

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **AFERENT P.U.Z.**

I. Dispozitii generale

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulile de urbanism cuprinse în prezentul regulament constituie un ansamblu de principii urbanistice, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Prin aplicarea regulilor de urbanism trebuie să se asigure concilierea interesului cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

În temeiul H.G. nr. 456/1994 republicată, privind organizarea și funcționarea MLPAT și în conformitate cu Hotărârea Parlamentului nr. 57/21.12.1999 și a Decretului nr. 433/22.12.1999, MLPAT a aprobat “Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM – 007 – 2000, care stă la baza elaborării prezentului regulament local de urbanism. Reglementarea tehnică a fost aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor și stabilește condițiile de autorizare a executării construcțiilor, prin aplicarea directă și corelată a regulilor generale de urbanism de către autoritățile abilitate, în condițiile legii.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Se interzice depozitarea gunoiului menajer în afara incintelor sau în interiorul acestora fără a fi introduse în europubele. Evacuarea acestora la platforma de gunoi se va face săptămânal sau de câte ori este nevoie.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Ținându-se cont de aspectul unitar ce se va crea prin realizarea cu aceleași materiale de finisaj a clădirilor propuse, se va obține un ansamblu coerent, unitar și cu aspect corespunzător destinației și exigențelor moderne privind calitatea construcțiilor.

Construcțiile vor avea structura de rezistență corespunzătoare zonei seismice și clasei de importanță a construcțiilor, vor fi din materiale durabile și cu finisaje superioare.

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

2. Reguli privind spațiile verzi și împrejuririle:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, stabilite conform Regulamentul General de Urbanism. În cazul zonelor destinate industriei și depozitării, Regulamentul General de Urbanism și HCL 115/2022 prevede realizarea unui procent de minim 20% spații verzi. Fațadele și acoperișurile înverzite, precum și parcarile cu dale înierbate nu sunt considerate spații verzi și nu pot fi calculate ca procent al spațiilor verzi. Se vor amenaja spații înierbate precum și plantații de aliniament.

Împrejuririle la stradă interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite de regulamente ale Administrației Publice Locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar ele sunt de interes public datorită calității participante la crearea peisajului urban. Împrejuririle amplasate pe laturile laterale și posterioare ale parcelei vor fi realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății private pentru evitarea intruziunilor. De asemenea relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

Împrejuririle vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialului de construcție cât și a esențelor vegetale și a calității execuției. Împrejuririle realizate spre drumul de acces în incintă vor fi de preferință transparente.

Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace.

Înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2,20 m cu posibilitatea realizării unui soclu plin de maxim 40 cm. Împrejuririle vor putea fi dublate de un gard viu.

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

Executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire eliberate în conformitate cu Legea 50/1991 modificată, privind autorizarea executării construcțiilor.

Clădirile vor avea acoperiș cu pante corespunzătoare tipului de învelitoare, pentru scurgerea apelor provenite din precipitații. Spațiile vor fi prevăzute a avea finisaje netede, lavabile și imputrescibile sau panouri tip sandwich.

Pentru punerea în aplicare a acestui plan urbanistic zonal, beneficiarul va trebui să realizeze următoarele etape: sistematizarea verticală a zonei, realizarea împrejuririi, realizarea construcțiilor și circulațiilor auto și pietonale din incintă, plantarea zonelor verzi. Construcțiile nou propuse, se vor amplasa la distanțe corespunzătoare, potrivit normelor P.S.I.

Zona de teren ce aparține beneficiarului, reglementată prin prezentul P.U.Z., este caracterizată de următorii indici urbanistici maximali:

P.O.T.max. = 55% C.U.T. max. = 1,5

Clădirile vor avea regim de înălțime maxim P+2. Se vor accepta accente verticale, cu $H_{\max} = 40$ m., pentru construcțiile industriale specific (silozuri, rezervoare, etc.).

