



REGULAMENT Plan Urbanistic Zonal

I. DATE GENERALE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA LUCRARIII : **PUZ CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC**
- AMPLASAMENT : **JUD. BUZAU / MUN. BUZAU / T 44 / P 787 / SOS. BUCURESTI NR. 86**
- BENEFICIAR : **REAL CONSULT SRL**
- PROIECTANT : **SIGNUM SRL – ARH. DANIEL POPA**
- DATA ELABORARII : **NOV 2020**
- PROIECT : **S 611.20 PUZ**

1.2 DELIMITARE TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ

- la Nord Est cu proprietate Lepadatu Marius – Ricardo si Lepadatu Andreea – Larisa
- la Sud Est cu sos. Bucuresti (DN2B)
- la Sud cu proprietate G.D. Industrie SRL , proprietate Aris & Co SRL, proprietate Constantinescu Alexandru , proprietate nr. cad. 12421
- la Nord Vest cu proprietate Serbanica Marian si Serbanica Carmen, proprietate Bagulescu Maria

Prin prezentul regulament sunt stabilite obiectivele , prioritatile si strategiile de dezvoltare urbana stabilite prin regulamentul local de urbanism aferent ale Mun. Buzau in concordanata cu tema de proiectare elaborata de beneficiar .

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

a. Siturile arheologice și zonele lor de protecție

Nu sunt identificate situri arheologice în zona studiată sau în zonele limitrofe. În cazul descoperirii accidentale a unor asemenea vestigii orice intervenție în aceste zone se va face cu avizul M.C. – D.C. a județului Buzău.

b. Monumente istorice, zonele lor de protecție, zone construite protejate

Nu există în zona studiată monumente istorice sau de arhitectură. Orice lucrare de construire asupra unui imobil cu statut de monument istoric, situat în interiorul zonelor construite protejate sau în raza de protecție a unui monument istoric se va face cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția pentru Cultură Buzău (M.C. – D.C.).

c. Zone non-aedificandi

Pentru punerea în valoare, protecția și conservarea valorilor culturale constituite, sunt interzise intervențiile de construire supraterană pe toate suprafețele de teren ocupate în prezent de:

- plantații sau amenajări peisagere publice sau private;
- circulații carosabile și parcaje publice la nivelul terenului;
- circulații pietonale publice.

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

Construcțiile vor respecta exigențele de calitate prevăzute de legea calitatii în construcții nr. 10/95 cu modificările ulterioare :

- Rezistența și stabilitatea la sarcini statice și seismice : structura de rezistență a clădirii propuse vor corespunde normelor de stabilitate statică, dinamică și seismică în conformitate cu normativelor de proiectare a construcțiilor la acțiuni seismice în vigoare.
- Siguranța la foc: asigurarea cerințelor esențiale de protecție la foc se va face conform normativelor în vigoare P118/1-2013 și ordinului comun MI și MLPAT nr. 318/1219 MC din 94 cu modificări ulterioare
- Siguranța în exploatare: măsurile de siguranță în exploatare vor avea în vedere respectarea întocmai a legislației în construcții, a tuturor standardelor și normativelor specifice funcțiunii rezidențiale. Se vor prevedea măsuri de siguranță în utilizare, iluminare naturală și artificială, ventilație corespunzătoare, separarea circulației pe funcțiuni. Securitatea utilizatorilor este asigurată atât prin folosirea și punerea în opera a materialelor de calitate adecvată funcțiilor cât și prin respectarea strictă a normelor și normativelor în vigoare în ceea ce privește proiectarea instalațiilor aferente construcției. Calitatea materialelor folosite pentru finisarea pardoselilor va asigura circulația utilizatorilor în siguranță atât la interior cât și la exterior. Scarile care fac legătura între nivelurile construcției vor răspunde normelor de calcul. Parapetelor și balustradelor vor avea înălțimi și o configurație adecvată.

Prin proiectarea instalațiilor aferente se vor specifica normele pe care trebuie să le îndeplinească utilajele, aparatele și traseele care fac parte integrantă din fiecare sistem.

