.00** metri;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati motorii.
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este cea stabilita de subzona funcțională. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de **15** metri de la intersecția aliniamentelor
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de max. **25,0** metri dacă strada are **2** fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- mansarda se consideră nivel, înălțimea maximă a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuințe
- panta acoperișului va fi funcție de panta învelitorii din normative.
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă sau evacuare ape uzate în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbori.
- gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim **2,20** metri;

▪ **UTILIZĂRI INTERZISE**

- 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;
- depozitare en-gros și depozitări de materiale re folosibile.

P.U.D. stabilește lucrările de amenajare din punct de vedere urbanistic al zonei pentru o mai bună funcționalitate și crearea unui ambient echilibrat corespunzător funcțiunilor zonei în corelație cu Planul Urbanistic General al municipiului Buzău.

Construcțiile propuse vor corespunde din punct de vedere funcțional și structural și se vor încadra în echilibrul compozițional și arhitectural al zonei. Terenul pe care se vor construi clădirile este proprietatea privată a beneficiarului S.C. NOA TRANS CONST S.R.L., teren în suprafața de 2.003,00 mp.

Pentru zona studiată P.U.D. s-au prevăzut următorii **indicatori urbanistici**:

- P.O.T. maxim admis = 40 %
- C.U.T. maxim admis = 1,20
- Regimul de înălțime S+P+2 niveluri.

Conform PUG Mun. Buzău amplasamentul intră sub incidența razelor de 100m. ale monumentelor istorice catalogate cu nr. 40, 41, 42 și 43.

▪ **Potențial de dezvoltare:**

Zona se dezvoltă cu prioritate având în vedere amplasamentul central în cadrul municipiului Buzău, investiția putând fi ușor accesibilă. Propunerea de dezvoltare a zonei prin realizarea unor locuințe colective, creează premisele dezvoltării coordonate, durabile, promovate prin intermediul politicilor urbane în condițiile coeziunii teritoriale, economice și sociale.

Planul urbanistic zonal - faza preliminară prevede că terenul beneficiarului se găsește în zona L1b – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate în interiorul perimetrelor de protecție.

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

2.2.1. Elemente ale cadrului natural

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Zona studiată se regăsește în partea centrală a municipiului Buzău. Terenul este orizontal și stabil.

Geomorfologic – terenul se încadrează în Câmpia Buzăului, iar din punct de vedere litologic, terenul este constituit din depuneri aluvionare fine, încrucisate la partea superioară, specifice conului de dejectie al râului Buzău, cum ar fi: argile prăfoase, prafuri nisipoase, cu trecere în nisipuri cu grosimi de 3 – 8 m de vârstă cuaternară (Holocen).

Acestea sunt urmate în adâncime, până la adâncimi de cca 30 m. de depunerile grosiere ale râului Buzău constituite din pietriș, nisip grosier și bolovănis. În continuare până la adâncimi de 200 m. apar stratele de Căndești, de vârstă Pleistocen inferior care sunt constituite din nisip, pietriș și bolovănis cu intercalații argiloase.

Hidrologia – Nivelul apei subterane nu a fost întâlnit la data efectuării forajului, până la adâncimea de 6,00 m de la T.N., acesta aflându-se la adâncimi mai mari de 10,00 m, cantonat în depunerile aluvionare grosiere ale conului de dejectie a râului Buzău.

Sarcini climatice

Clima jud. Buzău, la fel ca în toată țara, este temperat-continentală.

Temperaturile maxime se înregistrează în luna iulie, până la 37°C, în timp ce temperaturile minime se înregistrează în februarie -26°C. În această zonă bat vânturi cu caracter de foen, care descind în această zonă după ce au traversat Carpații de Curbură.

Valorile medii ale temperaturii anuale oscilează în funcție de configurația reliefului. Temperaturile medii anuale mai ridicate sunt specifice numai depresiunilor și bazinelor subcarpatice situate pe văi largi. Precipitațiile au caracter neuniform, existând atât ani ploioși, în care se produc viituri și inundații, cât și ani secetoși. Cantitatea medie de precipitații anuale este: în zona de dealuri și Subcarpați, 700-1000 mm/an, iar în munți >1000 mm/an.

