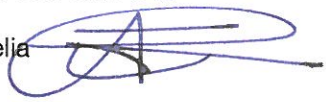
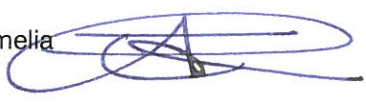


VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Plan Urbanistic Zonal
în vederea “CONSTRUIRE CENTRU DE SERVICII
RECREATIVE”
ian.2022

•DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Faza de proiectare	Plan Urbanistic Zonal
Titlul lucrării	în vederea "CONSTRUIRE CENTRU DE SERVICII RECREATIVE"
Amplasament	Mun. Buzău, Intravilan, tarla 42, P 738, Jud. Buzău
Beneficiari	SC FRANCISC IMPORT EXPORT SRL, PĂDINEANU IONEL, MUȘTEA ȘERBAN IONEL BREBEANU ROBERT NINEL, BREBEANU CORINA OANA
Proiectant general	SC PORTIC NCH REAL VISION SRL
Sediul social	Str. Unirii, Bl11B, Et. 8, Ap. 29, Mun. Buzău, Jud. Buzău
Date de identificare	CUI RO 37410565, ONRC J10/465/2017
Proiectat	arh. Neagu Enache Camelia 
Desenat	arh. Neagu Enache Camelia 
Proiectant de specialitate	PRODECON SRL
Sediul social	Str. Unirii, Bl. S2, Ap. 13, Mun. Buzău, Jud. Buzău
Date de identificare	CUI 3608470, ONRC J10/287/1993
Șef proiect coordonator (specialist RUR)	arh. Cuzuc N. Gabriel 



•CUPRINS
VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. DISPOZIȚII GENERALE	51
1.1.Rolul RLU	51
1.2.Baza legală a elaborării	51
1.3.Domeniul de aplicare	52
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI	54
2.1.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	54
2.2.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	54
2.3.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	58
2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale, parcaje)	60
2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară	62
2.6.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	62
2.7.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	63
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	65
3.1.Unități și subunități funcționale	65
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE PROPUSE	65

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezentul “Regulament Local de Urbanism (denumit în continuare R.L.U.) definește sistemul unitar de norme tehnice și juridice ce stă la baza aplicării Planului Urbanistic Zonal în vederea “Construire centru de servicii recreative” amplasament Mun. Buzău, intravilan, T 42, P738, Jud. Buzău.

Teritoriul ce face obiectul reglementării prin prezent P.U.Z., stabilit prin Aviz de oportunitate nr. 2/18.02.2020, are suprafața de 6,15 ha, încadrat în intravilanul mun. Buzău/UTR nr. 29 conform PUG Buzău aprobat cu HCL nr. 235/29.10.2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019.

R.L.U. aferent PUZ cuprinde și detaliază, sub formă de permisiuni, condiționări și restricții, prevederi referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, a amenajărilor aferente acestora cu referire la parcelele distincte ce fac obiectul PUZ respectiv:

- NC 69381, NC 69380, NC 55109, NC 61054, încadrate prin PUG în zona IS2 – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, în care se va elabora PUZ cu funcțiunea IS + ID.

Conform Aviz de oportunitate nr. 2/18.02.2020, pentru suprafețele de teren din zonele funcționale IS2, SV, C, cuprinse în zona studiată prin prezent PUZ, prescripțiile referitoare la permisiuni, condiționări și restricții sunt cele stabilite prin PUG Buzău aprobat cu HCL nr. 235/29.10.2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019.

1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Planului urbanistic zonal a stat Certificatul de urbanism nr. 145/06.03.2020 eliberat de către Primaria Municipiului Buzău.

Cadrul legislativ de elaborare a prezentei documentații este:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 privind Normele de aplicare a Legii 350/2001 actualizată;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr.176/2000 de aprobare “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal” - indicativ GM-010-2000.

