

VOLUMUL II

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

Date de recunoaștere a documentației

- denumirea lucrării – **PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPATII DE PRODUCTIE SI CIMITIR, T 23, P 141 - 142, PEPINIERA BUZAU**
- inițiator/beneficiar – **SC URBIS SERV SRL,**
Director executiv: Cuza Dan
cu sediul în Mun. Buzau, Str. Spiru Haret, nr. 6, jud. Buzău.
- proiectant general – S.C. DYNASTY STUDIO S.R.L. Buzău
- proiectant de specialitate – S.C. PRODECON S.R.L. Buzau
- proiect nr. – 204/U/2021

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o documentație cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale, după aprobarea sa de către Consiliul Local al Municipiului Buzău, în baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii 453/2001.

Modificarea RLU aprobat se poate face numai în condițiile în care modificările nu contravin Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale RLU se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Cadrul legal a elaborării R.L.U.

Legea 50/1991 republicată în 2004.

Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată.

Legea administrației publice locale nr. 69/1991 republicată.

Legea 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.

Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996.
Legea 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.
Legea 137/1995 modificată și republicată privind protecția mediului.
Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.
Legea apelor 107/1996.
Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
Legea privind zonele protejate nr. 5/2000.
Legea cimitirelor nr. 102 / 2019.
HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
Codul civil.
OMS nr. 119/2014 actualizat pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației.
Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT 176/N/2000

3. Domeniul de aplicare

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor de pe întreg teritoriul reglementat prin PUZ.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Zona nu prezintă valori de patrimoniu natural sau construit, astfel integritatea mediului nu are de suferit.

Autorizarea și executarea construcțiilor vor avea în vedere păstrarea calității mediului înconjurător și al echilibrului ecologic.

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

Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor legii 10/1995 privind calitatea în construcții.

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

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Zona studiată cuprinde doar terenuri aparținând domeniului public.

În interiorul parcelei, construcțiile vor fi amplasate izolat, păstrând față de limitele laterale ale acesteia, distanțe minime conform Codului civil.

Nu se admit construcții pe hotar.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării accesului la drumurile publice și a accesului pietonal. Caracteristicile acestor accese trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică și la rețelele ce se vor executa de apă și canalizare.

Rețele publice de drumuri, apă și canalizare se realizează de către consiliul local și sunt proprietate publică a UAT.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, indiferent de modul de finanțare și de administratorul acestora.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor, înălțimea și aspectul exterior al construcțiilor.

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este P sau P+1.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca indicii de ocupare a terenului să nu depășească limita maximă stabilită prin PUZ.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi sau plantate în interiorul parcelei, fiind obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 mp de teren liber.

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a spațiului verde de aliniament aferent circulațiilor carosabile.

Împrejurimile vor fi transparente pe toate laturile, cu înălțimea minimă de 2,0 m și maximă de 2,5 m, întrucât cimitirul se află într-o zonă cu vegetație bogată și nu are în vecinătate terenuri construite.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1. Zone și subzone funcționale

Au fost propuse zone și subzone funcționale, după cum urmează:

Gc – Zona gospodarie comunala - Subzona padoc caini;

G1 - Zona gospodarie comunala - Subzona Cimitir uman - zona destinata inhumarii; Terenuri destinate înhumării, care se supun legii cimitirelor 102/2019, pentru care se impune o distanță de 100 m față de zona de locuit.

G2 - Zona gospodarie comunala - Subzona destinata constructiilor aferente serviciilor funerare;

Cr - Drum public carosabil de acces la NC 67550;

AGv - Subzona destinata plantatiilor de protectie si spatiilor verzi;

AG1 - Subzona servicii si dotari;

AG2 - Subzona sere/solarii;

AG3 - Subzona cultura arbusti;

Se mentin urmatoarele zonificari functionale:

ID1 - Zona unitati industriale si depozite in care se va elabora PUZ;

AG - Zona unitati agricole;

A - Iuciu de apa;

AR - Zona teren arabil extravilan;

CF - Zona cale ferata;

Cr - Drumuri carosabile cu imbracaminte provizorie/definitiva;

Cri - Drumuri carosabile de incinta;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONELOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- G1 – înhumarea cadavrelor în morminte individuale sau de familie (duble), cu borduri sau împrejurimi și monumente, separate de spații libere de max. 60 cm, grupate în parcele de maxim 26 locuri duble, separate de alei pietonale de min. 1,2 m și cvartaluri cu maxim 7 parcele, care nu vor depăși 350 locuri de veci, definite de circulații carosabile și spații verzi de aliniament.