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim izolat, cuplat sau înșiruit, în funcție de specificul zonei și de prevederile prezentului RLU.

Distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (bună iluminare a construcțiilor), în

general în funcție de înălțimea construcțiilor. De asemenea, în toate situațiile se vor respecta retragerile definite în Codul Civil care decurg din servituțiile de vedere. De asemenea, se vor respecta toate retragerile prevăzute în prezentul Regulament.

Conform Codului Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, servituțiile de vedere și servituțiile generate de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

Distanțele dintre clădiri amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. De asemenea distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure condițiile de iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism conform legislației în vigoare.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Se vor prevedea cai de acces pietonal și carosabil pentru toate obiectivele ce se vor edifica în zona studiată și se va permite accesul cu autospecialele pentru intervenția în cazul incendiilor.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii.

Este interzisă blocarea liberei circulații a servitutilor de trecere dacă acestea se vor constitui ulterior.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Sunt preluate prescripțiile din regulamentul PUG aprobat :

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- 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;

Extinderile de rețele sau măririle de capacitatea ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

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

Nu sunt permise alimentări cu apă sau evacuare ape uzate în sistem propriu (puturi forate , fose septice vidanjabile).

Se recomandă amplasarea pe zona pietonală din teritoriul studiat a unui hidrant stradal pentru alimentare cu apă la intervenții în caz de incendiu .

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Forma și dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variază de la o zonă funcțională la alta, în funcție de destinația parcelei. De regulă, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semi-regulate, cu un raport al dimensiunilor favorabil utilizării caracteristice a fiecărei parcele în parte

Construirea pe parcele va fi reglementată în funcție de destinație și de caracteristicile specifice ale fiecărui tip de clădire. Densitatea ocupării și utilizării este reglementată prin intermediul indicilor urbanistici POT și CUT, calculați conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Pentru țesutul urban istoric forma și dimensiunile parcelelor existente sunt construibile indiferent de gabarit și formă .

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Pe terenurile private, în curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative inclusiv pe fațade;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate.

Se vor amenaja spații plantate de min 2-5 % din suprafața totală a terenului în conformitate cu HG Nr. 525 din 1996, anexa 6, art. 6.2.

Împrejuririle, vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește împrejurirea către domeniul public, cât și împrejurirea către vecini.

De asemenea, ele trebuie să răspundă exigențelor Codului Civil referitoare la servitutea zidului comun.

II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale

- ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PRINCIPALĂ (DN 2B)
- L1e SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P + 2 NIVELURI ÎN CARE SE VA ELABORA PUZ
- ZONA CANALE DE DESECARE
- ZONA IS2 ÎN CARE SE VA ELABORA PUZ CU FUNCȚIUNEA IS + ID
- ZONA IS + ID INSTITUTII DE INTERES PUBLIC , SERVICII , COMERT , INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE

III. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- **ZONA IS + ID INSTITUTII DE INTERES PUBLIC , SERVICII , COMERT , INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE**

Este singura zonă reglementată prin PUZ.

- **IS + ID** institutii de interes public , servicii , comert , industrie si depozitare

PERMISIUNI

- se poate autoriza construirea de institutii de interes public si prestari servicii , spatii comerciale , unitati industriale nepoluante , spatii de depozitare pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;

- se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații curente și îmbunătățire a confortului edilitar pentru construcțiile existente;

- se poate autoriza amplasarea ocazională de construcții provizorii comerciale sau pentru servicii

- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii) în scopul extinderii construcțiilor menținute sau curților aferente;

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- nu se vor autoriza constructii care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- amplasarea ocazionala de constructii provizorii comerciale sau pentru servicii se va face cu mentinerea obligatorie in orice moment a unui numar minim de locuri de parcare reglementate prin HG Nr. 525 din 1996 , anexa 5 , art. 5.3.1 si HCL Mun. Buzau nr. 115 din 28.06.2022 .