- Ordinul 21/N din 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice “Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” – indicative GM-007-2000
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- P.U.G. - Municipiul Buzău, aprobat cu HCL nr. 235/29.10.2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019 și PUZ aprobat prin HCL 131/2017;
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România;
- Alte acte normative specifice sau complementare domeniului, cu modificările ulterioare.

1.3. Domeniul de aplicare

Teritoriul ce face obiectul reglementării prin prezent P.U.Z., stabilit prin Aviz de oportunitate nr. 2/18.02.2020, se află în intravilanul mun. Buzău, încadrat în UTR nr. 29 conform PUG Buzău.

Suprafața zonă studiată în PUZ - 6.15 ha.

Parcele ce fac obiectul reglementării prin prezent PUZ:

- NC 69381 (S = 6826.00 mp);
- NC 69380 (S = 7148.00 mp);
- NC 55109 (S = 18134.00 mp);
- NC 61054 (S = 14109.00 mp).

Delimitarea zonei studiate prin PUZ:

- Est – nr.cad. 6606; 6607 terenuri proprietate private libere de construcții;
- Vest – nr.cad. 62393; 16027 terenuri proprietate private libere de construcții;
- Nord – drum public (DN 2);
- Sud – cale ferată Buzău – Ploiești.

Zone/subzone funcționale propuse prin PUZ în teritoriul delimitat:

FUNCTIUNI NOI PROPUSE PRIN PUZ:

IS - zonă construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistență social (pentru parcelele cu NC 69381, NC 55109)

IS + ID - zonă construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistență socială + zonă unități industriale și depozite (pentru parcelele cu NC 69380, NC 61054).

FUNCTIUNI EXISTENTE/MENTINUTE CONF. PUG:

SV - zonă verde, scuaruri, recreere;

C - subzona căi de comunicație rutieră.

Pentru zonele ce necesită măsuri de protecție/servituți, prin PUZ se instituie:

- z.p.c.r. - zonă de protecție față de DN 2: retragere front construit 50 m de la limita părții carosabile (interdicție definitivă de construire – servitute de utilitate publică);
- z.p.c. - zonă de protecție față de canal desecare: retragere de 2.50 m față de ampriza canalului (interdicție definitivă de construire – servitute de utilitate publică);
- z.p.c.f. - zonă de protecție față de cale ferată: 100.00 m din ax CF (interdicție temporară de construire condiționată de obținerea aviz SNCFR – servitute de utilitate publică);

Pentru zonele ce necesită măsuri de protecție stabilite prin norme sanitare, prin PUZ se instituie:

- z.p.s. - zonă de protecție sanitară față de foraj apă - suprafața din jurul forajului, determinată prin cerc cu raza de 10.00 m cu centrul în mijlocul forajului, unde este interzisă orice folosință sau activitate care ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu.
- z.p.s. - zonă de protecție față de bazin vidanjabil (fosă septică) - amplasare la cel puțin 10.00 m distanță față de sursa de apă.
- z.p.s. - zonă de protecție față de platformă menajeră - amplasare la minim 5.00 metri față de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate clădiri.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

ARTICOLUL 1. TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

În zona studiată sunt prezente terenuri agricole categoria de folosință pășune.

UTILIZĂRI PERMISE:

- Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de RLU.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- Construcții amplasate în vecinătatea obiectivelor DN 2, cale ferată, canal desecare, cu condiția respectării zonelor de protecție instituite și a avizelor emise conform legii.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- Pe terenurile cuprinse în zonele de protecție instituite se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitive, altele decât obiective de utilitate publică.

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

ARTICOLUL 2. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

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

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, cu condiția - construcțiile trebuie să îndeplinească condițiile și recomandările de realizare conform studiului geotehnic efectuat pe amplasament, să îndeplinească condițiile exigențelor L nr. 10 actualizate privind rezistența și stabilitatea acestora cât și de siguranță în exploatare.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- construcțiile și amenajările neconformate condițiilor sau nu sunt admise de către autoritățile competente în protecția mediului;

ARTICOLUL 3. EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului R.L.U., riscurile tehnologice pot fi generate de: cale de comunicație rutieră DN 2, cale ferată (pot constitui sursă de zgomot și posibilă poluare a aerului, apei, solului).

