

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a investițiilor noi, cu funcțiuni compatibile propunerilor din P.U.Z.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele zonei studiate P.U.Z.

1.2. Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse în studiu, urmând a fi preluate după avizare P.U.Z. în regulamentul aferent P.U.G. al municipiului Buzău.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se va aproba împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991, cu toate completările și modificările ulterioare.

2. BAZA LEGALĂ :

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism au stat în principal:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism,
- Anexa nr.1430/2005 “Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului” pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare ale Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Buzău aprobat.
- HCL 115/29.06.2022 pentru aprobarea Regulamentului Local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și plantate pentru construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului Buzău.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Regulamentul local de urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește, cuprinde norme obligatorii pentru:

- eliberarea Certificatului de Urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zona cuprinsă în zona studiată P.U.Z.
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. aprobat;
- alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local (înstrăinări, concesiune, reparcelări).

3.2. Pentru realizarea investiției propuse, beneficiarul a obținut **Certificatul de Urbanism nr. 344 din 21.07.2022**, emis de Primăria Municipiului Buzău.

Terenul ce se dorește a fi parcelat în vederea obținerii unei zone de servicii și depozitare, este proprietatea privată a beneficiarului S.C. Barex S.R.L. Buzău, încheierii Contractului de Vânzare autentificat cu nr. 348 din 02.08.2017, în suprafață de 22 755,00mp.

Terenul este situat în intravilanul municipiului Buzău, UTR 20, identificat prin Documentația cadastrală: Carte Funciară nr.67073 și Nr. Cad. 67073, cu folosința: 20 744 mp teren arabil și 2011mp teren curți construcții.

Terenul beneficiarului în suprafață de **S = 22 755,00mp**, are următoarele dimensiuni și vecinătăți:

- La Nord, teren proprietate privată, pe 184,867m;
- La Est, teren proprietate privată, pe 105,359m;
- La Sud, teren proprietate privată, pe 215,91m;
- La Vest, teren proprietate publică - Șoseaua nordului Dn2, pe 125,22m.

Terenul este liber de sarcini și servituti.

În zona studiată P.U.Z. distingem următoarele categorii de proprietate:

- domeniu public al statului – zone circulații pietonale și carosabile
- proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

În prezent, în ciuda terenurilor propice pentru construcții și a amplasamentului la una din arterele rutiere principale aferente municipiului Buzău, zona nu este foarte dezvoltată. O cauză a reticenței investitorilor poate fi existența terenurilor cu suprafețe foarte mari, ce nu sunt foarte atractive pentru majoritatea.

Solicitarea beneficiarului **S.C. BAREX COM S.R.L.**, se referă la dorința de a exploata potențialul existent în zona de nord - vest a intravilanului municipiului Buzău, în vederea dezvoltării zonei de servicii și depozitare, aceste funcțiuni fiind unul din factorii importanți pentru dezvoltarea economică și socială a unei localități. Pentru atingerea acestui obiectiv, se propune parcelarea terenului proprietate privată, în parcele cu suprafețe cuprinse între 1500mp și 3000mp, mai accesibile pentru eventualii investitori.

La zona studiată P.U.Z. se accede prin Șoseaua Nordului – DN2.

3.3. Suprafața pentru care s-a elaborat P.U.Z. este delimitată în partea desenată și este de **S = 129 400,00mp** cuprinzând terenul beneficiarului **S = 22 755,00mp**.

3.4. Pentru stabilirea zonelor funcționale și a regulilor de bază privind modul de ocupare a terenurilor, s-a întocmit planșa U3 - Plan Situație propusă și reglementări.

II ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

4. ZONELE FUNCȚIONALE prevăzute în prezentul P.U.Z. sunt:

- **ZONA ID – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE**, (conform zonificări PUG preliminar **ID2b** – subzona unităților industriale și de servicii), preponderent funcțiune depozitare.
- **ZONA IS - ZONA SERVICII**, (conform zonificări PUG preliminar **ISr** - subzona construcțiilor comerciale (retail), construcții financiar-bancare, etc.)

- **ZONA L1a – ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI cu maxim P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție.**
- **ZONA C - CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE**

4.1. ZONA ID – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE (conform zonificări PUG preliminar **ID2b** – subzona unităților industriale și de servicii), preponderent funcțiune depozitare.

4.1.1. Utilizări permise:

- se pot autoriza noi unități industriale și depozitare, cu respectarea prescripțiilor generale
- se pot autoriza lucrări de modernizări, reparații și întreținere a clădirilor din incintele existente;
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a unor anexe sau construcții provizorii din propria parcelă în scopul extinderii construcțiilor menționate;
- se pot autoriza lucrări de modernizare a circulației carosabile, realizarea de parcaje și dezvoltarea lucrărilor edilitare.
- orice fel de construcții și amenajări care au ca scop prevenirea, diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

4.1.2. Interdicții permanente:

- construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă, stabilită pentru zona respectivă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate.

4.1.3. Condiționări și restricții

- nu se vor autoriza lucrări în zonă ce pot avea grad ridicat de nocivitate.

