

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. 11 din 12.01.2024**, emis de Primăria Municipiului Buzău.

Terenul pe care se dorește a fi construită o locuință și un teren de tenis acoperit, este proprietatea privată a beneficiarului ARGHIR PRODEX S.R.L. Buzău, încheierii Contractului de Vânzare autenticat cu încheierea de autentificare numărul 995 din 5.05.2017, în suprafață măsurată de 19672mp, suprafața din acte: 19600mp.

Terenul este situat în intravilanul municipiului Buzău, UTR 21, identificat prin Documentația cadastrală: Carte Funciară nr.56831 , având Nr. Cad. 56831, cu folosința: teren arabil.

Terenul beneficiarului în suprafață măsurată de **S = 19 672,00mp**, are următoarele dimensiuni și vecinătăți:

- la nord-est, teren proprietate publică – drum de exploatare, pe 207,352m;
- la nord- vest, teren proprietate publică – drum de exploatare, pe 248,397m
- la sud - teren proprietate publică – drum de exploatare, pe 226,476 m

Terenul este liber de construcții.

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
- Teren ce va fi transferat din proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice în proprietate publică (circulații)

În prezent, în ciuda terenurilor propice pentru construcții, 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 ARGHIR PRODEX 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 locuințe.

La zona studiată P.U.Z. se accede printr-un drum de exploatare ce debușează în Șoseaua Nordului – DN2.

3.3. Suprafața pentru care s-a elaborat P.U.Z. este delimitată în partea desenată și este de S =75224,00mp, cuprinzând terenul beneficiarului S= 19 672,00mp.

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 L1a:** Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele, situate în afara perimetrelor de protecție;
- **Zona L1b:** Zona locuințe individuale și colective mici, cu maximum P+2 niveluri, situate în interiorul perimetrelor de protecție.
- **Zona IS (ISr, cf. PUG preliminar):** Zona construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii, instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare, asistență socială (Zona construcții comerciale (retail), construcții financiar-bancare, etc);

- **Zona Sv (V4 cf. PUG preliminar):** Zona verde, parcuri, scuaruri, recreere (Zona spații verzi pentru protecția cursurilor de apă);
- **Zona circulații carosabile și pietonale;**

4.1. ZONA L1a – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele, situate în afara perimetrelor de protecție.

4.1.1. Utilizări permise:

- pe terenuri libere sau prin restructurarea construcțiilor existente,
- lucrări de reabilitare și refuncționalizare a construcțiilor existente,
- se pot autoriza lucrări de întreținere și îmbunătățire a stării fizice și a aspectului arhitectural al locuințelor;
- extinderi, supraetajare a construcțiilor existente pentru îmbunătățirea calității spațiului locuibil,
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale,
- reabilitare sau dezvoltare echipare edilitară.

4.1.2. Interdicții permanente:

- construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă, stabilită pentru zona respectivă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate.
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250 mp ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile.

4.1.3. Condiționări și restricții

- nu se vor autoriza lucrări în zonă ce pot avea grad ridicat de nocivitate.
- la proiectarea construcțiilor se vor respecta prevederile normativului P 118-99, pentru siguranța la foc a construcțiilor.
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii zonei de locuit în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș, suprafața nivelului mansardei va fi de minim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit refuncționalizări cu funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

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.

- clădirile se pot alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,00** metri de la aliniament;

4.1.9. Împrejmuiuri :

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri de **2,00** metri înălțime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și pot avea înălțimea de **2,20** metri;

4.1.10. Spații verzi și plantate:

Construcții de locuințe unifamiliale sau colective : se vor asigura spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție cu suprafața de minim 30% din suprafața totală a terenului, din care minim 20% pe sol natural, diferența de 10% 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 și nu pot fi calculate ca procent al spațiilor verzi. Cu toate acestea, dacă toate construcțiile de pe parcela sunt dotate cu acoperișuri sau fațade înverzite, pentru fiecare un (1) mp de fațadă sau acoperiș înverzit se va calcula 0,5mp de spațiu verde aferent procentului de 10% a subsolului betonat.