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, cu condiția - respectarea servituților de utilitate publică, a exigențelor L nr. 10 actualizate privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotelor, sănătatea oamenilor și protecția mediului.
- se vor respecta zonele de protecție instituite, menționate în avizele emise;

UTILIZĂRI INTERZISE:

- toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice.

ARTICOLUL 4. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

La nivelul zonei studiate nu sunt identificate rețele publice edilitare.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare publice (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze) se pot executa în contextul lucrărilor de modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele autorităților administrației publice.

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.

Până la realizarea rețelelor publice, se vor asigura soluții de echipare în sistem individual, astfel:

- pentru asigurarea alimentării cu apă pentru funcțiunile propuse se vor realiza captări de ape subterane (sistem individual).

- pentru evacuarea apelor uzate menajere generate de funcțiuni noi propuse se vor realiza fose septice/bazine vidanjabile (sistem individual).

Alimentarea cu energie electrică se va asigura conform soluției propuse de furnizor/deținător de rețele existente în zonă extinsă, ce va fi detaliată la fazele DTAC/PT.

UTILIZĂRI PERMISE:

- orice fel de construcții și amenajări pentru care, pentru extinderea/realizarea infrastructurii edilitare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- toate tipurile de construcții stabilite prin PUZ, cu condiția - până la realizarea rețelelor publice, construcțiile vor fi autorizate cu condiționarea asigurării sistemului individual de alimentare cu apă și canalizare.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- construcții pentru care nu există posibilitatea de asigurare a echipării edilitare în sistem public sau individual, sau, dacă realizarea echipării edilitare presupune cheltuieli ce nu pot fi acoperite de factorii interesați.

ARTICOLUL 5. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII CONSTRUCȚIILOR

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

Funcțiuni propuse prin PUZ/destinația construcțiilor:

- IS; IS + ID - construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistență socială; unități industriale și depozite.

UTILIZĂRI PERMISE:

- construcții cu destinație stabilită prin PUZ, amenajări aferente;

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- construcțiile 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;
- integrarea în zonă a construcțiilor se va face cu respectarea/corelarea regulilor de bază privind ocuparea terenurilor, a celor privind amplasarea/conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- unitățile industriale, comerciale și de prestări servicii, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc.

ARTICOLUL 6. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca Procentul de Ocupare a Terenului (POT) să nu depășească limita superioară stabilită prin PUZ/RLU, conform prevederilor Planșei 2.1 - Zonificare - Prescripții generale.

La stabilirea POT se ia în calculul suprafeței construite amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

La stabilirea CUT se iau în calculul suprafeței construite desfășurate suprafața desfășurată a tuturor planșeelor și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Clădirile pot fi prevăzute cu un nivel subteran cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spații tehnice/spații destinate protecției civile după caz.

ARTICOLUL 7. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

În sensul prezentului RLU, terenurile care au fost rezervate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, delimitate în prezent PUZ ca zone de protecție, sunt:

- terenuri pentru căi de comunicație (DN 2, cale ferată), incluzând teren necesar pentru extinderea rețelelor municipale edilitare;
- canal desecare.

UTILIZĂRI PERMISE:

- toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentații de urbanism/amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii;

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- construcții cu durată limitată de existență (provizorii), aprobate/avizate în condițiile legii.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 8. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea recomandărilor și a condițiilor de orientare față de punctele cardinale, corelat cu funcțiunea/destinația spațiilor, 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.

Se vor aplica prevederile Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei în vigoare.

ARTICOLUL 9. Amplasarea constructiilor față de drumurile publice

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

- construcții/instalații aferente drumurilor publice, de deservire, întreținere exploatare;
- 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 RLU, prin zona drumului public se înțeleg ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție aferente DN 2.