Încărcări date de zăpadă și vânt

Conform CR 1-1-3 – 2012, „Valori caracteristice ale presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 minute, având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire)”, amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă unde presiunea dinamică de bază stabilizată, la înălțimea de 10 m. deasupra terenului, este $p_{din,v} = 0,50 \text{ kN/m}^2$

Conform CR 1-1-4 – 2012, „România – Zonarea valorii caracteristice a încărcării din zăpadă de sol, $s_{0,k}$ ”, amplasamentul se încadrează într-o zonă cu $s_{0,k} = 2,0 \text{ kN/m}^2$

Adâncimea de îngheț - Conform STAS 6054-85 „Zonarea teritoriului României după adâncimea maximă de îngheț” amplasamentul studiat este străbătut de geozoterma de 0°C la adâncimea de **0,85-0,90 m**.

Seismicitate

Conform reglementării tehnice "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P100/1-2013, zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zona studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, are o valoare $a_g = 0,35 \text{ g}$.

Perioada de control (colț) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative.

Pentru zona studiată, perioada de colț are valoarea **$T_c = 1.6 \text{ sec}$** .

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

- Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare

Zona studiată P.U.D. face parte din cvartalul delimitat de str. Păcii la nord, str. Mărăști la vest, str. Plevnei la est, respectiv str. Colonel Ion Buzoianu la sud. Terenul proprietate beneficiarului este poziționat pe latura de sud a străzii Păcii, accesul pe teren realizându-se din această arteră de circulație existentă.

Strada Păcii este asfaltată și are un profil transversal pentru partea carosabilă de aproximativ 7,00m.. Strada Păcii dispune de trotuare poziționate de o parte și de alta a circulației auto. Acestea au fiecare o lățime aproximativă de 2,00m..

În zonă nu există circulații feroviare.

- Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, necesități de modernizare a traseelor existente căi de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Nu este cazul, accesul în incintă se va desfășura din artera existentă, iar în incintă se vor asigura locurile de parcare necesare pentru buna desfășurare a activităților preconizate.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat P.U.D., având categoria de folosință curți-construcții, se prezintă neconstruit, conform extrasului de carte funciară.

Terenul studiat în documentația P.U.D. are următoarele vecinătăți:

- la nord – str. Păcii;
- la vest – proprietăți private (aflate în subzona funcțională L1a);

- la est – proprietăți private (aflate în subzona funcțională M1), respectiv numerele cadastrale 3392, 71386, 71596;

- la sud – nr. cadastral 63116 (Școala cu clasele I-VIII Nicu Constantinescu - fosta Școală nr. 8)

Toate terenurile cu care se învecinează zona studiată fac parte din U.T.R. 3, subzona **ISi**, destinată instituțiilor de învățământ, **M1** subzonă mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici cu maxim P+2 niveluri **sau L1a** subzonă cu locuințe individuale și colective cu maxim P+2 niveluri.

În P.U.D. sunt necesare a se atinge următoarele obiective principale:

- Oportunitatea construirii în zonă a locuințelor colective necesare dezvoltării zonei.
- Organizare urbanistică la nivelul terenului cu nr. cad. 68063.
- Mobilarea terenului din interiorul parcelei: construcții, circulație carosabilă și pietonale, parcaje, spații verzi, spații aferente depozitării selective a deșeurilor menajere, loc de joacă, spații pentru depozitarea bicicletelor.
- Racordarea incintei la utilitățile necesare.
- Luarea tuturor măsurilor pentru protejarea factorilor de mediu: apa , aer, sol, vegetație.
- Reabilitarea, protecția și conservarea mediului;
- Respectarea POT, CUT , retragerilor minime și a regimul maxim de înălțime;

3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

În cadrul imobilului ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. se identifică o suprafață de teren neamenajat de 2.003,00 mp.. Terenul nu este construit.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona ce include obiectivul studiat prezintă caracter mixt, terenul proprietatea beneficiarului găsindu-se în zona destinată locuințelor individuale și colective cu regim maxim de înălțime P+2.