4.2. ZONA L1b – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele, situate în interiorul perimetrelor de protecție.

4.2.1. Utilizări permise:

- pe terenuri libere sau prin restructurarea construcțiilor existente,
- lucrări de reabilitare și refuncționalizare a construcțiilor existente,
- se pot autoriza lucrări de întreținere și îmbunătățire a stării fizice și a aspectului arhitectural al locuințelor;
- extinderi, supraetajare a construcțiilor existente pentru îmbunătățirea calității spațiului locuibil,
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale,
- reabilitare sau dezvoltare echipare edilitară.

4.2.2. Interdicții permanente:

- construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă, stabilită pentru zona respectivă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate.
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250** mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile.

4.2.3. Condiționări și restricții

- nu se vor autoriza lucrări în zonă ce pot avea grad ridicat de nocivitate.
- la proiectarea construcțiilor se vor respecta prevederile normativului P 118-99, pentru siguranța la foc a construcțiilor.
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii zonei de locuit în proporție de minim 30 % din ADC;

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș, suprafața nivelului mansardei va fi de minim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit refuncționalizări cu funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250** mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- se vor respecta condițiile de construire în zone protejate Natura 2000.

4.2.4. 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.

- clădirile se pot alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,00** metri de la aliniament;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă pe terenurile învecinate sunt clădiri cu funcțiune publică, biserică, cazuri în care noua construcție se va retrage față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișei, dar nu mai puțin de **1,90** metri;
- clădirile vor respecta prevederile codul civil față de limitele de proprietate

4.2.5. Indicatori Urbanistici.

POT existent = 0,00 %

POT maxim propus = 40,00 %

CUT existent = 0,00

CUT maxim propus = 1,20

Regim maxim de înălțime P+2E.

H. maxim = 9,00m

Spațiu verde amenajat incintă, minim 30%.

4.2.6. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale:

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

4.2.7. Accesele Carosabile:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,50** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

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

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.

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv.

De asemenea se vor respecta prevederile de la capitolul 4.5 din prezentul Regulament de Urbanism.

4.2.8. Parcaje:

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

Pentru locuințe individuale (unifamiliale) cu lot propriu vor fi prevăzute locuri de parcare exclusiv în incintă după cum urmează :

- pentru cele cu suprafață desfășurată până la 100mp, câte un loc de parcare,
- pentru cele cu suprafață desfășurată între 100 – 250mp, două locuri de parcare,
- pentru cele cu suprafață desfășurată peste 250mp, 3 locuri de parcare.

Locurile de parcare se vor amenaja astfel încât să se poată asigura la sol o suprafață destinată spațiilor verzi de minimum 30% din suprafața terenului, din care 20%, spații verzi pe sol natural și 10% spații verzi peste subsol / demisol betonat, cu o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

4.2.9. Împrejmuiri :

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri de **2,00** metri înălțime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și pot avea înălțimea de **2,20** metri;

4.2.10. Spații verzi și plantate:

Construcții de locuințe unifamiliale sau colective : se vor asigura spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție cu suprafața de minim 30% din suprafața totală a terenului, din care minim 20% pe sol natural, diferența de 10% 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 și nu pot fi calculate ca procent al spațiilor verzi. Cu toate acestea, dacă toate construcțiile de pe parcela sunt dotate cu acoperișuri sau fațade înverzite, pentru fiecare un (1) mp de fațadă sau acoperiș înverzit se va calcula 0,5mp de spațiu verde aferent procentului de 10% a subsolului betonat.

4.3. ZONA IS (ISr) – SERVICII – prestări servicii (conform zonificări 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.

4.3.1. 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.

4.3.2. 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.
- la proiectarea construcțiilor se vor respecta prevederile normativului P 118-99, pentru siguranța la foc a construcțiilor.