UTILIZĂRI PERMISE:

- orice construcții sau amenajări adiacente DN 2 care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare a teritoriului cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- amenajările amplasate în zona de protecție a DN 2 care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare;
- se vor respecta prevederile din Studiu privind organizarea circulației, accese, parcuri cu referire la amplasarea/realizarea benzilor de accelerare/decelerare pentru asigurare acces direct la DN și la modul de semnalizare adoptat în zona drumului public.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteză asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și de protecție.

ARTICOLUL 10. Amplasarea față de căi ferate

În sensul prezentului regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R.,

situată de o parte și de alta a căii ferate.

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deseuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului

ARTICOLUL 11. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public - DN 2.

Pentru parcelele ce fac obiectul PUZ, amplasarea construcțiilor, raportat la DN 2, se va face cu retragere de 50.00 m față de limita părții carosabile.

ARTICOLUL 12. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conf. Codului civil;
- Distanțele minime de acces necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- Distanțele minime între construcții conform gradelor de rezistență la foc stabilite prin scenariul de securitate la incendiu.

Reguli privind amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei:

- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face izolat;
- 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;

Reguli privind amplasarea construcțiilor față de vecinătăți:

- la minim 2.00m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond (conf. cod civil art. 6.1.5);
- la minim 0.60m între orice construcții, lucrări sau plantații realizate de proprietarul fondului față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic. (conf. cod civil art. 6.1.2.)
- Conform recomandării Serviciului de Urbanism și Dezvoltare Urbană al Primăriei Municipiului Buzău se recomandă o retragere egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3 metri față de limitele laterale/posterioară ale parcelei.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 13. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numarul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la RGU.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberată de administratorul acestora.

În sensul prezentului RLU, accesul direct la drum public va constitui amenajări specifice propuse adiacent carosabilului DN 2, conf. Studiu privind organizarea circulației, accese, parcuri anexat.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației publice, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor, în condiții de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic.

În relația cu drumul public, accesele carosabile la construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

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

UTILIZARI PERMISE:

- toate construcțiile pentru funcțiunile stabilite ale căror accese carosabile respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile administratorului drumului;

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- construcții fără posibilități de acces carosabil la drum public sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor specifice PSI, cu condiția - obținerea avizului unității teritoriale de pompieri; stabilirea/asigurarea dreptului de acces și trecere la drum public.

UTILIZARI INTERZISE:

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

ARTICOLUL 14. Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg 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, potrivit legii sau obiceiului.

Zona drumului public DN 2 prezintă condiții optime privind dezvoltarea/amenajarea acceselor pietonale cu circulație continuă; organizarea circulației și a acceselor pietonale la nivelul DN 2 în ansamblu se va face în contextul organizării generale a circulației vehiculelor, mijloacelor de transport în comun, bicicletelor, în condițiile modernizării traseului DN 2.

Parcelele ce fac obiectul PUZ vor fi accesibile pietonal prin intermediul amenajărilor propuse în condițiile specificate în Studiu privind organizarea circulației, accese, parcuri anexat.

UTILIZARI PERMISE:

- construcții și amenajări la care se asigură construcții de acces pietonale (lucrări independente), practicabile în condiții de confort și siguranță; se vor avea în vedere și exigențe impuse de circulația persoanelor cu dizabilități.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- acces pietonale prin terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/juridice, condiționate de stabilirea/asigurarea dreptului de trecere.

UTILIZARI INTERZISE:

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

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

ARTICOLUL 15. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Prin derogare, stabilită cu acordul organelor administrației publice locale, pentru zona studiată în PUZ, este permisă autorizarea executării construcțiilor în condițiile în care se asigură echipare edilitară în sistem individual (alimentare cu apă, sistem de colectare ape uzate menajere) care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

ARTICOLUL 16. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate intra în proprietatea publica.

ARTICOLUL 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.

Indiferent de modul de finanțare, lucrările de extindere a rețelelor edilitare existente la nivelul minicipiului, aflate în serviciul public, intră în proprietatea publică.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

ARTICOLUL 18. Înălțimea construcțiilor

Regim de înălțime maxim admis - P + 3E (etaje).