Țesutul urban este alcătuit din parcele neregulate, de dimensiuni medii. Deschiderea la stradă (frontul loturilor) variază între aproximativ 30m – 1,5m, în funcție de subzone funcțională în care se găsește lotul. Adâncimea acestora este variabilă. Frontul pe strada Păcii, stradă ce bordeaza limita nordică a terenului ce face obiectul PUD este discontinuu, alcătuit din clădiri cu structură semidurabilă, cu regim de înălțime cuprins între P și P+2, dispuse preponderant în regim izolat. Acestea se află în stare fizică medie / bună. În zona obiectivului studiat, regimul de aliniere al clădirilor situate la str. Păcii variază, retragerile clădirilor de la stradă situându-se între 0 - 7m.

Clădirile sunt în general dispuse către limita la stradă a proprietăților, curtea construcției desfășurându-se în partea din spate a lotului. Construcțiile existente sunt caracterizate de volumetrie simplă. Țesutul urban din acest cvartal s-a dezvoltat spontan, la clădirile principale adosându-se diverse extinderi pe orizontală sau verticală.

Construcțiile, în general prezintă lucarne și sunt în general fără decorații pe fațade. Clădirile sunt preponderent dispuse cu latura scurtă spre calea de circulație și cu latura lungă spre lateralul lotului. Fațadele orientate către strada de acces sunt fațade principale, cu goluri de dimensiuni medii pentru ferestre și uși. Textura finisajelor fațadelor este fie fină, fie grunjoasă, cu finisaj mat.

Modul de acoperire al construcțiilor în zonă este în general în șarpantă, cu două sau mai multe ape. Gama cromatică a învelitorilor cuprinde preponderant nuanțe reci (gri), dar și nuanțe de maro-roșcat. Geamurile ferestrelor prezintă în general reflexii discrete, ce nu degradează imaginea urbană.

Împrejmuirile la stradă ale loturilor din zonă sunt caracterizate de varietate. Acestea sunt realizate din fier forjat, din beton sau din lemn. Împrejmuirile la stradă ale loturilor vor prezenta un grad mare de transparență, acestea având o înălțimea medie de aproximativ 2,00m.

3.5 Destinația clădirilor

Pe terenul ce a generat necesitatea elaborării nu există clădiri. În vecinătatea terenului se găsesc locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri, clădiri mixte cu locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri și clădiri pentru instituții de învățământ.

3.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafațelor ocupate

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă - terenuri proprietate publică

În vecinătatea zonei studiate, terenul proprietatea S.C. NOA TRANS CONST S.R.L., există strada Păcii, strada Plevnei și str. Colonel Ion Buzoianu (parte carosabilă+trotuar pietonal) aflată în proprietate publică.

- terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local)

Terenul cu nr. cad. 63117, respectiv 63116 - Școala cu clasele I-VIII Nicu Constantinescu (fosta Școală Nr. 8).

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Cu excepția străzii Păcii și a terenului aferent Școlii cu clasele I-VIII Nicu Constantinescu(fosta Școală Nr.8), terenurile învecinate fac parte din proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

- Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse

- terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ - teritoriale - Nu este cazul.

- terenuri aflate în proprietate privată destinate concesiunii - Nu este cazul.

- terenuri aflate în proprietate privată destinate schimbului - Nu este cazul.

3.7 Concluzii ale studiului geotehnic

Încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut Normativ NP074/2014 și este **II – risc geotehnic moderat**, presiunea convețională de bază fiind $p_{conv} = 1,70 \text{ daN/cm}^2$ la adâncimea de fundare de 1,90. de la TN.

Din punct de vedere al **stabilității**, precizăm că terenul se prezintă în condiții maxime de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune sau alte fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat. Fondul construit propus nu poluează și nu influențează calitatea factorilor de mediu sol, aer, apă, vegetație.

În zonă nu sunt prezenți factori poluanți, iar spațiile verzi ce se vor amenaja vor influența în mod favorabil factorii de mediu.

3.8 Accidente de teren - Nu este cazul.

3.9 Adâncimea apei subterane

Nivelul apei subterane nu a fost interceptat, până la adâncimea de 6,00 m, din informații acesta se află la adâncimi mai mari de 10,00 m, astfel că nu influențează negativ caracteristicile geomecanice ale terenului la cota de fundare sau în vecinătatea acesteia, dar poate reduce valoarea factorului de stabilitate în cazul producerii unui seism cu valoarea de vârf a accelerației pentru cutremure, $a_g = 0,35$ caracteristic zonei studiate.