4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Analiza condițiilor de amplasare a construcțiilor în cadrul terenului va ține seama de următoarele retrageri:

- Se va respecta retragerea minimă de 10 ml. de la limita de proprietate dinspre str. Cpt. Laurențiu Purchasea, respectiv circulația propusă pe latura de sud-vest a terenului proprietatea beneficiarului

- Se va respecta retragerea minimă de 7 ml. de la limita de proprietate dinspre circulația propusă pe latura de nord-vest a terenului proprietatea beneficiarului
- Se va respecta zona de protecție a LEA 110 kV., respectiv zona de protecție a Magistralei CFR504 (Buzău – Nehoiășu)
- Se va respecta distanța de 1/2 din înălțimea construcțiilor față de limitele laterale, dar nu mai puțin de 2 ml.;

5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Situarea terenurilor în intravilanul municipiului Buzău, în imediata apropiere a Șoselei Nordului oferă acces la viitorul amplasament al diferitelor imobile ce vor fi realizate pe acest amplasament, pentru urmărirea comportării în timp, întreținere și posibile intervenții necesare. Pentru a se putea considera construibilă o parcelă trebuie să aibă acces dintr-o circulație cu lățimea minimă de 3,50 metri.

Accesul în incintă se va asigura din str. Cpt. Laurențiu Purchasea pe latura de nord-est a amplasamentului, ce urmează a se moderniza, conform planșei de reglementări urbanistice, cu respectarea condițiilor impuse de administratorul drumului și de legislația în vigoare.

Având în vedere procesul de dezvoltare al zonei, se propune modernizarea acestui drum. Conform studiului de circulație realizat, drumul de acces la proprietatea beneficiarului va avea o lățime de minim 6,00 metri cu trotuare de o parte și de alta de minim 1,50m. lățime. Se va asigura, pe fiecare parcelă din zonă studiată, acces carosabil cu lățimea mai mare de 3,50 metri.

Conform P.U.G. mun. Buzău, faza preliminară, se propune realizarea unor circulații de categoria a III-a pe laturile de nord-vest, respectiv sud-vest a terenului beneficiarului.

Pentru realizarea acestora va fi necesară trececea anumitor suprafețe de teren din proprietate privată în domeniul public. Aceste suprafețe se vor stabili cu exactitate după realizarea proiectului tehnic al drumului. În faza de proiectare tehnică a drumului se va ține cont și de capacitățile de transport generate de alte posibile investiții din zonă și se va stabili profilele definitive ale circulațiilor.

6. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va face din rețeaua stradală de alimentare cu apă. În incintă vor exista și puțuri forate. Se va asigura debitul de apă necesar atât procesului tehnologic, cât și pentru consumul menajer.

Canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale se va realiza, conform legislației în vigoare, în rețelele existente în zonă. În incinta va exista și un bazin de retenție.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se va face prin racord la rețeaua electrică existentă în zona studiată.

Telecomunicații

Sistemele de comunicații se vor dezvolta în primul rând pe structură GSM și internet. Obiectivele din zona studiată P.U.Z. vor putea fi racordate la sistemele de telecomunicații, existente în zonă.

Alimentare cu căldură

Obiectivele propuse a se realiza vor avea posibilitatea de încălzire prin intermediul centralelor termice care vor funcționa cu diverse tipuri de combustibil. Încălzirea se va realiza în funcție de destinație și capacitate, cu respectarea legislației în vigoare.

Alimentare cu gaze naturale

În zonă există rețele de alimentare cu gaze naturale. Incintele vor fi racordate la această utilitate conform avizelor obținute în prealabil.

Gospodărie comunală

Municipiul Buzău dispune de rampă de gunoi. Deșeurile menajere ce vor rezulta din incintele din zona studiată P.U.Z., vor fi preluate și eliminate de firme autorizate, pe bază de contract. Colectarea deșeurilor se va realiza selectiv.

Prescripții generale

Se va urmări diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a solului și aerului, specifice perioadei de execuție, în care accidental, sunt posibile scurgeri de carburant de la utilaje (sau pe parcursul exploatării de la mașinile de intervenție) și limitarea extinderii prafului prin montarea panourilor perimetrale șantierului. Această poluare este nesemnificativă și poate fi înlăturată fără urmări.

După terminarea lucrărilor de infrastructură și de construire, se va realiza o sistematizare verticală a zonei, se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții, refacerea stratului vegetal, se va amenaja zona verde prin înierbare.

7. Reguli cu privire la dimensiunea terenurilor pentru construcții

Terenul aflat în proprietatea URSUS BREWERIES S.A. cu nr. cadastral 73266 are suprafață de 66.444,00 mp.. Terenul are formă poligonală în plan și dimensiuni conform planului de situație anexat.

8. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Organizarea teritoriului va fi una eficientă cu prevederea unui procent de minim 20% spații verzi în incinta beneficiarului, conform regulamentului general de urbanism. Fațadele și acoperișurile înverzite, precum și parcurile cu dale înierbate nu sunt considerate spații verzi și nu pot fi calculate ca procent al spațiilor verzi.

Se vor amenaja spații înierbate. Executarea zonelor și a spațiilor verzi va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern. Se va realiza, pe perimetrul incintei, împrejmuirea acesteia în vederea protejării și delimitării ei. Împrejmuirile se vor executa din materiale durabile și vor putea fi opace sau transparente, având înălțimi corespunzătoare, de maxim 2,20 m. Împrejmuirile vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialului de construcție cât și a esențelor vegetale cât și calitatea execuției.

III. Zonificarea funcțională

1. Unități și subunități funcționale

Subzone funcționale conform P.U.G. mun. Buzău – faza preliminară:

1. **ID2a (ID, conform P.U.G. mun. Buzău)** – Subzonă pentru unități preponderent industriale
2. **G2 (Gc, conform P.U.G. mun. Buzău)** – Subzona cimitirelor
3. **ISp** – subzonă pentru instituții publice și servicii de interes general în noile extinderi sau enclave neconstruite, în care se va elabora PUZ (IS1 - Subzonă pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii, conform P.U.G. mun. Buzău)
4. **C3 (Cf, conform PUG mun. Buzău)** – Subzona căi ferate (terenurile ce se găsesc în zona căilor ferate sunt proprietate privată a URSUS BREWERIES S.A., iar pentru aceste terenuri s-a realizat demersul necesar desființării căilor ferate)
5. **C1, C2 (C, conform P.U.G. mun. Buzău)** – Subzona căilor de comunicație auto și pietonale

Pentru restul terenurilor, cu excepția terenului cu nr. cadastral 73266, se mențin reglementările din Planul Urbanistic General al municipiului Buzău, pentru zona funcțională din care fac parte.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Subzonele funcționale sunt conforme cu documentația P.U.G. a municipiului Buzău - faza preliminară.

A. Pentru subzona funcțională ID2a – Subzonă funcțională pentru unități preponderent industriale (ID conform documentației P.U.G. a municipiului Buzău)

Conditionări

Prevederile specifice sunt cele detaliate anterior și sunt valabile pe suprafața de teren reglementată prin prezenta documentație, teren cu nr. cad. 73266, aflat în proprietatea beneficiarului:

1. Se vor amplasa construcțiile pentru unități industriale și depozitare, cu respectarea Codul Civil.

2. Se admite amplasarea construcțiilor pentru spații administrative aferente unităților industriale.

3. La amplasarea construcțiilor se vor respecta retragerile de 1/2 din înălțimea construcțiilor noi față de limitele laterale, dar nu mai puțin de 2 ml.;

4. Se vor respecta retragerile minime obligatorii față de limitele de proprietate după cum urmează:

- 10 ml. față de limitele de proprietate dinspre str. Cpt. Laurențiu Purcherea, respectiv circulația propusă pe latura de sud-vest a terenului proprietatea beneficiarului
- 7 ml. față de limita de proprietate dinspre circulația propusă pe latura de nord - vest a terenului proprietatea beneficiarului

5. Accesurile la terenul reglementat în prezenta documentație se vor face din drumul existent ce se va moderniza, str. Cpt. Laurențiu Purcherea. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

6. În incintă va exista obligativitatea, în cazul zonelor destinate unităților industriale și depozitelor, de a asigura pentru **“activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp. ADC”**. La numărul locurilor de parcare menționate mai sus se va adăuga un spor de 10% pentru vizitatori, mașini de intervenție, de aprovizionare.

7. La executarea fundațiilor se va ține cont de adâncimea de îngheț și de studiul geotehnic.

8. În jurul clădirilor se vor prevedea și executa trotuare etanșe.

9. Construcțiile se vor realiza din materiale durabile.

10. Alimentarea cu apă se va face prin intermediul puțurilor forate în incintă și din rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Buzău, cu respectarea normelor în vigoare.

11. Deșeurile menajere vor fi depozitate temporar în containere speciale (europubele) și preluate de firme specializate. Incinta va fi prevăzută cu platformă gospodărească.

10. Apele uzate menajere vor fi colectate în rețeaua de canalizare de incintă și vor fi transferate către rețelele de canalizare stradale. Incinta va fi prevăzută cu bazin de retenție.

