

MĂSURI PENTRU IMPLEMENTAREA PROIECTULUI PUZ

1. Măsurile urbanistice și de reglementare

- Stabilirea regimului de înălțime, coeficienților urbanistici (POT, CUT) și a funcțiunilor admise.

Indicatori urbanistici maximali:

P.O.T.max. = 50,00%

C.U.T.max. = 2,00

Regimul de înălțime maxim S+P+2E+3ER.

Funcțiuni admise:

- locuințe colective, clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces și lot folosit în comun.
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și profesionale;
- comerț cu amănuntul
- activități manufacturiere;
- locuințe cu partiu obișnuit;
 - Asigurarea unei compatibilități între funcțiunea rezidențială (locuințe de serviciu) și cea comercială/servicii (spații la parter).

Tipul de activități ce se vor desfășura parțial la nivelul parterului vor fi selectate astfel încât să nu contravină cu funcțiunea preponderent rezidențială.

- Integrarea proiectului în contextul urban existent prin respectarea aliniamentului stradal, a retragerilor și a zonelor verzi.

Construcțiile vor fi amplasate în limitele edificabilului propus în planșa de reglementări urbanistice:

- 0,60 m. - servitutea privind picătura streșinilor pentru limitele anterioară, posterioară și lateral dreapta. (obligația proprietarului de a împiedeca scurgerea apei de ploaie de pe acoperișul său pe terenul vecinului, poate conduce la retragerea construcției față de limita proprietății în cazul unor anumite conformări ale acoperișului);
- 0,00 m. față de limita lateral stânga (se va obține acordul notarial de la proprietarul terenului cu nr. cad. 53517 (13469).

La amplasarea și conformarea clădirii se va ține cont și de următoarele retrageri minime de la limitele de proprietate, conform Codului Civil:

Pentru limita posterioară de proprietate

- 2,00 m. - distanța între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond;
- 1,00 m. – distanța între fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat.

Pentru limitele laterale de proprietate

- Retragerile față de limitele de proprietate laterale vor fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcțiilor propuse, dar nu mai puțin de 3m.

În incintă va exista obligativitatea asigurării unei suprafețe minime de spații verzi și plantate, conform HCL115/2023, după cum urmează:

❖ **pentru construcții comerciale/ spații pentru servicii** vor fi prevăzute spații verzi și plante, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare având ponderea de 20% din suprafața totală a terenului;

❖ **pentru locuințe colective**, în incintă va exista obligativitatea asigurării unei suprafețe minime de spații verzi și plantate în cuantum de **30% din suprafața totală a terenului**, din care **minim 20% pe sol natural**, iar diferența de **maxim 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.

Procentul de spații verzi se va calcula luându-se în considerare funcțiunea cu procentul cel mai mare de spații verzi obligatorii necesare a fi asigurate în incintă.

Ținându-se cont de faptul că în incintă se vor amenaja unități locative, conform elaboratorului D.T.A.C., **suprafața minimă obligatorie de spațiu verde în incintă este de 783,60 mp., reprezentând 30% din suprafața terenului.** Conform planșei “Posibilități de mobilare urbanistică” anexată prezentei documentații, realizată în conformitate cu documentația furnizată de elaboratorul proiectului faza D.T.A.C., în incintă se vor asigura spații verzi și plantate în suprafață totală de 784 mp., din care 591 mp. (22,62%) se vor realiza pe sol natural, iar restul de 193 mp.(7,39%) se vor realiza peste subsolul betonat.

- Respectarea prevederilor din PUG și corelarea cu PUZ-urile vecine.

La realizarea documentației PUZ s-au respectat prevederile documentației PUG a municipiului Buzău și eventualele documentații PUZ realizate în zona studiată.

2. Măsurile tehnico-edilitare

- Racordarea la rețelele de utilități publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații).

Se va urmări racordarea incintei la toate utilitățile disponibile în zona cu respectarea avizelor obținute la faza PUZ, urmând ca la faza DTAC condițiile și restricțiile impuse de administratorii rețelelor de utilități să fie detaliate și implementate în proiect.

Se va urmări dimensionarea corespunzătoare a rețelelor pentru a acoperi atât necesarul locuințelor, cât și al spațiilor comerciale/spațiilor pentru servicii propuse, fără a fi afectate incintele vecine.

- Implementarea soluțiilor moderne de eficiență energetică (izolații, panouri solare, pompe de căldură etc.).