3.10 Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P100/1-2013: $a_g = 0,35 g$ **T_c = 1.6 sec**

3.11 Analiza fondului construit existent

Zona studiată este parte din zona central a municipiului Buzău, în care țesutul urban este caracterizat prin aglomerări de locuințe individuale cu regim de înălțime mic (maxim P+2). Construcțiile din zona parcelei studiate sunt într-o stare bună. Fondul construit se remarcă prin varietate, sunt prezente atât construcții noi cât și clădiri vechi ce necesită renovare.

Imobilele din zonă se prezintă în stare generală bună, unele dintre ele au fost reabilitate termic și renovate în ultimii ani în timp ce altele necesită renovare. Înălțimea clădirilor existente este variabilă, dar nu depășește regimul de înălțime P+2E+M.

3.12. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare al zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale

În zona studiată P.U.D. există toate tipurile de rețele edilitare.

Alimentare cu apă

Terenul cu nr. cad. 68063 se va racorda la rețeaua de apă potabilă centralizată a municipiului Buzău. Pentru realizarea investiției se va ține cont de noilor debite și de poziția construcției în teren.

Canalizare

Terenul cu nr. cad. 68063 se va racorda la rețeaua de canalizare a orașului Buzău. Apele uzate din incintă vor fi dirijate către rețeaua de canalizare existentă pe str. Păcii.

Alimentare cu energie electrică

În prezent terenul studiat P.U.D. este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă. Pentru realizarea investiției va fi necesară realizarea unui racord nou conform puterilor instalate pentru investiția propusă (locuințe colective S+P+2E+E_{th}).

Rețele de gaze

Incinta se va racorda la rețeaua de gaze existentă pe str. Păcii, conform proiectului de specialitate întocmit la faza D.T.A.C..

Rețele de telecomunicații

Zona studiată în P.U.D. cuprinde rețele de telecomunicații. Incinta va fi racordată la aceste tipuri de utilități.

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCIONALĂ, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

4.1 Obiective noi solicitate prin temă

Planul urbanistic de detaliu, P.U.D., s-a elaborat în vederea reglementării terenului cu nr. cad. 68063, proprietate beneficiarului. Scopul întocmirii documentației este de a stabili condițiile în care pe teren se va realiza o construcție cu locuințe colective. Subsolul propus al clădirii va adăposti preponderent locurile de parcare pentru locuințele, dar și un adăpost pentru protecție civilă.

Documentația P.U.D. ține cont de prevederile Planul urbanistic general al Municipiului Buzău, de prevederile HCL115/2022, HG525/96 și de PUG Mun. Buzău – faza preliminară.

4.2 Funcionalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Locuințe colective

Clădirea va cuprinde 26 de unități locative, după cum urmează:

- apartamente de 2 camere cu suprafață mai mică de 100 mp. – 20 unități
- apartamente de 3 camere cu suprafață mai mică de 100 mp. – 3 unități
- apartamente de 3 camere cu suprafață mai mare de 100 mp. – 1 unități
- apartamente de 1 cameră cu suprafață mai mică de 100 mp. – 2 unități

Toate apartamentele vor beneficia de balcoane deschise. Clădirea va beneficia de lift, la etajul tehnic aflându-se casa liftului, scara de acces pe terasă și un spațiu tehnic.

Spații amplasate la nivelul subteran

La nivelul subsolului se vor realiza 33 locuri de parcare. Accesul în subsol se va realiza printr-o rampa situată spre limita de proprietate nord-vestică.

Tot la subsol vor mai exista scară pentru acces la parter, lift pentru acces la nivelurile superioare, spații tehnice, un adăpost pentru protecție civilă, spațiu pentru depozitarea bicicletelor și 1 scară pentru accesarea directă a spațiilor exterioare existente în incintă.

Spațiu de joacă pentru copii

Incinta va fi prevăzută cu un loc de joacă pentru copii.

Circulații auto

Incinta va dispune de 1 acces auto - rampă pentru intrarea autovehiculelor la subsol. Accesul se va realiza din strada Păcii. Circulația auto din incintă se va realiza din dale prefabricate beton, asfalt sau beton dezactivat.