4.3.3. 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 alimentară, 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.

4.3.4. 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%.

4.3.5. 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.

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

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

4.3.6. 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 4.5 din prezentul Regulament de Urbanism.

4.3.7. 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

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU

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.

4.3.8. Împrejmuiri :

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri de **2,00** metri înălțime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și pot avea înălțimea de **2,20** metri;

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

4.3.9. 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 Sv (V4 cf. PUG preliminar): Zona verde, parcuri, scuaruri, recreere (Zona spații verzi pentru protecția cursurilor de apă)

Indicatori urbanistici

Conform avizelor specifice

Pentru zona funcțională SV (V4), sunt valabile restricțiile de construire menționate în raportul de mediu și de OUG 57/ 2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.

Extras OUG 57/ 2007:

“ (6) Prin excepție de la prevederile alin. (5), în zonele de protecție integrală, în afara perimetrelor rezervațiilor științifice, se pot desfășura următoarele activități – pct.31: activități tradiționale - activitățile de utilizare durabilă a resurselor naturale și specifice zonei respective de către comunitățile locale, care au stat la baza dezvoltării comunității de-a lungul timpului și nu afectează obiectivele de conservare a biodiversității;” **a)** științifice și educative; **b)** activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții; **c)** utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și/sau pășunat numai cu animale domestice, proprietatea membrilor comunităților care dețin pășuni sau care dețin dreptul de utilizare a acestora în orice formă recunoscută prin legislația națională în vigoare, pe suprafețele, în perioadele și cu speciile și efectivele avizate de administrația parcului, astfel încât să nu fie afectate habitatele naturale și speciile de floră și faună prezente; **d)** localizarea și stingerea operativă a incendiilor; **f)** intervențiile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, și aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

g) acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor. În cazul în care calamitățile afectează suprafețe de pădure, acțiunile de înlăturare a efectelor acestora se fac cu avizul administrației, în baza hotărârii consiliului științific, și cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor; **h)** acțiunile de prevenire a înmulțirii în masă a dăunătorilor forestieri, care nu necesită extrageri de arbori, și acțiunile de monitorizare a acestora; **i)** acțiunile de combatere a înmulțirii în masă a dăunătorilor forestieri, care necesită evacuarea materialului lemnos din pădure, în cazul în care apar focare de înmulțire, cu avizul administrației, în baza hotărârii consiliului științific, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor

(7) Zonele-tampon, în parcurile naționale denumite zone de conservare durabilă și în parcurile naturale denumite zone de management durabil, nu se includ în zonele cu protecție integrală, strictă sau de dezvoltare durabilă a activităților umane și care fac trecerea între zonele cu protecție integrală și cele de dezvoltare durabilă. (7¹) În zonele-tampon, respectiv în zonele de conservare durabilă și de management durabil este interzisă realizarea de construcții noi, cu excepția celor ce servesc strict administrării ariei naturale protejate sau activităților de cercetare științifică ori a celor destinate asigurării siguranței naționale sau prevenirii unor calamități naturale

(8) În zonele de conservare durabilă se pot desfășura următoarele activități: **a)** științifice și educative; **b)** activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții; **c)** utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și/sau pășunat pe suprafețele, în perioadele și cu speciile și efectivele avizate de administrația parcului natural, astfel încât să nu fie afectate habitatele naturale și speciile de floră și faună prezente; **d)** localizarea și stingerea operativă a incendiilor; **e)** intervențiile pentru menținerea habitatelor în vederea protejării anumitor specii, grupuri de specii sau comunități biotice care constituie obiectul protecției, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, a planului de acțiune provizoriu, elaborat și valabil până la intrarea în vigoare a planului de management **f)** intervențiile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor **g)** acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific și, ulterior, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor. În cazul în care calamitățile afectează suprafețe de pădure, acțiunile de înlăturare a efectelor acestora se fac cu avizul administrației

ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, aprobate ulterior de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor **h)** activitățile de protecție a pădurilor, acțiunile de prevenire a înmulțirii în masă a dăunătorilor forestieri, care necesită evacuarea materialului lemnos din pădure în cantități care depășesc prevederile amenajamentelor, se fac cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific și, ulterior, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor **i)** activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale, cu respectarea normativelor în vigoare. Acestea se pot desfășura numai de către persoanele fizice sau juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul parcului sau de comunitățile locale, cu acordul administrației ariei naturale protejate;**j)** lucrări de îngrijire și conducere a arboretelor, lucrări speciale de conservare cu accent pe promovarea regenerării naturale și fără extragerea lemnului mort, cu excepția cazurilor în care se manifestă atacuri de dăunători ai pădurii ce se pot extinde pe suprafețe întinse, în primul rând de parcele întregi limitrofe zonelor cu protecție strictă sau integrală, în restul zonei-tampon fiind permisă aplicarea de tratamente silvice care promovează regenerarea pe cale naturală a arboretelor: tratamentul tăierilor de transformare spre grădinărit, tratamentul tăierilor grădinărite și cvasigrădinărite, tratamentul tăierilor progresive clasice sau în margine de masiv cu perioada de regenerare de minimum 10 ani. Tratamentele silvice se vor aplica cu restricții impuse de planurile de management al parcurilor și de ghidurile de gospodărire a pădurilor în arii protejate;**k)** activități tradiționale de utilizare a resurselor regenerabile, prin introducerea de tehnologii cu impact redus

(9) În zonele de management durabil se pot desfășura următoarele activități:**a)** științifice și educative;**b)** activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;**c)** utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și/sau pășunat numai cu animale domestice, de către proprietarii care dețin pășuni sau care dețin dreptul de utilizare a acestora în orice formă recunoscută prin legislația națională în vigoare, pe suprafețele, în perioadele și cu speciile și efectivele avizate de administrația parcului, astfel încât să nu fie afectate habitatele naturale și speciile de floră și faună prezente;**d)** localizarea și stingerea operativă a incendiilor;**e)** intervențiile pentru menținerea habitatelor în vederea protejării anumitor specii, grupuri de specii sau comunități biotice care constituie obiectul protecției, cu aprobarea planului de acțiune provizoriu de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific și valabil până la intrarea în vigoare a planului de management. **f)** intervențiile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor. **g)** acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific și, ulterior, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor. În cazul în care calamitățile afectează suprafețe de pădure, acțiunile de înlăturare a efectelor acestora se fac cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, aprobate ulterior de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor. **h)** activitățile de protecție a pădurilor, acțiunile de prevenire a înmulțirii în masă a dăunătorilor forestieri, care necesită evacuarea materialului lemnos din pădure în cantități care depășesc prevederile amenajamentelor, în baza hotărârii consiliului științific și, ulterior, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor. **i)** activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale, cu respectarea normativelor în vigoare. Acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul parcului sau

