

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 un “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 tomberoane. Evacuarea acestora la platforma de gunoi a localității se va face săptămânal sau de câte ori este nevoie. Se interzice lăsarea animalelor în afara incintelor.

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.

2. 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 regim de înălțime maxim **S+P+2E**.

Clădirile vor avea acoperișuri cu pante corespunzătoare pentru scurgerea apelor provenite din precipitații. Pentru punerea în aplicare a acestui plan urbanistic zonal, beneficiarul va trebui să realizeze următoarele etape :

- realizarea acceselor și locurilor de parcare propuse în incintă
- realizarea circulațiilor pietonale
- realizarea platformei gospodărești
- plantarea zonelor verzi propuse

Construcțiile din incintă, sunt amplasate / se vor amplasa la distanțe corespunzătoare, potrivit normelor P.S.I.. Încăperile principale trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber – uși, ferestre – care să permită o ventilație naturală suficientă.

P.O.T. max = 50,00%

C.U.T. max = 1,50

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile vor fi amplasate în limitele edificabilului propus în plansa de reglementări urbanistice, respectiv, conform retragerile minime față de limitele laterale a terenului:

-0,60 m. servitute privind picătura streșinilor pentru limita lateral stânga și dreapta, respective față de limita posterioară;

-3,00 m. față de limita anterioară de proprietate (limita de proprietate față de alea Romanitei)

La amplasarea și conformarea clădirilor din incintă se va ține cont și de următoarele retrageri minime de la limitele de proprietate, conform Codului Civil:

- 2,00 m. - distanța între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond;
- 1,00 m. – distanța între fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat.

De asemenea se va ține cont, la amplasarea și conformarea clădirilor propuse de Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Anexa1: CAPITOLUL I, Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, Art. 3 (1). “La amplasarea clădirilor destinate **locuințelor** trebuie să asigure însoțirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, **a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.**”

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesele în incintă se vor face din strada Mesteacănului, cu care se învecinează amplasamentul studiat pe latura nord-vestică. Accesele în incintă se vor asigura cu respectarea condițiilor impuse de administratorul drumului și de legislația în vigoare. Orice acces la drumurile publice, se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

4. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă la rețeaua stradală este existentă și se realizează din strada Mesteacănului, ținându-se cont de funcțiunea propusă și de debitele de apă necesare unei bune funcționări. Debitele și traseele sunt realizate conform unui proiect de specialitate.

Canalizare

Incinta este racordată la rețeaua de canalizare a orașului Buzău. Apele uzate din incintă sunt dirijate către rețeaua de canalizare existentă pe str. Mesteacănului, conform avizului emis de Compania de Apă Buzău.

Alimentarea cu căldură

Obiectivele 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 și a proiectelor de specialitate.

Alimentare cu gaze

Incinta este racordată la rețeaua de gaze existentă pe str. Mesteacănului. Se va menține racordul la această utilitate.

Alimentarea cu energie electrică

Racordarea de noi consumatori la rețeaua de alimentare cu energie electrică se va face prin branșament la rețeaua existentă la strada Mesteacănului.

Telecomunicații

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

Gospodărie comună

Deșeurile menajere ce vor rezulta din incinta generatoare P.U.Z., vor fi depozitate la platforma gospodărească propusă, iar apoi preluate și evacuate de firme autorizate, pe bază de contract.

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 și limitarea extinderii prafului prin montarea panourilor perimetrale șantierului. Această poluare este nesemnificativă și poate fi înlăturată fără urmă.

După terminarea lucrărilor de infrastructură și de construire, dacă este cazul, se va realiza o sistematizare verticală a zonei, se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții, se va reface stratul vegetal și se va amenaja zona verde. Construcțiile propuse vor respecta distanțele reglementate, potrivit normelor P.S.I. , Codului Civil și a Ordinului 119/ 2014.