Circulații pietonale și trotuare de protecție

În incintă se vor amenaja circulații pietonale astfel încât să poate fi accesate spațiile verzi amenajate. Circulațiile pietonale vor fi realizate din dale prefabricate din beton. Clădirea va dispune pe tot perimetrul de un trotuar de protecție, cu pantă spre exterior.

Spații verzi

În incintă va exista obligativitatea asigurării unei suprafețe minime de spații verzi și plantate după cum urmează: pentru construcții de locuințe colective vor fi prevăzute spații verzi și plantate în cuantum de 30% din suprafața totală a terenului, din care minim 20% pe sol natural, iar diferența de 10% va putea fi asigurată peste subsol betonat, cu o grosime a stratului vegetal ce va permite creșterea vegetației de talia arbuștilor și asigurarea condițiilor de drenare a umidității în exces.

Suprafața minimă obligatorie de spațiu verde în incintă este de 657,95 mp.. Conform planului de mobilare anexat prezentei documentații, realizat în conformitate cu documentația furnizată de elaboratorul proiectului faza D.T.A.C., în incintă se vor asigura spații verzi și plantate în suprafață de 643 mp. din care aproximativ 147 mp. se vor amplasa peste subsol.

Împrejmuire

Se va realiza împrejmuirea întregii incinte. Pe limitele laterale și pe limita posterioară se vor realiza împrejmuiri opace având o înălțime de maxim 2,00 m. de la CTA. Acestea vor fi executate din zidărie + tencuiele.

Pe limita laterală dreapta, în dreptul calcanului existent pe terenul cu nr. cad. 3392, se va realiza o structură metalică ce va servi drept suport pentru vegetație și va avea ca scop mascarea acestuia. Acest element decorativ va avea înălțimea egală cu cea a calcanului.

Delimitarea proprietății la stradă se va realiza prin intermediul unui parapet de beton armat cu $H_{max}=150$ cm. ce va fi dublat de un gard verde cu înălțime de maxim 2,00 m. de la CTA.

4.3 Capacitatea, suprafata desfășurată

Clădirea propusă va avea regim de înălțime $S+P+2E+E_{TH}$ și o suprafață desfășurată de aproximativ $S_{cd} = 2403.60$ mp.. În clădire se vor amenaja următoarele spații:

- Clădirea va cuprinde 26 de unități locative, după cum urmează:
 - apartamente de 2 camere – 20 unități
 - apartamente de 3 camere – 4 unități
 - apartamente de 1 cameră – 2 unitate
- parcaj subteran cu capacitate de 33 locuri
- spațiu depozitare biciclete
- spații tehnice în subsol
- scară acces terasă circulabilă + casa liftului + spațiu tehnic la E_{TH}
- adăpost protecție civilă + grupuri sanitare aferente la subsol

4.4 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Se propune realizarea unui volum simplu, monobloc. Clădirea propusă va avea regim de înălțime $S+P+2E+E_{th}$. Volumul propus este adecvat scării impuse de țesutul învecinat, construcția propusă prezintă acoperire de tip terasă, în conformitate cu caracterul funcțiunii.

Arhitectura fațadelor este reprezentată de deschideri de dimensiuni medii și mari. Clădirea va dispune de fațade ventilate și de tip ETICS. Balustradele balcoanelor și teraselor se vor realiza cu profile metalice și sticlă. Scările și trepte de acces vor fi din beton, iar tâmplăria va fi din PVC cu geam tripan. Clădirea propusă va fi finisată în culori neutre, astfel încât să se încadreze în cromatica zonei.

4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Nu este cazul. Pe terenul proprietatea beneficiarului nu există clădiri.

4.6 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul.

4.7 Modalități de organizare și rezolvare a circulației pietonale și carosabile

Accesele în incintă se vor realiza exclusiv pe latura de nordică, din strada Păcii și vor fi conformate astfel:

- o poartă auto, folosită pentru accesarea locurilor de parcare aflate la subsol;
- o poartă pietonală ce va asigura accesul la unitățile locative propuse și la spațiile verzi amenajate în incintă;

Accesul în zona locuințelor se va realiza controlat. În zona exterioară destinată unităților locative se vor realiza circulații exclusiv pietonale. Circulațiile auto (rampa de acces la subsol) din incintă se vor realiza din dale prefabricate beton, asfalt sau beton dezactivat.