4.1.4. Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității:

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea prevederilor Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

4.1.5. Indicatori Urbanistici.

POT existent = 0,00 %

POT maxim propus = 70,00 %

CUT existent = 0,00

CUT maxim propus = 1,00

Regim maxim de înălțime P+1E.

H. maxim = Parter înalt și etaj parțial

Spațiu verde amenajat incintă, minim 20%.

4.1.6. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale:

Nu se impun condiții speciale pentru orientarea față de punctele cardinale.

4.1.7. Accesele Carosabile:

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

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

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

De asemenea se vor respecta prevederile de la capitolul 4.4 din prezentul Regulament de Urbanism.

4.1.8. Parcaje:

Conform Anexa HCL nr. 115/29.06.2022, vor fi prevăzute parcaje în funcție de aria desfășurată construită (ADC), după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10–100 mp, un loc de parcare la 25 mp (ADC) ;

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU

- activități desfășurate pe o suprafață de 100–1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp (ADC);
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață 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. Locurile de parcare se vor amplasa astfel încât să se poată asigura la sol o suprafață destinată spațiilor verzi de minimum 20% din suprafața terenului.

4.1.9. Spații verzi și plantate:

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, pe fiecare parcelă în parte, conform planurilor de situație pentru fiecare investiție în parte, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața parcelei.

4.2. ZONA IS – SERVICII – prestări servicii (conform zonificării PUG preliminar ISr - subzona construcțiilor comerciale (retail), construcții financiar-bancare, etc.)

IS –zona pentru construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar – bancare, asistență socială.

4.2.1. Utilizări permise

- se poate autoriza construirea de instituții și servicii publice de interes general 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 admit funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă.

4.2.2. Utilizări permise cu condiții:

- regim de înălțime pentru construcțiile noi : maximum P+3E;
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale.
- nu se vor autoriza construcții care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

4.2.3. Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității:

Se va evita amplasarea construcțiilor pentru comerț în vecinătatea industriilor nocive.

În cazul în care se va dori amplasarea de servicii de comerț alimentar, acesta se va amplasa cu evitarea amplasării în zone puternic poluate.

Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit și amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale.

Pentru autoservice se vor căuta amplasamente la limita zonei industriale și se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

4.2.4. Indicatori urbanistici

POT existent = 0,00 %

POT maxim propus = 60,00 %

CUT existent = 0,00

CUT maxim propus = 2,40

Regim maxim de înălțime P+3E, Hmax cornișă = 16,00m.

Spațiu verde amenajat incintă, minim 20%.

4.2.5. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale:

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

Nu se impun condiții speciale pentru orientarea față de punctele cardinale.

4.2.6. Accesele Carosabile:

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

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

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

Construcțiile vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

Parcelele din vecinătatea Șoselei Nordului – DN2 vor respecta limita de siguranță a acesteia. Construcțiile vor fi amplasate la distanța de minim 30,00m față de axul Drumului Național.

De asemenea se vor respecta prevederile de la capitolul 4.4 din prezentul Regulament de Urbanism.

4.2.7. Parcaje:

Conform Anexa HCL nr. 115/29.06.2022, vor fi prevăzute parcaje în funcție de aria desfășurată construită (ADC), după cum urmează:

Pentru sediile de firme / birourile cu număr de angajați sub 10, câte un loc de parcare la 30mp ADC, și un spor de 100% pentru vizitatori.

Pentru sediile de firme / birourile cu număr de angajați între 10 – 30 salariați, câte un loc de parcare pentru 7 salariați, 1 loc de parcare la 45mpADC și un spor de 75% pentru vizitatori.

Pentru sediile de firme / birourile cu număr de angajați între 30 – 100 salariați, câte un loc de parcare pentru 10 salariați, 1 loc de parcare la 60mp ADC și un spor de 50% pentru vizitatori.

Pentru sediile de firme / birourile cu număr de angajați peste 100, câte un loc de parcare pentru 15 salariați, 1 loc de parcare la 90mp ADC și un spor de 25% pentru vizitatori.

Locurile de parcare pentru salariați se vor asigura în interiorul clădirii, la subsol, demisol, sau la nivelul solului. Locurile pentru vizitatori pot fi realizate și la nivelul solului, în situația în care se poate asigura inclusiv amenajarea de spații verzi pe o suprafață de minimum 20% din suprafața terenului. Se va asigura un loc de parcare pentru biciclete : 1 loc la 60mp Arie Utilă.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează :

- un loc de parcare pentru 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp ADC; - se va asigura un loc de parcare pentru biciclete : 1 loc la 100mp Arie Utilă
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400–600 mp ADC; - se va asigura un loc de parcare pentru biciclete : 1 loc la 120mp Arie Utilă.
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600–1 500 mp ADC; - se va asigura un loc de parcare pentru biciclete : 1 loc la 140mp Arie Utilă
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 1 500 mp ADC. - se va asigura un loc de parcare pentru biciclete : 1 loc la 160mp Arie Utilă

Locurile de parcare se vor putea amenaja în subsolul, demisolul sau parterul construcției sau la nivelul terenului în situația în care se poate asigura inclusiv amenajarea de spații verzi pe o suprafață de minimum 20% din suprafața terenului.