de comunitățile locale, cu aprobarea administrației ariei naturale protejate;**j**) activități tradiționale de cultivare a terenurilor agricole și de creștere a animalelor, precum și alte activități tradiționale efectuate de comunitățile locale;**k**) lucrări de îngrijire și conducere a arboretelor și lucrări de conservare;**l**) aplicarea de tratamente silvice care promovează regenerarea pe cale naturală a arboretelor: tratamentul tăierilor de transformare spre grădinărit, tratamentul tăierilor grădinărite și cvasigrădinărite, tratamentul tăierilor progresive clasice sau în margine de masiv, tratamentul tăierilor succesive clasice sau în margine de masiv, tratamentul tăierilor în crâng, în salcâmete și în zăvoaie de plop și salcie. În cazul arboretelor de plop euramerican se poate aplica și tratamentul tăierilor rase în parchete mici, iar în arboretele de molid, tăieri rase pe parcelele de maximum 1 ha;**m**) activități de vânătoare cu avizarea cotelor de recoltă și a acțiunilor de vânătoare de către administratorul ariei naturale protejate. Avizarea cotelor de recoltă de către administratorul ariei naturale protejate se face în baza hotărârii consiliului științific. **n**) activități de pescuit sportiv.(10) Zone de dezvoltare durabilă a activităților umane sunt zonele în care se permit activități de investiții/dezvoltare, cu prioritate cele de interes turistic, dar cu respectarea principiului de utilizare durabilă a resurselor naturale și de prevenire a oricăror efecte negative semnificative asupra biodiversității.(11) În zonele de dezvoltare durabilă se pot desfășura următoarele activități, cu respectarea prevederilor din planurile de management:**a**) activități de vânătoare, în zonele de dezvoltare durabilă din parcurile naturale;**b**) activități tradiționale de cultivare a terenurilor agricole și de creștere a animalelor;**c**) activități de pescuit sportiv, industrial și piscicultură;**d**) activități de exploatare a resurselor minerale neregenerabile, dacă această posibilitate este prevăzută în planul de management al parcului și dacă reprezintă o activitate tradițională;**e**) lucrări de îngrijire și conducere a arboretelor și lucrări de conservare;**f**) aplicarea de tratamente silvice care promovează regenerarea pe cale naturală a arboretelor: tratamentul tăierilor de transformare spre grădinărit, tratamentul tăierilor grădinărite și cvasigrădinărite, tratamentul tăierilor progresive clasice sau în margine de masiv, tratamentul tăierilor succesive clasice ori în margine de masiv, tratamentul tăierilor în crâng în salcâmete și zăvoaie de plop și salcie. În zonele de dezvoltare durabilă din parcurile naționale se pot aplica tratamentul tăierilor rase în arboretele de molid pe suprafețe de maximum 1 ha, precum și tratamentul tăierilor rase în parchete mici în arboretele de plop euramerican. În zonele de dezvoltare durabilă din parcurile naturale se poate aplica și tratamentul tăierilor rase în parchete mici în arboretele de molid pe suprafețe de maximum 1 ha și plop euramerican;**g**) activități specifice modului de producție ecologic de cultivare a terenului agricol și creșterea animalelor, în conformitate cu legislația specifică din sistemul de agricultură ecologică;**h**) alte activități tradiționale efectuate de comunitățile locale;**i**) activități de construcții/investiții, cu avizul administratorilor ariilor naturale protejate pentru fiecare obiectiv, conforme planurilor de urbanism legal aprobate.”

4.5. ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ȘI PIETONALĂ

4.5.1. Utilizări permise:

- Se menține traseul existent al Șoselei Nordului – DN2, care se poate lărgii conform propunerilor din PUG preliminar;
- 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 nou propuse, care să asigure accesul carosabil la fiecare lot în condiții de siguranță.

4.5.2. Condiționări și restricții :

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

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU

- 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, drumul de exploatare ce asigură accesul la terenul ce a generat PUZ va fi amenajat conform normelor și va deбуша inițial în Șoseaua Nordului – DN2, conform normelor în vigoare. Când se va amenaja strada colectoare, paralelă cu Șoseaua Nordului – DN2, propusă prin PUG preliminar, intersecția drumului de exploatare se va face din aceasta.

4.5.3. Utilizări interzise

-Orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare, impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumul public sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

III REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATI MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

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

Constructiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Deseurile menajere se vor depozita numai in locul special amenajat si dotat si ridicate 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 către avizator:

- **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 energie electrică

Beneficiarul v-a respecta condițiile impuse în aviz de către Distribuție Energie Electrică România, sucursala Buzău:

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU

Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din aviz, precum și a normelor tehnice de protecție a muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de altă natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și / sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

Alimentare cu Gaze Naturale

Beneficiarul va trebui să respecte condițiile impuse de avizator.

- **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.

**ÎNTOCMIT,
Urb. SORINA ANDREI**