Clădirea va respecta legislația în vigoare în ceea ce privește eficiența energetică. Atât modul în care se va asigura o izolare termică adecvată a clădirii, cât și sursele de încălzire/ răcire utilizate se va detalia la faza D.T.A.C./ PTh.

3. Măsurile de mobilitate și circulație

- Amenajarea acceselor auto și pietonale conform normativelor.

Zona studiată P.U.Z. face parte din cvartalul delimitat de str. Crizantemelor la sud, str. Pompiliu Ștefu la vest, str. Păcii la est, respectiv str. Independenței la nord. Terenul proprietate beneficiarului este poziționat pe latura de nord a str. Crizantemelor, accesul pe teren realizându-se din această circulație existentă.

Strada Crizantemelor este asfaltată și are un profil transversal pentru partea carosabilă de aproximativ 7,20m., cu o bandă de minim 3,50 m pentru fiecare sens de circulație. Strada Crizantemelor dispune de trotuare poziționate de o parte și de alta a circulației auto.

În incintă se vor amenaja circulații pietonale astfel încât să poate fi accesate spațiile verzi din incintă, locurile de parcare aflate la nivelul solului și subsolului clădirii,

accesurile în clădirea de locuințe cât și spațiul comercial/ servicii. Circulațiile pietonale vor fi realizate din dale prefabricate din beton.

Circulațiile pietonale dedicate exclusiv utilizatorilor locuințelor de serviciu vor fi delimitate de circulațiile pietonale/ auto dedicate utilizatorilor spațiilor comerciale/ de servicii de la parterul clădirii, prin realizarea unui împrejmuiri și controlul accesului în spațiul exterior dedicat rezidenților.

La faza D.T.A.C se va respecta cu strictețe studiul de circulație și se vor detalia propunerile din acesta.

- Asigurarea locurilor de parcare pentru locatari și vizitatori, inclusiv pentru clienții spațiilor comerciale.

În incintă se va asigura obligatoriu, conform HCL 115/2022, **numărul minim de locuri de parcare**, după cum urmează:

❖ **pentru spații comerciale**

- 1 loc de parcare auto la 200 mp. suprafață construită desfășurată, pentru unități ce au suprafața construită desfășurată de până la 400 mp. și 1 loc de parcare pentru biciclete la 100 mp. arie utilă;

- se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 20mp. ai suprafeței construite desfășurate;

Locurile de parcare se vor putea amenaja în subsolul, demisolul, parterul clădirii sau la nivelul terenului, în situația în care se poate amenaja inclusiv procentul de spațiu verde.

❖ **pentru spații prestări servicii**

- pentru sedii ce au sub 10 angajați, câte un loc de parcare la 5 angajați, 1 loc de parcare la 30mp. ADC și un spor de 100% pentru vizitatori;

- pentru sedii ce au între 10-30 angajați, câte un loc de parcare la 7 angajați, 1 loc de parcare la 45mp. ADC și un spor de 75% pentru vizitatori;

- pentru sedii ce au între 30-100 angajați, câte un loc de parcare la 10 angajați, 1 loc de parcare la 60mp. adc și un spor de 50% pentru vizitatori;

- pentru sedii ce au peste 100 angajați, câte un loc de parcare la 15 angajați, 1 loc de parcare la 90mp. adc și un spor de 25% pentru vizitatori;

Se va asigura 1 loc de parcare pentru biciclete la 60mp. arie utilă.

Locurile de parcare pentru angajați se vor putea amenaja în interiorul, la subsolul, demisolul, parterul sau la nivelul solului; locurile de parcare pentru vizitatori se pot amenaja și la nivelul solului, dacă se poate asigura inclusiv amenajarea procentului de spații verzi necesar.

❖ **pentru locuințe colective**

- 1 loc de parcare pentru fiecare apartament ce are $A_u < 100$ mp.

- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament ce are $A_u > 100$ mp.;

- față de prevederile anterioare, pentru vizitatori, se va asigura suplimentarea cu 20% a numărului locurilor de parcare;

Pentru clădirile cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu închis și acoperit destinat depozitării bicicletelor, având capacitatea de 1 bicicletă/ apartament. Conform HCL 115/2022, **minim 60%** din numărul total de locuri de parcare destinate locuințelor trebuie dispuse în subsoluri sau demisoluri cu destinația de garaje.

La parterul clădirii, spre strada Crizantemelor se va realiza un spațiu comercial/pentru servicii cu o suprafață utilă aproximativă de 150,00mp. Conform prevederilor HCL 115/2022 pentru spațiul destinat serviciilor se vor asigura minim de 11 locuri de parcare, preconizându-se că va avea maxim 14 angajați.