Înălțimea maximă a unui nivel va fi de 4.00 - 4.50 m pentru pentru spații comerciale/servicii; pentru spațiile de depozitare înălțimea de nivel va fi stabilită în funcție de specificul acestora.

Mansarda se consideră nivel. Se pot realiza mansarde cu justificarea configurației de ansamblu.

Clădirile pot fi prevăzute cu un nivel subteran cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spații tehnice/spații destinate protecției civile după caz; suprafața acestor subsoluri nu se va lua în calculul suprafeței construite desfășurate.

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”).

ARTICOLUL 19. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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.

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

- conformarea clădirilor - volumetrie simplă cu retrageri gabaritice minimale, acoperișuri tip terasă circulabilă sau șarpantă;
- materiale 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;
- tencuielile exterioare vor fi de regulă cu granulație mică/medie;
- placările exterioare pot include piatra naturală, materiale cu aspect de metal, materiale compozite etc.;
- culorile ansamblului, detaliile - pentru finisajele exterioare se vor utiliza culori pastel/alb; se recomandă accente cromatice pentru evidențierea elementelor spațiale/volumetrice;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor - se vor utiliza suprafețe vitrate generoase (acolo unde este posibil), în vederea asigurării condițiilor de iluminat natural.

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

ARTICOLUL 20. Parcaje

Autorizarea executării noilor construcții este permisă numai dacă se asigură parcaje supraterrane/subterane în incintă, fără a afecta domeniul public.

Pentru unitățile comerciale necesarul de spații de parcare va fi asigurat conform Anexei 5, Art. 5.3 din H.G. 525/1996.

Pentru unitățile industriale, necesarul de spații de parcare va fi calculat conf. Anexei 5, Art. 5.12 din H.G. 525/1996.

ARTICOLUL 21. Spații verzi și plantate

Prin PUZ sunt prevăzute spații verzi și plantate de incintă.

- Pentru construcții comerciale - 2 ÷ 5% din suprafața totală a terenului; necesarul de spații verzi va fi calculat conf. Anexei 6, Art. 6.2 din H.G. 525/1996.
- Pentru construcții industriale - 20% din suprafața totală a terenului; necesarul de spații verzi va fi calculat conf. Anexa 6, Art. 6.9 din H.G. 525/1996.
- Terenul liber de construcții și amenajări va fi acoperit cu gazon și plantat cu pomi/arbori, arbuști, plante ornamentale; pomii/arborii vor fi plantați la distanța de minim 5m distanță față de clădiri în scopul neafectării acestora sub aspectul stabilității;
- În amenajarea spațiilor verzi de incintă se va evita utilizarea speciilor invazive.

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.

ARTICOLUL 22. Împrejmuiri

- Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2.20 m.
- Spre aliniament, spațiile comerciale și alte servicii pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale

ZONE FUNCȚIONALE NOI, PROPUSE PRIN PUZ:

IS - zonă construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistență socială (pentru parcelele cu NC 69381, NC 55109)

IS + ID - zonă construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistență socială + zonă unități industriale și depozite (pentru parcelele cu NC 69380, NC 61054)

ZONE FUNCȚIONALE EXISTENTE/MENȚINUTE CONFORM PUG:

C - subzonă pentru căi de comunicații rutiere

SV - zonă verde, scuaruri, recreere

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE PROPUSE

Prezentul capitol detaliază la nivelul zonei studiate reglementările urbanistice aplicabile cu caracter obligatoriu pentru parcelele ce fac obiectul PUZ (NC 69381, NC 69380, NC 55109, NC 61054) cu privire la zone funcționale noi propuse prin PUZ, respectiv IS - zonă construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistență socială și IS+ID zonă construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistență socială + zonă unități industriale și depozite.

