

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
INTRAVILAN, STR. SFANTUL SAVA DE LA BUZAU
(FOSTA DEMOCRATIEI),
NR.4, NR. CAD. 66285, MUNICIPIUL BUZAU,
JUDETUL BUZAU.**

CONSTRUIRE BRASERIE CU LINIE DE AUTOSERVIRE

4. REGLEMENTARI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.D.

- | | |
|----------------------|--|
| - DENUMIREA LUCRARI: | - PLAN URBANISTIC DE DETALIU
INTRAVILAN, STR. SFANTUL SAVA
DE LA BUZAU, NR. 4, Nr.Cad. 66285,
MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU |
| - BENEFICIARI: | - S.C. ROBINIO EVENTSS.R.L. |
| - PROIECTANT: | - S.C PROFESIONAL AT URBAN PROJECT |
| - DATA ELABORARII | - Februarie - 2020 |

DISPOZITII GENERALE

Rolul Regulamentului local de urbanism

a). Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a unor zone functionale in zona studiata, in acest Plan Urbanistic de Detaliu, teren situat in intravilanul municipiului Buzau, Str.Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei), Nr.4, Nr.Cad.66285, municipiul Buzau, judetul Buzau.

Prevederile cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe zona teritoriului de intravilan studiat prin P.U.D.

b). Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se va aproba impreuna cu Planul Urbanistic de Detaliu conform prevederilor Legii 50/1991 republicata si completata ulterior, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a Legii 350/2001 republicata si completata ulterior, privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Baza legala

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
INTRAVILAN, STR. SFANTUL SAVA DE LA BUZAU
(FOSTA DEMOCRATIEI),
NR.4, NR. CAD. 66285, MUNICIPIUL BUZAU,
JUDETUL BUZAU.**

CONSTRUIRE BRASERIE CU LINIE DE AUTOSERVIRE

**4. REGLEMENTARI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.D.**

- | | |
|----------------------|--|
| - DENUMIREA LUCRARI: | - PLAN URBANISTIC DE DETALIU
INTRAVILAN, STR. SFANTUL SAVA
DE LA BUZAU, NR. 4, Nr.Cad. 66285,
MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU |
| - BENEFICIARI: | - S.C. ROBINIO EVENTSS.R.L. |
| - PROIECTANT: | - S.C PROFESIONAL AT URBAN PROJECT |
| - DATA ELABORARII | - Februarie - 2020 |

DISPOZITII GENERALE

Rolul Regulamentului local de urbanism

a). Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a unor zone functionale in zona studiata, in acest Plan Urbanistic de Detaliu, teren situat in intravilanul municipiului Buzau, Str.Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei), Nr.4, Nr.Cad.66285, municipiul Buzau, judetul Buzau.

Prevederile cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe zona teritoriului de intravilan studiat prin P.U.D.

b). Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se va aproba impreuna cu Planul Urbanistic de Detaliu conform prevederilor Legii 50/1991 republicata si completata ulterior, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a Legii 350/2001 republicata si completata ulterior, privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Baza legala

La baza elaborarii Planului Urbanistic de Detaliu a stat Certificatul de Urbanism nr. 427/ 03.05.2019 eliberat de Primaria municipiului Buzau pentru S.C. ROBINIO EVENTS S.R.L. in vederea construirii unei braserii cu linie de autoservire, in municipiul Buzau, intravilan, Str Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei), Nr 4, cu Nr.Cad 66285, judetul Buzau.

Regulamentul de urbanism are caracter de reglementare privind modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pentru zona studiata.

La baza elaborarii regulamentului local au stat Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism precum si Lege 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare.

c). Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism impreuna cu Planul Urbanistic De Detaliu cuprind norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatelor de urbanism
- emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zona studiata PUD.
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile regulamentului aferent P.U.D. aprobat.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

d). Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Prin intocmire P.U.D. pentru aceasta zona sunt prevazute a se amplasa functiuni care nu polueaza factorii de mediu apa, aer, sol. si au fost luate toate masurile pentru a nu se intampla acest lucru.

Terenul pe care se va amplasa braseria nu este cuprins in zone de protectie a cladirilor cu valoare istorica sau in zone protejate „Natura 2000”.

Cladirile vor fi amplasate respectand obligatoriu prevederile Codul Civil cu completarile si modificarile ulterioare si a Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena.

Deseurile menajere se vor depozita numai in locuri special amenajate in incinte proprii si apoi transportate periodic de serviciile de salubritate la gropile de gunoi ecologice special amenajate.

- Apa potabila necesara pentru investitia propusa va fi obtinuta prin racord la reseaua stradala existenta.
- Apelor uzate menajere se vor dirija catre reseaua centralizata de canalizare a orasului.
- Energia electrica va fi obtinuta prin racord la reseaua electrica existenta.
- In incinta studiata pe 6,54 % din suprafata terenului se vor amenaja spatii verzi medii si joase.

e). Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

Constructiile realizate in zona vor fie de buna calitate cu structuri de rezistenta care sa prezinte siguranta in exploatare.