11. Alimentarea cu energie electrică se va face din rețelele existente în zonă, cu respectarea legislației în vigoare.

12. Executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire și a avizelor și acordurile prealabile.

13. Se va realiza un sistem de preluare a apelor din precipitații pentru a evita pătrunderea acestora la fundații și pierderea stabilității construcțiilor și a terenului.

14. Amplasarea construcțiilor se va face în baza unor lucrări de sistematizare verticală a terenului.

15. Construcțiile vor avea structura de rezistență și finisajele prevăzute în proiectul tehnic și aprobate prin autorizația de construire.

16. **P.O.T. max = 55,00 %;**

17. **C.U.T. max. = 1,50**

18. Regimul de înălțime maxim va fi de **P+2E**.

19. Se vor accepta accente verticale, cu $H_{\max} = 40\text{m.}$, pentru construcțiile industriale specifice (rezervoare, silozuri, etc.).

20. Terenul rămas liber se va înierba și planta, existând obligativitatea ca în incintă să fie amenajate **spații verzi într-un procentului de minim 20%** din suprafața acesteia. Fațadele și acoperișurile înverzite, precum și parcurile cu dale înierbate nu sunt considerate spații verzi și nu pot fi calculate ca procent al spațiilor verzi.

21. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

22. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

23. Se va respecta zona de siguranță a infrastructurii feroviare, situată de o parte și de alta a axei căii ferate la 20 ml. (magistrala CFR 504 Buzău-Nehoiășu);

24. Se va respecta zona de protecție a infrastructurii feroviare stabilite conform legislației în vigoare la 100 ml. de o parte și de alta a axului căii ferate (magistrala CFR 504 Buzău-Nehoiășu);

25. Se va respecta culoarul de protecție a LEA 110kV, acesta se desfășoară de o parte și de alta a LEA pe o distanță de 18,5 ml.;

Interdicții:

1. nu se va autoriza construirea de altfel de clădiri în afara celor prevăzute prin zonificare – clădiri pentru industrie și depozitare;

2. nu se vor autoriza lucrări ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice.

Restricții și condiționări:

a. **La faza de proiect** pentru autorizarea construirii, se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- rețele de canalizare pentru apele uzate menajere, rețele de alimentare cu apă, rețele de alimentare cu gaze naturale, rețele de alimentare cu energie electrică, dimensionate corespunzător;

- platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer;

- zone verzi de folosință generală în incintă;

- prin intermediul studiilor de altimetrie și însorire, la faza de autorizare a lucrărilor de construire, se vor stabili cu exactitate regimul de înălțime al fiecărei construcții nou propuse;

- la obținerea autorizațiilor de construire se va calcula numărul de locuri de parcare ținându-se cont de HG 525/96 care prevede pentru construcțiile industriale asigurarea pentru **“activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.”**.

- la obținerea autorizației de construire se va urmări și respectarea procentului minim de 20% spații verzi existente în incintă;

b. La faza de construire:

- Decopertarea stratului fertil de pământ înaintea amplasării construcțiilor și căilor de circulație interioare;
- Utilizarea pământului decopertat la sistematizarea verticală a terenului
- Pentru prevenirea deteriorării rețelelor subterane existente (apă, electrice, gaze naturale, canalizare etc.) săpătura se va executa numai manual în prezența beneficiarilor de rețele.
- Se vor efectua în prealabil sondaje executate manual pentru depistarea poziției exacte a rețelelor, în vederea respectării distanțelor normate și impuse prin avizele obținute.

c. Conform avize și acorduri

• COMPANIA DE APĂ BUZĂU

- se vor respecta obligatoriu distanțele, stabilite prin legislația în materie, respectiv SR8591/1997, între rețelele de apă – canal și eventualele lucrări propuse;
- la începerea lucrărilor, se va solicita participarea reprezentantului Companiei de Apă-Buzău- Zona Metropolitană Buzău, pentru identificarea în teren a rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare, a bransamentelor de apă și a racordurilor de canalizare;
- în apropierea sau la traversarea bransamentelor și racordurilor de alimentare cu apă/ canalizare se va executa săpătură manuală și se vor prevedea protecțiile impuse de legislația în materie, sub supravegherea reprezentantului Companiei de Apă-Buzău- Zona Metropolitană;
- eventuale beciuri/subsoluri/demisoluri nu vor fi conectate la rețeaua public de canalizare, pentru a se evita inundarea acestora la ploi torențiale;
- eventualele deteriorări ale bransamentelor de apă și a racordurilor de canalizare din zonă și eventualele pagube sau pierderi de apă/apă uzată ce pot apărea în timpul execuției lucrării propuse, provocate din vina constructorului, vor fi remediate și suportate de către acesta;