Pentru zonele și subzonele funcționale SV, C, prescripțiile referitoare la permisiuni, condiționări și restricții sunt cele stabilite prin PUG Buzău aprobat cu HCL nr. 235/29.10.2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019).

DELIMITARE ZONE IS și IS + ID propuse prin PUZ

Limită sud: Apă (canal desecare), Zonă funcțională SV (zonă verde, scuaruri recreere).

Limită nord: Zonă funcțională C existentă menținută (DN 2).

Limită est: Zonă funcțională IS2 existentă menținută (NC 6604).

Limită vest: Zonă funcțională IS2 existentă menținută (NC 62393).

PRESCRIPTII GENERALE - ZONĂ IS, ZONĂ IS + ID

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt permise următoarele funcțiuni principale:

- Clădiri administrative, comerciale, financiar bancare, asistență socială, alte categorii de instituții publice sau servicii, unități industriale și depozite.

Sunt permise următoarele amenajări ca funcțiuni complementare:

- platforme carosabile de incintă (drum+parcaje), sisteme proprii de echipare edilitară (foraj apă, fosă septică/bazin vidanjabil), platforme pentru colectarea deșeurilor menajere, spații verzi și plantate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru clădirile ce vor fi situate la distanța mai mică de 100 m față de axul căii ferate, va fi obținut avizul S.N.C.F.R. în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.
- construcțiile trebuie să îndeplinească condițiile și recomandările de realizare conform studiului geotehnic efectuat pe amplasament;
- amplasarea construcțiilor trebuie să îndeplinească condiția de respectare a modului de ocupare a terenurilor referitor la distanțe față de limitele parcelelor și la zonelor de protecție instituite prin PUZ;
- executarea construcțiilor este permisă numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor necesare funcționării construcțiilor în afara circulațiilor publice;
- până la realizarea rețelelor publice edilitare în zonă, pentru construcțiile noi vor fi asigurate sisteme individuale de alimentare cu apă și canalizare;
- construcțiile vor fi amplasate/configurate 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;
- pe terenuri grevate de servituți de utilitate publică pot fi realizate construcții cu durată limitată de existență (provizorii), aprobate/avizate în condițiile legii;
- după caz, construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drum public sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor specifice PSI, se vor realiza în condițiile obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, în zonele cu servituți instituite pentru lucrările publice, care, prin

amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

- construcții pentru care nu se asigură echiparea edilitară necesară corelat cu destinația acestora;
- unitatile industriale, comerciale si de prestari servicii, care prin natura activitatii acestora pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc.;
- construcțiile pentru care nu sunt asigurate accese carosabile, accese pietonale (direct sau prin servitute), inclusiv accese pentru persoane cu dizabilități, configurate și dimensionate conform legii;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor;
- construcții și amenajări care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare și amplasare goluri, materiale utilizate, paletă cromatică etc.) intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE - ZONĂ IS, ZONĂ IS + ID

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Regimul de aliniere al construcțiilor va fi dispus la distanța de 50.00 m față de marginea părții carosabile.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- la minim 2.00m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond (conf. cod civil art. 6.1.5);
- la minim 0.60m între orice construcții, lucrări sau plantații realizate de proprietarul fondului față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic. (conf. cod civil art. 6.1.2.);
- Conform recomandării Serviciului de Urbanism și Dezvoltare Urbană al Primăriei Municipiului Buzău - retragere egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3 metri față de limitele laterale/posterioară ale parcelei.

ARTICOLUL 6 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 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;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile destinate funcțiunilor comerț/servicii configurat în concordanță cu nevoile de acces pentru persoanele cu dizabilitati motorii;
- circulațiile pietonale vor asigura accesul facil al persoanelor cu dizabilitati;
- orice acces la drum public se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberată de administratorul acestora;
- numărul și configurația acceselor la drum public se va determina prin studiu de circulație;
- locurile de parcare necesare utilizatorilor clădirilor/spațiilor propuse cât și platformele pentru staționarea vehiculelor în timpul lucrărilor de construcții vor fi asigurate în limitele incintelor;
- locurile de parcare se vor asigura subteran sau suprateran, conform H.G. 525/1996.
- se impune un grad minim de motorizare, motivat de respectarea normelor legale privind protejarea mediului natural împotriva factorilor poluanți generați de procesele de ardere a carburanților.