IV. CONDITII DE AMPLASARE , ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

In toate fazele de proiectare vor fi respectate toate conditiile si cerintele din avizele si studiile solicitate detinatorilor de retele si avizatorilor in drept anexate prezentei documentatii :

- Avizul de oportunitate nr. 5 din 06.10.2021 emis de Primaria Mun. Buzau
- Avizul nr. 2971 - 317.322.752 din 17.02.2022 eliberat de Distrigaz Sud Retele SA
- Avizul nr. 66. din 24.02.2022 eliberat de Compania de Apa Buzau SA
- Avizul nr. 31733 din 18.02.2022 eliberat de Distributie Energie Electrica Romania SA Cluj Napoca , Sucursala Buzau
- Avizul nr.22 din 22.02.2022 eliberat de ANIF Filiala Buzau
- Avizul nr.13/325/7 din 17.07.2023 eliberat de CNAIR SA DRDP Filiala Buzau
- Decizia finala – Decizia etapei de incadrare nr. 61 din 19.12.2022 eliberata de APM Buzau
- Aviz ISU Buzau - Protectie Civila nr. 4105938 din 03.03.2022
- Aviz ISU Buzau – Securitate la incendiu nr. 4105939 din 03.03.2022

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

In conformitate cu avizele anexate emise de detinatorii retelelor de utilitati se vor respecta distantele de excludere si protectie cerute de acestia .

Toate aceste distante se vor masura de la limita fundatiilor constructiilor propuse.

Constructiile propuse se vor situa pe un aliniament de minim 24,0 m fata de axul drumului national DN2B.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor fata de limitele de vecinatate se va face cu respectarea conditiilor din codul civil avandu – se in vedere posibilitatea de interventie in caz de incendiu si distantele de siguranta pentru fiecare activitate in parte conform normativelor PSI .

Paralel cu canalele de desecare se va impune o interdictie de construire de 2,5 m masurata de la ampriza canalelor.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime va fi max P + 2E .

Inaltimea maxima a unui etaj va fi de max. 5,00 m.

In cazul executarii unor constructii ce necesita parter sau etaj inalt constructia nu va depasi la cornisa inaltimea insumata de trei etaje (15,00 m)

Echipamentele si utilajele care vor fi montate in viitor pentru anumite activitati industriale sau pentru logistica (turnuri , cosuri , steaguri , totemuri , etc) vor avea inaltime in conformitate cu functiunile aferente si nu vor fi considerate etaje.

CIRCULATII

- Accesul auto si pietonal catre obiectivul ce se va edifica se va face numai din platforma carosabila existenta cu acces din drumul local racordat la drumul national.
- Parcarea autovehiculelor se va face numai in incinta pe platforma carosabila propusa pe care sunt prevazute prin HG Nr. 525 din 1996 , anexa 5 , art. 5.3.1 si HCL Mun. Buzau nr. 115 din 28.06.2022 art.4 - 1 loc de parcare la 40 m² de arie desfasurata (minim 275 locuri de parcare pentru autovehicule) si 1 loc de parcare la 160 m² de arie desfasurata (min. 70 locuri parcare pentru biciclete) precum si spatii pentru stationare si manevrare furgonete si autocamioane pentru transportul marfurilor si coletelor , suficiente in conformitate cu normele in vigoare .
- Se va avea in vedere realizarea corecta a racordului drumului national cu platforma carosabila din incinta in conformitate cu toate regulile si normativele in vigoare.

IMPREJMUIRI

Incintele cuprinse in prezentul studiu vor putea fi imprejmuite cu garduri transparente din grilaje, plasa bordurata metalica cu soclu din beton armat aparent , tencuit , placat sau din panouri prefabricate din beton armat..

Inaltimea imprejmuirilor va fi de maxim 2,50 m .

OCUPARE SI UTILIZARE TEREN

Au fost propusi urmatorii indicatori tehnici :

- P.O.T. MAX. = 50%
- C.U.T. MAX. = 1,5

INTOCMIT ARH. DANIEL POPA