Constructiile trebuie sa corespunda din punct de vedere al aspectului, functiunilor pentru care se construiesc, a cerintelor functionale, estetice si sa se incadreze in echilibrul compozitional al zonei.

f). Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Retragerile minime obligatorii a cladirilor amplasate in incinta cu Nr. Cad. 66285 vor fi de 1,80 m, fata de aliniamentul la Str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei). Amplasarea cladirii fata de limitele laterale ale incintei se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil.

g). Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesele in incinta cu nr.cad. 66285 se va face astfel:

- accesul pietonal al clientilor se va face din trotuarul existent al Str.Sfantul Sava de la Buzau si alea pietonala situata in partea de sud-vest al incintei. Conform spatiului destinat braseriei, aceasta va putea avea maxim 70 locuri la mese.
- accesul personalului se va face pietonal in incintacu nr.cad. 66285, din alea pietonala situata in partea de sud-vest a incintei.
- accesul pentru aprovizionare cu alimente se va face din Str.Sfantul Sava de la Buzau, in spatiul special amenajat in incinta, unde se va amenaja un loc de parcare pentru masina care va aproviziona braseria, amplasat conform planurilor de de situatie.
- eliminarea gunoiului menajer depozitat pe o platforma ecologica situata in partea de nord a incintei, se va realiza pe latura de nord – est a incintei conform planului de reglementari urbanistice.
- pentru clienti se va folosi parcare existenta detinuta de beneficiar alaturat terenului braseriei. Din parcare alaturata (situata pe latura de nord-est a incinei braseriei) apartinand beneficiarului S.C. ROBINIO EVENTS S.R.L vor fi rezervate 10 locuri de parcare pentru braserie. Din cele 10 locuri de parcare pentru clienti un loc va fi rezervat persoanelor cu handicap locomotor.

In conformitate cu cele expuse mai sus se precizeaza ca documentatia respecta HG nr. 525/196 actualizata, Anexa 5, punctul 5.3.2. si 5.3.3. si Normativul privind adaptarea cladirilor civile si spatiul urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ N.P. 051-2012 - Revizuire NP 051/2000, cap. IV.6.1.

Pe strada Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei) sau pe trotuare sunt pozitionate retele de apa, canalizare, telecomunicatii, energie electrica conform pozitionarilor din planul de situatie.

h). Reguli cu privire la echiparea edilitara.

- Apa potabila necesara pentru investitia propusa va fi obtinuta prin racord la retea stradala existenta.
- Apelor uzate menajere se vor dirija catre retea centralizata de canalizare a orasului.
- Energia electrica si gazele vor fi obtinute prin racord la retelele existente.

Pe terenul pe care se va construi braseseria cu linie de autoservire sunt prezente o conducta de apa potabila si o linie electrica care alimenteaza reseaua de iluminat public. Aceste conducte vor fi deviate cu fondurile beneficiarului.

j). Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

Incinta are forma si dimensiunile suficient de mari pentru a fi construibila. Suprafata parcelei cu Nr Cad. 66285 este de 306,00mp si are la strada deschiderea de 13,41 m.

ZONIFICARE FUNCTIONALA

a). Unitati si subunitati functionale.

Conform reglementarilor Planului Urbanistic General aprobat pentru municipiul Buzau si Planului Urbanistic Zonal aprobat pentru acesta suprafata de teren din intravilan, Str Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei), Nr 4, cu Nr. Cad 66285, teren in suprafata de 306,00 mp, se pot realiza urmatoarele functiuni:

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

IS - Zona pentru institutii si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii.

PREVEDERI ALE P.U.D.

Zona studiata in P.U.D. pentru terenul cu Nr Cad. 66285 s-a prevazut:

subzona **IS** – Institutii si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii cu:

- Regimul de inaltime maxim admis P+1 niveluri.
- Procentii spatiale de ocupare al terenului:
 - P.O.T. maxim admis = 62,75 %
 - C.U.T. maxim admis = 1,25

C – Cai de comunicatii pietonale – servitute pietonala.

Zona servitute comuna - acces pietonal in incinta Clubul Copiilor.

- Amplasarea constructiilor in incinta se va face conform planului de reglementari urbanistice cu respectarea Codului Civil.

- Deschideri minime ale parcelelor la strada 12,00 m.

- utilizari admise.

- institutii, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacașuri de cult;

- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

- utilizari admise cu conditionari.

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada și spre traseele pietonale :
- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific și vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii.
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre constructii cu conditia sa se mentina accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetatia existenta, și sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate.

- utilizari interzise.

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile/toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare și productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice și constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Sv - Zona spatii verzi

- Plantii in incinta de spatii verzi, plantatii joase si medii pe o suprafata de 6,54 %.
- Aleile circulabile din incinta vor fi realizate din dale inierbate pentru marirea suprafetei spatiilor verzi in incinta.

Permisiuni

- se pot autoriza lucrari de plantare, amenajari si protejarea spatiilor verzi.
- se pot autoriza lucrari de intretinere cu scopul imbunatatirii aspectului calitativ si functional al spatiilor verzi.