ARTICOLUL 7 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, prin parcaje amenajate subteran sau suprateran, înafara circulațiilor publice, conform planșelor studiului de circulație și planșei 2.2 aferente PUZ.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis - P + 3E (etaje).
- Înălțime maximă nivel: 4.00 - 4.50 m pentru spații comerciale/servicii; pentru spațiile de depozitare înălțimea de nivel va fi stabilită în funcție de specificul acestora.
- Clădirile pot fi prevăzute cu un nivel subteran cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spații tehnice/spații destinate protecției civile după caz.
- Mansarda se consideră nivel. Se pot realiza mansarde cu justificarea configurației de ansamblu.
- Panta acoperișului va fi stabilită în funcție de panta învelitorii.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor comerciale, de servicii și depozitare, având în vedere particularitățile sitului, caracterul general al zonei și arhitectura clădirilor din vecinătatea extinsă cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii de “coerență” și “eleganță”;

ARTICOLUL 10 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la sisteme individuale de echipare edilitară, până la extinderea în zonă a rețelelor edilitare municipale;
- Extinderea/branșarea/racordarea la rețelele publice vor constitui obiectul unor documentații tehnice specifice domeniului, elaborate și aprobate în condițiile legii/operatorului economic;
- Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

ARTICOLUL 11 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pentru construcții comerciale, necesarul de spații verzi va fi calculat conf. Anexei 6, Art. 6.2 din H.G. 525/1996 (2 - 5% din suprafața totală a terenului).
- Pentru construcții industriale se vor asigura spații verzi în procent de 20% din suprafața totală a terenului (conf. H.G. 525/1996, Anexa 6, art. 6.9).
- Terenul liber de construcții și amenajări din incinte va fi acoperit cu gazon și plantat cu pomi/arbori, arbuști, plante ornamentale; pomii/arborii vor fi plantați la distanța de minim 5m distanță față de clădiri în scopul neafectării acestora sub aspectul stabilității;
- În amenajarea spațiilor verzi de incintă se va evita utilizarea speciilor invazive.

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.

ARTICOLUL 12 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2.20 m.
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii.

ARTICOLUL 13 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim admis 40%;

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim admis 1.6.

ARTICOLUL 15 – SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ; ZONE DE PROTECȚIE/RESTRICȚII

Pentru zonele ce necesită măsuri de protecție/servituți, prin PUZ se instituie:

- z.p.c.r. - zonă de protecție față de DN 2: retragere front construit 50 m de la limita părții carosabile (interdicție definitivă de construire – servitute de utilitate publică);
- z.p.c. - zonă de protecție față de canal desecare: retragere de 2.50 m față de ampriza canalului (interdicție definitivă de construire – servitute de utilitate publică);
- z.p.c.f. - zonă de protecție față de cale ferată: 100.00 m din ax CF (interdicție temporară de construire condiționată de obținerea aviz SNCFR – servitute de utilitate publică);

Pentru zonele ce necesită măsuri de protecție stabilite prin norme sanitare, prin PUZ se instituie:

- z.p.s. - zonă de protecție sanitară față de foraj apă - suprafața din jurul forajului, determinată prin cerc cu raza de 10.00 m cu centrul în mijlocul forajului, unde este interzisă orice folosință sau activitate care ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu.
- z.p.s. - zonă de protecție față de bazin vidanjabil (fosă septică) - amplasare la cel puțin 10.00 m distanță față de sursa de apă.
- z.p.s. - zonă de protecție față de platformă menajeră - amplasare la minim 5.00 metri față de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate clădiri.

Intocmit,

Arh. Neagu Enache Camelia

Sef proiect coordinator (specialist RUR)

Arh. Cuzuc N. Gabriel