5. Reguli cu privire la dimensiunea terenurilor pentru construcții

Suprafața terenului proprietatea beneficiarilor este de 586 mp. și se propune a fi reglementată în vederea stabilirii condițiilor necesare schimbării funcțiunii clădirii din locuințe de serviciu în spații pentru birouri. Modificarea destinației clădirii existente pe terenul cu nr. cad. 66292 presupune schimbarea destinației terenului din subzona L1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în **subzona funcțională IS – construcții comerciale, spații prestări servicii, instituții publice sau servicii de interes general.**

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

Autorizația de construire și/sau hotărârea de consiliu local pentru aprobarea documentației PUZ 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 unor suprafețe minime de spații verzi, conform HCL115/2022, după cum urmează:

❖ **pentru sedii firmă/ birouri** vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare având ponderea de 20% din suprafața totală a terenului, din care **minim 15% pe sol natural**, iar diferența de **maxim 5% va putea fi asigurată peste subsol betonat**, cu o grosime a stratului vegetal ce va permite creșterea vegetației de talia arbuștilor și asigurarea condițiilor de drenare a umidității în exces.

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. cu toate acestea, dacă toate construcțiile de pe parcelă sunt dotate cu acoperișuri sau fațade înverzite, pentru fiecare 1mp. de fațadă sau acoperiș înverzit se va calcula 0,5 mp. spațiu verde aferent procentului de 5% a subsolului betonat.

Se vor amenaja spații înierbate și garduri vii. Executarea zonelor și a spațiilor verzi va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern.

Împrejmirile se vor executa din materiale durabile și vor putea fi opace spre limitele laterale și transparenter către limitele la stradă. Împrejmirile sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății private pentru evitarea intruziunilor precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Împrejmirile vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialului de construcție, a esențelor vegetale cât și prin calitatea execuției.

III. Zonificarea funcțională

1. Unități și subunități funcționale

Destinația terenurilor din zona de studiu sunt conform celor evidențiate în planșa de reglementări urbanistice anexată. Terenul reglementat P.U.Z. va face parte din subzona funcțională **IS - construcții comerciale, spații prestări servicii, instituții publice sau servicii de interes general.** Restul terenurile, cu excepția căilor de comunicație, fac parte din **subzona funcțională L1a, destinată locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2E niveluri.**

2. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

▪ **IS - construcții comerciale, spații prestări servicii, instituții publice sau servicii de interes general.**

1. Accesele auto și pietonale în incintă se vor realiza din strada Mesteacănului. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
2. În jurul clădirilor se vor prevedea și executa trotuare etanșe cu lățimi corespunzătoare.
3. La executarea fundației se va ține cont de adâncimea de îngheț și de studiul geotehnic.
4. Pereții vor avea un indice corespunzător de izolație termică, conform normelor în vigoare.
5. Se vor respecta regulile privind înșorirea clădirilor în raport cu clădirile învecinate, în funcție de destinația acestora, respectându-se prevederile Ordinului 119/ 2014.
6. Construcțiile se vor realiza din materiale durabile și vor avea acoperiș care să confere o perfectă izolație termică și hidroizolație.
7. Regimul de înălțime maxim va fi **S+P+2E**.

8. Utilizări admise

Se admit următoarele utilizări:

- sedii ale unor companii și firme, sedii ale unor instituții publice, birouri de proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii, sedii ale unor întreprinderi, și alte servicii profesionale;
- construcții financiar-bancare;
- servicii sociale, colective și profesionale;
- activități manufacturiere;

9. Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- 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 și depozități de materiale refofosibile.
- realizarea unor clădiri a căror destinație este diferită de cele admise de zona funcțională propusă;

10. Condiționări și restricții

- construcțiile vor fi amplasate în limitele suprafeței edificabile propuse, cu respectarea codului civil și a retragerilor minime față de limitele laterale, posterioară și anterioară a terenului
- - limitele edificabilului sunt următoarele:
 - 0,60 m. servitute privind picătura streșinilor pentru limitele laterale, respectiv posterioară