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

Terenul se prezintă plan, fără denivelări majore. Amplasamentul necesită intervenții de sistematizare verticală pentru nivelarea terenului, așa cum este prezentat în planșa D.A.1 – Mobilare urbanistică. Toate intrările se vor realiza peste cota terenului amenajat.

4.9 Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acestea

Conform PUG Mun. Buzău terenul cu nr. cadastral 68063, proprietatea beneficiarului, intră sub incidența razelor de protecția (100 m.) a monumentelor istorice catalogate după cum urmează:

- nr. 40 Casa B-dul Gării nr. 14 sfârșitul sec. XIX(cod BZ-II-m-B-02327)
- nr. 41 Casa B-dul Gării nr. 15 cc. 1900 (cod BZ-II-m-B-02328)
- nr. 42 Grădinița nr. 6 B-dul Gării nr. 19, 1915 (cod BZ-II-m-B-02329)
- nr. 43 Casa B-dul Gării nr. 21 cc. 1896 (cod BZ-II-m-B-02330)

În imediata vecinătate a amplasamentului studiat se găsește Școala cu clasele I-VIII “Nicu Constantinescu” ce este, conform PUG Mun. Buzău, clădire cu valoare arhitecturală și este monument istoric propus, nr. 86. Această propunere de catalogare se menține și în PUG Mun. Buzău – faza preliminară.

Datorită celor expuse atât la faza PUD, cât și la faza D.T.A.C., va fi necesară obținerea avizului de la Direcția pentru Cultură a județului Buzău.

4.10 Soluții de reabilitare ecologică și diminuarea poluării

▪ Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Pentru limitarea zgomotului între zona drumului și a investiției preconizate, pe terenul beneficiarului se prevede executarea de spații verzi și retragerea construcțiilor în incintă pentru îndepărtarea de sursa de zgomot stradal.

▪ Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prin sistematizarea verticală a terenului în vederea scurgerii apelor pluviale și prin ridicarea cotei zero a construcțiilor se va evita stagnarea apelor pluviale pe amplasament prevenindu-se astfel inundarea zonei.

▪ Epurarea și preepurarea apelor uzate - Conform legislației în vigoare.

▪ Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea gunoii rezultat se va realiza selectiv, la nivelul platformei gospodărești propuse în incintă. Deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate în europubele și apoi evacuate la rampa de gunoi a localității.

▪ Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

După terminarea lucrărilor de construire și amenajare se va realiza o sistematizare verticală a zonei, se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții, se va reface stratul vegetal și se vor amenaja zonele verzi.

▪ Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul instituirii altor zone protejate decât cele deja existente. Acestea sunt deja instituite prin PUG mun. Buzău atât pentru monumentele istorice, cât și pentru clădirile cu valoare arhitecturală propuse pentru introducerea pe lista monumentelor istorice.

▪ Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Executarea zonelor și a spațiilor verzi va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern.

▪ Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

▪ Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Investiția propusă va avea asigurate racordurile la toate utilitățile necesare bunei funcționări. Incinta se va organiza astfel încât terenul să fie fructificat din punct de vedere urbanistic

4.11 Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

- Listarea obiectivelor de utilitate publică

Nu este cazul.

4.12 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Conform HCL 115/22 și a RLU aferent P.U.D., este obligatorie asigurarea următoarelor suprafețe minime de spații verzi și plantate:

În incintă va exista obligativitatea asigurării unei suprafețe minime de spații verzi și plantate după cum urmează: pentru construcții de locuințe colective vor fi prevăzute spații verzi și plantate în cuantum de 30% din suprafața totală a terenului, din care minim 20% pe sol natural, iar diferența de 10% va putea fi asigurată peste subsol betonat, cu o grosime a stratului vegetal ce va permite creșterea vegetației de talia arbuștilor și asigurarea condițiilor de drenare a umidității în exces.

Fațadele și acoperișurile înverzite, precum și parcurile înierbate nu sunt considerate spații verzi și nu vor fi calculate ca procent al acestora. Cu toate acestea, dacă toate construcțiile de pe parcelă sunt dotate cu acoperișuri sau fațade înverzite, pentru fiecare m² de fațadă sau acoperiș se va calcula 0,5m² de spațiu verde aferent procentului de 10% spații verzi asigurate peste subsoluri betonate.