- se pot autoriza lucrari de intretinere cu scopul imbunatatirii aspectului calitativ si functional al spatiilor verzi.
- se poate autoriza amplasarea de obiecte de mobilier urban sau placute de avertizare, care imbunatatesc aspectul ambiental al zonei

Conditionari si restrictii:

- Nu se autorizeaza constructia de cladiri
- Nu se vor autoriza amplasarea de mobilier urban care ar stinjeni circulatia rutiera in zona.

C - Zona pentru Cai de comunicatii rutiere

Accesul pentru aprovizionare cu alimente, se va face din Str.Sfantul Sava de la Buzau, prin spatiul special amenajat in incinta pentru parcare masinii ce va aproviziona braseria.

Permisuni

Se pot autoriza in incinta studiata in PUD :

- Lucrari noi de construire in incinta pentru: alei carosabile, parcare, platforme betonate.
- Se pot autoriza lucrari de modernizare, reparatii, intretinere a lucrarilor existente .
- Parcare din incinta va fi realizata din dale inierbate pentru marirea suprafetei spatiilor verzi.

Conditionari si restrictii

- Sunt permise a se realiza in zona numai functiunile prevazute in Planul Urbanistic de Detaliu, constructii ce vor avea documentatii intocmite si executate de specialisti autorizati in domeniu.

5 CONCLUZII

Planul Urbanistic de Detaliu realizat pentru aceasta zona, consta in aprofundarea si rezolvarea problemelor urbanistice - functionale, tehnice si estetice ale terenului situat in municipiul Buzau, intravilan, Str Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei), Nr 4, cu Nr.Cad 66285, teren in suprafata de 306,00 mp.

PREVEDERI ALE P.U.D.

Pentru zona studiata in P.U.D., teren cu Nr Cad. 66285 s-a prevazut:

Funciunea IS – Institutii si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii cu:

- Regimul de inaltime maxim admis P+1 niveluri.
- Procentii spatiale de ocupare al terenului:
 - P.O.T. maxim admis = 62,75 %
 - C.U.T. maxim admis = 1,25

C – Cai de comunicatii rutiere – servitute.

Zona studiata in P.U.D. a tinut cont de reglementarile PUZ – lui aprobat, pentru aceasta zona si pentru terenul cu Nr Cad. 66285 s-a prevazut conform bilantului de incinta:

- Zona construita (braserie cu linie de autoservire) – 62,75 %;
- Zona teren spatii verzi – 6,54 %;

- Zona servitute comuna cu Clubul copiilor – 8,50 %

Retragerile minime obligatorii a cladirilor pentru constructiile amplasate in incinta cu Nr. Cad. 66285 vor fi de 1,80 m, fata de limita proprietatii spre str. Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei).

Au fost rezolvate utilitatile necesare investitiilor propuse:

- Apa potabila necesara pentru investitiile propuse va fi obtinuta prin racord la reseaua stradala de apa existenta.
- Apelor uzate menajere se vor dirija catre reseaua centralizata de canalizare a orasului.
- Energia electrica si gazele vor fi obtinute prin racord la retelele existente.

Accesele in incinta cu nr.cad. 66285 se va face astfel:

- accesul pietonal al clientilor se va face din trotuarul existent al Str.Sfantul Sava de la Buzau si alea pietonala situata in partea de sud-vest al incintei.

Conform spatiului destinat braseriei, aceasta va putea avea maxim 70 locuri la mese.

- accesul personalului se va face pietonal in incintacu nr.cad. 66285, din alea pietonala situata in partea de sud-vest a incintei.
- accesul pentru aprovizionare cu alimente se va face din Str.Sfantul Sava de la Buzau, in spatiul special amenajat in incinta, unde se va amenaja un loc de parcare pentru masina care va aproviziona braseria, amplasat conform planurilor de de situatie.
- eliminarea gunoiului menajer depozitat pe o platforma ecologica situata in partea de nord a incintei, se va realiza pe latura de nord – est a incintei conform planului de reglementari urbanistice.
- pentru clienti se va folosi parcare existenta detinuta de beneficiar alaturat terenului braseriei. Din parcare alaturata (situata pe latura de nord-est a incinei braseriei) apartinand beneficiarului S.C. ROBINIO EVENTS S.R.L vor fi rezervate 10 locuri de parcare pentru braserie. Din cele 9 locuri de parcare pentru clienti un loc va fi rezervat persoanelor cu handicap locomotor.

In conformitate cu cele expuse mai sus se precizeaza ca documentatia respecta HG nr. 525/196 actualizata, Anexa 5, punctul 5.3.2. si 5.3.3. si Normativul privind adaptarea cladirilor civile si spatiul urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ N.P. 051-2012 - Revizuire NP 051/2000, cap. IV.6.1.

Pe strada Sfantul Sava de la Buzau (fosta Democratiei) sau pe trotuare sunt pozitionate retele de apa, canalizare, telecomunicatii, energie electrica conform pozitionarilor din planul de situatie.

Dupa aprobarea P.U.D - lui impreuna cu regulamentul aferent, prevederile acestuia vor constitui baza legala pentru autorizarea lucrarilor de construire in zona.

Intocmit
Arh. TOMOIU ANA