Clădirea se preconizează că va cuprinde, conform documentației puse la dispoziție de elaboratorul fazei D.T.A.C., 40 de unități locative, după cum urmează: apartamente de 2 -3 camere cu suprafața utilă $A_u < 100$ mp. – 33 unități, apartamente de 3 - 4 camere cu suprafața utilă $A_u > 100$ mp – 7 unități. Conform suprafețelor și prevederilor HCL 115/2022 pentru apartamente se vor asigura un număr minim de 57 locuri de parcare. Acestea vor fi amplasate exclusiv la subsol.

În incintă se vor realiza 9 locuri de parcare la nivelul solului și 59 de locuri de parcare la subsol.

- Crearea de piste pentru biciclete și trotuare adaptate persoanelor cu mobilitate redusă.

Circulațiile pietonale ce se vor realiza în incintă vor fi adaptate nevoilor persoanelor cu dizabilități locomotorii. Clădirea va dispune pe tot perimetrul de un trotuar de protecție, cu pantă spre exterior.

Pentru clădirile cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu închis și acoperit destinat depozitării bicicletelor, având capacitatea de 1 bicicletă/ apartament. Locurile pentru depozitarea bicicletelor vor fi prevăzute la nivelul subsolului sau eventual la nivelul parterului.

- Corelarea circulației auto cu străzile adiacente pentru a evita suprasolicitarea traficului.

4. Măsuri de mediu și peisagistică

- Amenajarea spațiilor verzi și a zonelor de relaxare pentru locatari.

Ținându-se cont de faptul că în incintă se vor amenaja unități locative, conform elaboratorului D.T.A.C., **suprafața minimă obligatorie de spațiu verde în incintă este de 783,60 mp., reprezentând 30% din suprafața terenului.** Conform planșei “Posibilități de mobilare urbanistică” anexată prezentei documentații, realizată în conformitate cu documentația furnizată de elaboratorul proiectului faza D.T.A.C., în incintă se vor asigura spații verzi și plantate în suprafață totală de 784 mp., din care 591 mp. (22,62%) se vor realiza pe sol natural, iar restul de 193 mp.(7,39%) se vor realiza peste subsolul betonat.

În incintă pe lângă suprafața de spații verzi, plantate se va realiza și un spațiu de joacă destinat copiilor. Se va urmări utilizarea speciilor vegetale locale, rezistente, pentru reducerea costurilor de întreținere.

Gestionarea apelor pluviale se va realiza prin rigole, spații verzi drenante sau sisteme de retenție.

- Implementarea unor soluții de colectare selectivă a deșeurilor. Incinta va beneficia de o platformă gospodărească dotată cu europubele. Evacuarea deșeurilor se va realiza periodic în baza unui contract de salubritate.

5. Măsuri de securitate și protecție civilă

- Respectarea normativelor de siguranță la incendiu pentru locuințe și spații comerciale.
- Amenajarea căilor de evacuare, acces pentru autospeciale ISU și sisteme de detecție incendiu.
- Crearea unor puncte de prim-ajutor și dotarea spațiilor comerciale cu echipamente minime de protecție.

6. Măsuri administrative și de implementare

- Etapizarea dezvoltării

Dezvoltarea investiției va urmări următoarele etape

- decopertarea stratului fertil de pământ înaintea realizării construcțiilor și a căilor de circulație interioare;
- utilizarea pământului decopertat la sistematizarea verticală de pe amplasament;
- realizarea racordurilor la utilități
- executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire și a avizelor și acordurile prealabile obținute
- realizarea spațiilor verzi plantate, a spațiului de joacă pentru copii și ulterior a împrejurimii
- evacuarea deșeurilor de construcție inerte chimic la rampa de deșeuri a localității.

- Stabilirea responsabilităților investitorului și ale administrației locale în implementare.

Implementarea proiectului cade în responsabilitatea exclusivă a investitorului.

- Obținerea avizelor și acordurilor necesare (urbanism, mediu, circulație, utilități, ISU).

Pentru obținerea autorizației de construire se vor realiza documentații specifice și se vor obține toate avizele și acordurile specificate prin certificatul de urbanism.

- Monitorizarea implementării PUZ-ului de către autoritatea locală.

Implementarea documentației PUZ va fi monitorizată de către autoritatea locală utilizându-se toate mijlocele legale disponibile.

Întocmit

arh. Pamfiloiu- Mitrea Gentiana Felicia



Verificat,
Şef proiect

Arh. Militaru Monica