4.13 Profile transversale caracteristice

Cotele de nivel actuale ale amplasamentului sunt cuprinse în intervalul 96,57m – 97,23m (Sistem Cote Marea Neagră) și prezintă înclinație ușoară spre strada Păcii.

4.14 Lucrări necesare de sistematizare verticală

Se va avea în vedere menținerea înclinației terenului spre strada Păcii în vederea evacuării apelor pluviale către aceasta. Se va asigura o pantă de minim 1% pentru evacuarea apelor pluviale. Cota ±0,00 a clădirii va fi la 97,20 m., în timp ce cota terenului amenajat (CTA) va fi la -0,50 m. (96,70).

Apele pluviale de pe acoperișul de tip terasă vor fi evacuate către rețeaua stradală, conform legislației în vigoare. În jurul construcției propuse vor fi prevăzute trotuare de protecție și rigole pentru preluarea și dirijarea apelor pluviale.

4.15 Regimul de construire

Suprafața de teren edificabilă, pentru incinta beneficiarului, se determină respectându-se următoarele retrageri minime obligatorii, față de limitele de proprietate:

- 4,90 m. față de limita la stradă a proprietății;
- 3,00 m. față de limitele laterale ale proprietății;
- 2,00 m. față de limita posterioară a proprietății;

Excepție de la aceste retrageri vor face nivelurile subterane, ce vor putea fi amplasate la 0,60m. față de limita de proprietate sau la mai puțin de 0,60 m. față de limitele de proprietate, numai după obținerea în prealabil a acordului notarial din partea vecinului afectat.

S_{EDIFICABILĂ} = 1.467,36 MP.

Distanțele minime între nivelurile supraterane ale **clădirii propuse** și limitele de proprietate sunt:

- față de limita de nord - str. Păcii: 4,90 m.
- față de limita de est: 4,41⁵ m.
- față de limita de sud: 2,33⁵ m.
- față de limita de vest: 6,09 m.

Distanțele minime între nivelurile subterane ale **clădirii propuse** și limitele de proprietate sunt:

- față de limita de nord - str. Păcii : 0,33⁵ m.
- față de limita de est: 1,66⁵ m.
- față de limita de sud: 2,33⁵ m.
- față de limita de vest: 1,25⁵ m.

Înălțimea construcției propuse:

- regim de înălțime : S+P+2E+E_{th}
- înălțimea maximă a unui nivel va fi de 3,20 m.
- H_{MAX} = 14,20m (înălțimea măsurată de la cota trotuarului)
- H_{atic locuințe} = 12,00 m. (înălțimea măsurată de la cota trotuarului)

Cota trotuarului este stabilită la - 0,75 față de cota ±0,00 a pardoselii finite de la parter (înălțime absolută 96,45).

Procentul de ocupare a terenului :

- P.O.T._{propus} = 39,69%

4.16 Coeficientul de utilizare a terenurilor

- C.U.T._{propus} = 1,2

4.17 Asigurarea utilităților

Zona studiată dispune în prezent de rețele centralizate de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale, de alimentare cu energie electrică și telecomunicații.

▪ Alimentare cu apă și canalizare

Terenul cu nr. cad. 68063 va fi racordat la rețeaua de apă potabilă a municipiului Buzău. Pentru realizarea investiției pe acest teren este necesară refacerea și relocarea rețelei de alimentare cu apă potrivit noilor debite și poziției construcției în teren.

Amplasamentul va fi racordat la rețeaua de canalizare a orașului Buzău. Apele uzate din incintă vor fi dirijate către rețeaua de canalizare existentă pe str. Păcii.

▪ Alimentare cu energie electrică

În prezent terenul studiat P.U.D. este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă. Pentru realizarea investiției va fi necesară realizarea unui racord nou conform puterilor instalate pentru investiția propusă (locuințe colective S+P+2E+E_{th}).

▪ Rețele de gaze

Incinta va fi racordată la rețeaua de gaze existentă pe str. Păcii, conform proiectului de specialitate întocmit la faza D.T.A.C..