- G2 – activități administrative și funerare: comerț specific, slujbe religioase.

- Cr – circulații de întreținere și legătură între subzone

- CF – cale ferată

o În zona de siguranță a căii ferate – instalații de semnalizare și de siguranță a circulației, alte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și instalații și lucrări de protecția mediului.

o În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- AGv, AG1, AG2, AG3 – Depozitare temporară deșeuri, condiționat de prevederea unor containere. Depozitare temporară deșeuri reciclabile, cu condiția folosirii de containere speciale. Conduțe și cabluri subterane ale echipării edilitare, rețeaua de hidranți de grădină, pentru întreținerea spațiilor plantate. Condiționarea se referă la menținerea suprafeței înierbate nemodificată.

- CF – În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supratere, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice, pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor.

o În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor, cu avizul administratorului infrastructurii feroviare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Orice fel de construcții, care ar diminua suprafața de spațiu plantat.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supratere.

o În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

a) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

b) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

c) efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;

d) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

În zona de protecție sanitară față de rețeaua de aducțiune a apei potabile Buzău - Vernesti se interzice construirea imobilelor; se interzice amplasarea foselor vidanjabile.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- PUZ nu propune divizarea în parcele mai mici a terenului care l-a generat. Forma și dimensiunile sunt cele din cărțile funciare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Practic, nu există un aliniament, definit ca limita dintre domeniul public și cel privat, întrucât nu există domeniu privat.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- G2 – Retrageri conform codului civil.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- CF, A, Cr. – nu se amplasează clădiri.

- G2 – Distanța între clădiri va fi dictată de funcționalitate, la funcțiunile în cauză nu se pune problema umbririi reciproce.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Cr – Se va asigura traseu pentru mașina mortuară, accesul în incintă va fi controlat. Se vor asigura accese carosabile și parcuri;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea vehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul exploatării, se va face în interiorul incintei, sau în parcurile amenajate, pe laturile de acces fiind prevăzute spații de circulație, parcare și întoarcere.

- Cr – zona destinată circulației publice, exterioară cimitirului.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea clădirilor se limitează la un regim de înălțime P+1, în principiu, iar pentru turlele capelei și clopotniței, nu mai mult de 10 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- G2 – construcțiile vor exprima funcțiunea, iar nivelul de exprimare arhitecturală va fi în concordanță cu aceasta.

- Volumele construite vor fi simple, în concordanță cu funcțiunea, arhitectura contemporană.

- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- G2 – Zonele vor fi alimentate cu apă din rețeaua de incintă, alimentată din gospodăria de apă. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele de apă și canalizare din incintă. Canalizarea

se rezolvă în sistem propriu, cu bazine de stocare ape uzate, etanșe, vidanjabile, întrucât nu există rețea publică de canalizare în zonă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu arbori și arbuști, aceasta fiind și funcțiunea principală a pepinierii.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi transparente pe toate laturile, cu înălțimi de minim 2.0 m și maxim 2,5 m și vor fi dublate cu un gard viu, terenurile neavând vecinătăți construite.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PE FUNCȚIUNI

ZONA G2 – CIMITIR – POT max = 50%

ZONA AG - UNITATI AGRICOLE (AGV, Ag1, Ag2, Ag3) - POT max = 26%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI PE FUNCȚIUNI

ZONA GC – CIMITIR – CUT max = 0,5

ZONA AG - UNITATI AGRICOLE (AGV, Ag1, Ag2, Ag3) - CUT max = 0.26

Întocmit,
Arh. Neagu Enache Camelia

Sef proiect,
Cuzuc N. Gabriel