Accesele rutiere se vor realiza numai pe artere de circulație de categoria a III- a. Aceste unități vor asigura în interiorul parcelei spații pentru circulația pietonală în condiții de siguranță și confort, spații pentru circulația rutieră, platforme pentru parcare a autovehiculelor de mare tonaj pentru aprovizionare/autocare, spații plantate.

5.2.8. Spații verzi și plantate:

Pentru sediile de firme, birouri, construcții comerciale, vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare de minim 20% din suprafața totală a terenului, din care minim 15% pe sol natural, diferența de 5% putând fi asigurată peste subsol betonat, cu o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Fațadele și acoperișurile înverzite, precum și parcările cu dale înierbate nu sunt considerate spații verzi. Cu toate acestea, dacă toate construcțiile de pe parcelă sunt dotate cu acoperișuri sau fațade înverzite, pentru fiecare un mp de fațadă sau acoperiș înverzit se va calcula 0,5mp de spațiu verde aferent procentului de 5% de spațiu verde peste subsolul betonat.

4.4. ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ȘI PIETONALĂ

4.4.1. Utilizări permise:

- Se menține traseul existent al Șoselei Nordului – DN2, care se poate lărgii conform propunerilor din PUG preliminar și studiu de circulație aferent prezentului PUZ;
- Se pot autoriza lucrări de întreținere, reabilitare și modernizare a drumurilor existente și realizarea de trotuare pentru circulația pietonală și rigole pentru scurgerea apelor meteorice;
- Se pot autoriza lucrări de realizare a tramei stradale private nou propuse, care să asigure accesul carosabil la fiecare lot în condiții de siguranță.

4.4.2. Condiționări și restricții :

- Intervențiile nu sunt permise decât pe baza unor documentații de specialitate de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersecții .

- Parcelele din vecinătatea Drumului Național vor respecta limita de siguranță a acestuia. Construcțiile vor fi amplasate la distanța de minim 30,00m față de axul Drumului Național, 22m de la limita zonei de siguranță – zona de protecție, în care se interzice construirea.

- Prin amplasare și funcționare, noile construcții nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice, în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale ale acestor construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- Se vor respecta condițiile din avizul emis de Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.

- Având în vedere perioada lungă de timp, necesară implementării soluției de circulație rutieră, accesul la terenul ce a generat PUZ va fi amenajat inițial din Șoseaua Nordului – DN2, conform normelor în vigoare. Când se va amenaja strada colectoare propusă prin PUG preliminar, accesul la amplasament se va face din aceasta.

4.4.3. Utilizări interzise

-Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare, împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumul public sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

- **Reguli cu privire la pastrarea integritati mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

In zona nu se vor amplasa functiuni care ar putea polua factorii de mediu: apa, aer, sol.

Constructiile vor fi racordate la retelele edilitare.

Deseurile menajere se vor depozita numai in locul special amenajat si dotat si ridicat ritmic de serviciul de salubritate.

La construirea pe parcelele nou create, se vor respecta condițiile impuse prin avizele obținute la faza P.U.Z. de către furnizorii de utilități :

- **Alimentarea cu apă și evacuare ape uzate**

Beneficiarul v-a respecta condițiile impuse în aviz de carte Compania de Apă Buzău:

- **Obligatoriu** se vor respecta distanțele, stabilite prin legislația în materie, respectiv SR8591 – 1997, între rețelele de apă – canal și lucrările propuse. Aceste distanțe vor asigura posibilități de intervenții în caz de avarii, revizii și eventuale zone de protecție.

- Pentru gestionarea deșeurilor de orice tip (solide, lichide, materiale recuperabile, nămol, slam, etc.) sau alte tipuri de deșeuri, bebeniciarul va respecta legislația în materie.

- Branșarea la rețeaua de alimentare cu apă, respectiv racordarea la rețeaua de canalizare aflate în exploatarea Companiei, face obiectul unui alt proiect ce se va întocmi de către persoană autorizată, sau operator regional.

- Se vor adopta soluții de amplasare a construcțiilor astfel încât să se asigure condițiile necesare realizării lucrărilor de exploatare, întreținere, intervenții la avarii sau înlocuiri de rețele de apă și canalizare, în vederea menținerii în stare de funcționare a acestora.

- **Alimentare cu Gaze Naturale**

Conform avizului emis de Distrigaz Sud Rețele, beneficiarul va trebui să respecte următoarele :

- Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze anturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă. In conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție al gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă / fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online, accesând site-ul.

- 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 de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC), a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr.1 și nr2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

- **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**

Construcțiile realizate în zonă vor fi de bună calitate, cu structuri care să prezinte siguranță în exploatare, atât prin aspect, cât și prin funcționalitate ; să corespundă cerințelor estetice și funcționale, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului.

În vederea asigurării securității la incendiu, se vor respecta Prevederile Normativului P 118-99 la proiectarea construcțiilor, precum și alte reglementări de specialitate, după caz.