• DISTRIGAZ SUD REȚELE

Conform Legii energiei electrice și a gazelor natural nr. 123/2012, Art. 190 – Pentru protecția obiectivelor/ sistemelor din sectorul gazelor natural se interzice terților:

- să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor natural și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului realizat;
- să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
- să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
- să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale;

Mențiuni:

- Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE 7/2022;
- Lucrările de reamplasare a racordului de gaze natural și a postului de reglare³ – măsurare(dacă se impune) se realizează de beneficiar, conform cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat ANRE;
- Adâncimea de pozare a conductelor este minim 0,9m. față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu

de bransament cu o înălțime de aproximativ 0,2m. și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5m. la capătul acestora;

- la amplasarea de obiective noi , construcții noi și/ sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform tabel 1 și 2), prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinul 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

- Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile propuse să se realizeze ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform tabel 1”Distanțe de siguranță între conducte subteranede gaze naturale și diferite construcții sau instalații”. *Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.*

- În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare, se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform tabel 2 ”Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații”;

- **În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.**

- **Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, se va solicita și avizul DGSR.**

- **INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUD. BUZĂU – SERVICIUL RUTIER**

- Racordarea accesului obiectivului la căile de acces se va face cu respectarea tuturor normativelor și reglementărilor tehnice în vigoare cu privire la proiectarea și amplasarea obiectivelor în zona drumurilor;

- Mijloacele de semnalizare rutieră propuse a fi amplasate în zona obiectivului se vor realiza cu respectarea normativelor tehnice în vigoare(SR1848-1,2,3,7);

- Se vor respecta următoarele Legea 50/91, Ordonanța 43/97, Ord. 1294/2017 al MT;

- **SUCURSALA REGIONALĂ DE CĂI FERATE GALAȚI**

- Pentru avizarea și autorizarea viitoarelor investiții, beneficiarul va prezenta la S.N.C.F. Galați documentațiile întocmite conform Ord. MTIC nr. 2031/2020 și a Dispoziției Directorului CNCF”CFR” SA nr. 79/2022, cu respectarea condițiilor de amplasare față de calea ferată prevăzute în Regulamentul de urbanism, care este parte integrantă din P.U.G.

- Se vor respecta prevederile art. 30 din O.G. 12/98 și cele ale art 10 din L. 50/91, cu privire la avizarea și autorizarea lucrărilor de construcții în zona de protecție a infrastructurii feroviare;

- Conform O.G. nr. 12/98, se instituie zona de siguranță a căii ferate astfel: “ Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșii de teren, în limita de 20m. fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. **În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare suprateerane,** cu excepția

proiectelor de infrastructură publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației.

- Se vor respecta limitele zonei cadastrale CFR.

d. În timpul funcționării:

- automonitorizarea factorilor de mediu;
- executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire și a avizelor și acordurile prealabile;
- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, de 20% din suprafața terenului, conform Regulamentului General de Urbanism.
- La modificarea profilului de activitate se va solicita și punctul de vedere al Primăriei municipiului Buzău.

Pentru restul subzonelor funcționale cuprinse în zona studiată se mențin permisiunile, condiționările și restricțiile existente în documentația P.U.G. a municipiului Buzău, respectiv cele impuse prin HCL 52 din 22.martie. 2012.

B. Pentru subzona funcțională G2 – Subzonă cimitirelor, conform P.U.G. municipiu Buzău (Gc, conform P.U.G. municipiul Buzău)

Permisiuni

- se pot autoriza lucrări de amenajare a incintei;
- se pot autoriza lucrări de construire de monumente funerare, împrejurimi sau alte amenajări specifice;
- se pot autoriza lucrări pentru accese pietonale și carosabile;
- se pot autoriza lucrări pentru rețele tehnico-edilitare;