- 3,00 m. față de limita anterioară la aleea Romaniței
 - la amplasarea și conformarea clădirii se vor respecta, conform codului civil, următoarele retrageri minime:
 - 2,00 m. distanța între fondul îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond;
 - 1,00 m. distanța între fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat;
11. Se recomandă ca împrejurimile spre aliniament să fie de preferință transparente, iar cele pe limitele laterale și posterioare să fie opace.
 12. Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua electrică existentă, cu respectarea legislației în vigoare.
 13. Alimentare cu apă se va face din rețeaua existentă, cu respectarea normelor în vigoare.
 14. Deșeurile menajere vor fi depozitate temporar în europubele, amplasate pe o platformă gospodărească betonată, realizată în incinta proprie. Ulterior vor fi preluate de firme specializate și transportate la platformele de colectare a deșeurilor ale municipiului Buzău.
 15. Apele uzate menajere și pluviale vor fi colectate în rețeaua de canalizare existentă la strada Mesteacănului, cu respectarea legislației în vigoare, conform avizelor de specialitate.
 16. Se vor lua măsuri speciale pentru scurgerea și dirijarea apelor pluviale, provenite de pe circulațiile carosabile și parcaje. Acestea vor fi preluate și trecute separatoare de hidrocarburi înainte de a fi dirijate către rețeaua centralizată de canalizare.
 17. Executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire și a avizelor și acordurile prealabile.
 18. Amplasarea construcțiilor se va face în baza unor lucrări de sistematizare verticală a terenului. Se va avea în vedere menținerea înclinației terenului pentru evacuarea apelor pluviale către str. Mesteacănului. Se va asigura o pantă de minim 1% pentru evacuarea apelor pluviale.
 19. Construcțiile se vor realiza cu respectarea prevederilor din proiectul de execuție.
 20. Construcțiile vor avea structura de rezistență și finisajele prevăzute în proiectul tehnic și aprobate prin autorizația de construire. Clădirile propuse vor fi finisate în culori neutre, astfel încât să se încadreze în cromatica zonei și să respecte H.C.L. 92/2023.
 21. **P.O.T. max = 50,00 %;**
 22. **C.U.T. max.= 1,50;**
 23. Terenul rămas liber se va înierba și planta, respectându-se suprafața minimă de spații verzi conform prezentului regulament de urbanism.
 24. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
 25. Accesele și pasajele carosabile/pietonale nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
 26. În incintă se va asigura obligatoriu, conform HCL 115/2022, **numărul minim de locuri de parcare**, după cum urmează:
 - ❖ pentru sedii firmă/birouri
 - pentru sedii ce au sub 10 angajați, câte un loc de parcare la 5 angajați, 1 loc de parcare la 30mp. ADC și un spor de 100% pentru vizitatori;
 - pentru sedii ce au între 10-30 angajați, câte un loc de parcare la 7 angajați, 1 loc de parcare la 45mp. ADC și un spor de 75% pentru vizitatori;
 - pentru sedii ce au între 30-100 angajați, câte un loc de parcare la 10 angajați, 1 loc de parcare la 60mp. adc și un spor de 50% pentru vizitatori;
 - pentru sedii ce au peste 100 angajați, câte un loc de parcare la 15 angajați, 1 loc de parcare la 90mp. adc și un spor de 25% pentru vizitatori;
- Se va asigura 1 loc de parcare pentru biciclete la 60mp. arie utilă.

Locurile de parcare pentru angajați se vor putea amenaja în interiorul clădirii, la subsol, demisol, parter sau la nivelul solului; locurile de parcare pentru vizitatori se pot amenaja și la nivelul solului, dacă se poate asigura inclusiv amenajarea procentului de spații verzi necesar.