▪ Rețele de telecomunicații

Zona studiată în P.U.D. cuprinde rețele de telecomunicații. Incinta va fi racordată la aceste tipuri de utilități.

▪ Gospodărie comunală - Pentru evacuarea deșeurilor, se vor încheia contracte cu unități specializate. Incinta va fi prevăzută cu platformă gospodărească, dotată cu europubele, colectarea deșeurilor realizându-se selectiv.

4.18 Bilanțuri teritoriale în limita amplasamentului studiat

Pe terenul cu nr. cad. 68063 s-au prevăzut conform bilanțului din incintă următoarele:

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTĂ PROPUȘ

TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
	MP	%
SUPRAFAȚA DE TEREN AFERENTĂ INVESTIȚIEI, DIN CARE:	2.003,00	100,00
SUPRAFAȚA DE TEREN DESTINATĂ CONSTRUIRII	795,00	39,69
CIRCULAȚII CAROSABILE ÎN INCINTĂ	79,30	3,96
ZONĂ SPAȚII DE JOACĂ PENTRU COPII	108,44	5,41
CIRCULAȚII PIETONALE (ALEI, TERASE, PLATFORME, ETC.)	362,31	18,09
SPAȚII VERZI (PROCENT MINIM 30% din care MAXIM 10% PE SUBSOLURI)	657,95	32,85

Indicatori urbanistici maximali:

P.O.T.max. = 40,00%

C.U.T.max. = 1,20

Regimul de înălțime maxim P+2.

Indicatori urbanistici propuși:

P.O.T._{propus} = 39,69%

C.U.T._{propus} = 1,20

Regimul de înălțime maxim S+P+2E + E_{th}

Pentru ceilalți proprietari, ai căror terenuri sunt incluse în zona studiată PUD, se vor menține prevederile urbanistice și legislative în vigoare privind regimul juridic și categoriile de folosință ale terenurilor.

5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Zona studiată este localizată în intravilanul municipiului Buzău, U.T.R. nr. 3, în subzona L1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2. Terenul are acces auto și pietonal din str. Păcii.

- Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

- Obținerea acordurilor și avizelor legale și aprobarea P.U.D.

- Priorități de intervenție

-aprobarea P.U.D. și reglementarea suprafeței de teren proprietatea privată a beneficiarului, în vederea creării condițiilor necesare construirii locuințelor colective, împrejurimi, alei și brașamente;

-obținerea avizelor și autorizației de construire;

-executarea acceselor auto, pietonale, precum și a parcajelor aferente corelate cu capacitatea obiectivului și cu importanța amplasamentului;

- realizarea spațiilor verzi în conformitate cu prevederile PUD;

- echiparea cu utilitățile necesare bunei funcționări.

- Aprecierea elaboratorului P.U.D. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Propunerile avansate vor conduce la crearea unui ansamblu nou, modern și vor conduce la dezvoltarea economică prin realizarea investiției. Nu se vor autoriza în zonă lucrări ce pot avea un grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice. Se vor respecta restricțiile enunțate în piesa scrisă și evidențiate în piesa desenată.

Suprafața totală a terenului studiat și reglementat prin P.U.D. este de 2.003 mp. și este proprietatea privată S.C. NOA TRANS CONST S.R.L..

Suprafața de teren edificabilă, pentru incinta beneficiarului, se determină respectându-se următoarele retrageri minime obligatorii față de limitele de proprietate:

-4,90 m. față de limita la stradă a proprietății;

-3,00 m. față de limitele laterale ale proprietății;

-2,00 m. față de limita posterioară a proprietății;

S_{EDIFICABILĂ} = 1.467,36 MP.

Excepție de la aceste retrageri vor face nivelurile subterane, ce vor putea fi amplasate la 0,60m. față de limita de proprietate sau la mai puțin de 0,60 m. față de limitele de proprietate, numai după obținerea în prealabil a acordului notarial din partea vecinului afectat.

6. ANEXE

- Certificat de Urbanism
- C.U.I. proprietar
- C.I. reprezentant beneficiar
- Titlul de proprietate asupra imobilului
- Extras de carte funciară
- Plan amplasament (C.F.)

Întocmit,

arh. Pamfiloiu- Mitrea *Gentiana Felicia*

Verificat,
Șef proiect
Arh. Militaru Monica