Condiționări și restricții

- se va realiza o zonă verde de protecție, plantații de aliniament, pe perimetrul terenului cimitirului
- autorizarea construcțiilor se va face numai în baza unui documentații de specialitate, faza D.T.A.C., cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism;
- în zona de protecție a LEA 110KV se va construi numai pe bază de avize emise de Electrica S.A.
- se va respecta zona de protecție sanitară L=50m. impusă prin documentația PUZ aprobată cu HCL 52/ 2012, astfel în zona de protecție se va putea contrui numai după întocmirea unui studiu de impact care să stabilească dacă funcțiunea de cimitir reprezintă un disconfort pentru funcțiunea IS din imediata vecinătate;
- $POT_{max} = 54,75\%$ și $C.U.T._{max} = 0,55$

C. Pentru subzona funcțională C1, C2 – Subzonă funcțională circulații auto și pietonale (C, conform P.U.G. municipiul Buzău)

Permisiuni

- Se mențin traseele existente;
- Se pot autoriza lucrări de modernizare, întreținere a străzilor existente;
- Se pot autoriza lucrări de execuție a unor noi străzi pe baza unor proiecte de specialitate;

Condiționări și restricții

- Intervențiile nu sunt permise decât pe baza unor documentații de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersecții și amplasamentele de noi locuri de parcare necesare;

D. Pentru subzona funcțională C3 – Subzonă funcțională circulații feroviare (CF, conform P.U.G. municipiul Buzău)

Permisiuni

- Se mențin traseele existente;
- Se pot autoriza lucrări de modernizare, reparații, întreținere în limita zonei cadastrale C.F.

Condiționări și restricții

- Intervențiile nu sunt premise decât pe baza unor documentații de specialitate de detaliu privind traseele și profilurile transversal, avizate de SNCFR
- În zona de protecție a căilor ferate CF L=100m., la emiterea autorizațiilor de construcție se face numai cu avizul SNCFR
- Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100m. măsurată de la limita zonei cadastrale SNCFR, situată de o parte și de alta a căii ferate;
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:
 - Construcții și instalații aferente exploatărilor și întreținerii liniilor de cale ferată;
 - Construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
 - Instalații fixe pentru tracțiune electrică;
 - Instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcții aferente acestora;
- Lucrări de investiție ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul SNCFR și al Ministerului Transporturilor și anume:
 - Căi ferate industriale;
 - Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică;
 - Conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice
 - Canale libere

Interdicții – Se interzic în zona de protecție a infrastructurii transporturilor:

- Amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau semnalelor feroviare;
- Efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- Depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii;

E. Pentru subzona funcțională ISp – subzonă pentru instituții publice și servicii de interes general în noile extinderi sau enclave neconstruite, în care se va elabora PUZ (IS1, conform P.U.G. municipiul Buzău)

Pentru această subzonă permisiunile, interdicțiile, condiționările, restricțiile și indicatorii urbanistici se vor stabili în baza unor documentații de urbanism, P.U.Z..

Măsuri pentru protecția factorilor de mediu: Obiectul lucrării este reglementarea suprafețelor de teren situate în intravilanul municipiului Buzău, în vederea stabilirii condițiilor în care se poate construi pe terenul proprietatea beneficiarului o hală industrială de producție – depozitare bere și o clădire administrativă.

Realizarea investiției propusă de beneficiar, definirea unei zone pentru unități industriale și de depozitare, contribuie la dezvoltarea urbanistică a zonei și presupune că:

- Se va urmări diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a solului și aerului, specifice perioadei de execuție.
- Zonificarea funcțională a parcelei are ca scop creșterea eficienței prin folosirea intensivă a terenului.
- Se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții.
- După terminarea lucrărilor de infrastructură și de construire se va realiza o sistematizare verticală a zonei. Se va refacere stratul vegetal și se va amenaja zona verde prin înierbare.
- Amenajarea unor drumuri de acces, alei și platforme între construcții;
- Organizarea eficientă a teritoriului cu prevederea unui procent de spații verzi, în cuantum de 20% din suprafața terenului pentru zona propusă;
- Vor realizate împrejmuiri, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății private.
- Incinta se va echipa cu utilități necesare bunei funcționări.
- Colectarea selectivă a deșeurilor proprii reciclabile și depozitarea acestora în pubele și apoi valorificarea prin operatori autorizați.

V. Unități teritoriale de referință

Nu este cazul.

Întocmit,
arh. Pamfiloiu- Mitrea Gentiana Felicia




Verificat,
Șef proiect
Arh. Militaru Monica