▪ **Restul terenurilor aflate în zona studiată** vor rămâne terenuri amplasate în intravilanul municipiului Buzău în UTR 6, zona funcțională L1a. **Pentru acestea se vor menține reglementările existente în PUG mun. Buzău.**

Permisii

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) 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;
- reabilitarea sau dezvoltarea echipării edilitare

Condiționări și restricții

- 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;

3. Măsurile pentru protecția factorilor de mediu:

Funcțiunea preconizată este de spații pentru birouri S+P+2E. Activitatea desfășurată nu reprezintă o sursă de poluare. Se acceptă în zonă activități nepoluante compatibile cu zona instituită. 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.
- Se va refacere stratul vegetal și se va amenaja zona verde prin înierbare.
- Amenajarea unor căi de acces, alei și platforme între construcții.
- Amplasarea unei platforme gospodărești dotată cu europubele
- Colectarea selectivă a deșeurilor proprii reciclabile și depozitarea acestora în pubele și apoi valorificarea prin operatori autorizați.
- Organizarea eficientă a teritoriului cu prevederea unei suprafețe minime de spațiu verde, conform HCL 115/2022.

- Incinta se va echipa cu utilități necesare bunei funcționări

4. Interdicții generale pentru zona studiată

- Intervențiile vor fi permise numai pe baza unor documentații de specialitate/ detaliu privind amplasamentele, traseele și necesarul de utilități, profilele transversale, amenajări de racordări la drumurile de acces.
- Nu se va autoriza construirea de altfel de clădiri în afara celor prevăzute prin zonificare;
- Se interzice amplasarea și realizarea de construcții provizorii, fără autorizație;
- Efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca surpări sau ar afecta stabilitatea solului sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane sunt interzise;

- Construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate sunt interzise.

5. Condiționări și restricții generale pentru zona studiată

La stabilirea amplasamentelor clădirilor

Nu se vor autoriza lucrări în zonă ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice. Construcțiilor li se vor preciza și amplasamentele aferente următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- rețele interioare și exterioare de canalizare, alimentare cu apă, gaze naturale;
- platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare pentru deșeul menajer;
- zone verzi în incintă
- spațiile de parcare aferente investiției, calculate conform prezetului regulament de urbanism
- se vor respecta prevederile Codului Civil și a Ordinului 119/1997 la amplasarea construcțiilor noi;

La faza de realizare a investiției

- decopertarea stratului fertil de pământ înaintea realizării construcțiilor și a căilor de circulație interioare;
- utilizarea pământului decopertat la sistematizarea verticală de pe amplasament;
- evacuarea deșeurilor de construcție inerte chimic la rampa de deșeuri a localității.

În timpul funcționării investiției

- colectarea selectivă a deșeurilor proprii, reciclarea materialelor re folosibile prin operatori specializați și autorizați;
- colectarea și evacuarea apelor uzate menajere și a apelor uzate tehnologice rezultate în condițiile reglementărilor în vigoare;
- suprafața spațiilor verzi din incinta beneficiarului va fi de minim 117,20 mp., ținându-se cont de procentul minim obligatoriu de 20% din suprafața terenului, conform destinației terenului.
- automonitorizarea factorilor de mediu

6. Executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire și a avizelor și acordurile prelabile obținute.

IV. Restricții pentru toate investițiile :

- a. La eventuala modificare a profilului de activitate se va solicita și punctul de vedere al Primăriei Municipiului Buzău.
- b. Pentru prevenirea deteriorării rețelelor subterane existente (apă, electrice, etc.) săpătura se va executa numai manual în prezența beneficiarilor de rețele.
- c. Se vor efectua în prealabil unele sondaje executate manual pentru depistarea poziției exacte a rețelelor, în vederea respectării distanțelor normate și impuse prin avizele obținute.

VI. Unități teritoriale de referință

Nu este cazul.

Întocmit,
arh. Pamfiloiu- Mitrea Gentiana Felicia



Verificat,
Șef proiect
Arh. Militaru Monica

