

Președinte de Sedință, SECRETAR,  
BORNEANU CRISTEA

FRĂȚICA MIHAI

ANEXA NR. 2 LA HCL NR. 22/07.05.2019



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

aferent

**PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
pentru investiția**

**„CONSTRUIRE CENTRU DE COLECTARE LAPTE  
SI IMPREJMUIRE TEREN”  
Comuna Padina, Județul Buzau**

Sat Padina, Comuna Padina, Județul Buzau  
strada Luceafarului, nr.33, tarla 28 , Parcela 984, Nr. Cad: 21242

- Denumirea obiectivului de investiție care a generat Planul Urbanstic Zonal:  
„Construire Centru de Colectare Lapte si Imprejmuire Teren”

- Amplasament:  
Sat Padina, Comuna Padina, Județul Buzau  
strada Luceafarului, nr.33, tarla 28 , Parcela 984, Nr. Cad: 21242

- Proprietari teren / investitori:  
**S.C. B.C.M. BEST FRUCT GRUP S.R.L.**  
cu sediul în : Sat Plesesti, comuna Berca, strada Primaverii, nr. 6, camera nr. E8-  
Birou, jud. Buzau, CUI 34098001 nr. j10/89/2017,  
reprezentata prin BURCULESCU DUMITRU-MITEL

- Proiectant specialitate urbanism:  
IRINEL VALENTIN MIHALCEA Birou Individual de Arhitectură

- Data elaborării:  
Ianuarie 2019

**TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE**

**I.1 DOMENIU DE APLICARE**

Prezentul regulament de urbanism se aplică teritoriului delimitat în PLANUL DE REGLEMENTĂRI care face parte integrantă din prezentul regulament, este identificat prin adresa Sat Padina, Comuna Padina, Județul Buzau, strada Luceafarului, nr.33, tarla 28 , Parcela 984, Nr. Cad: 21242 și se află în partea de nord a localității Padina, cu acces pietonal și carosabil din strada Luceafarului și Padinis. Strada Luceafarului se afla pe

latura de Sud-Est și Strada Padinis pe latura de Nord-Est a imobilului studiat. Satul Padina se situează la o distanță de circa 50 km de Buzau. Accesul principal în zona se realizează din drumul național 2C, ce leagă orașul Buzau de orașul Slobozia și se realizează pe strada Padinis la o distanță de aprox. 300m..

## I.2 CORELARE CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei Padina și le detaliază în corelare cu condițiile specifice amplasamentului și cu comanda beneficiarului.

Prezentul regulament se bazează pe prevederile Regulamentului general de urbanism aprobat cu pr. nr. 1814/2013 și ale R.L.U. aferent P.U.G. al Comunei Padina aprobat și le detaliază în aspectele lăsate prin acesta în competența planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament, vor fi aplicate prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.

## I.3 DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone:

### Zona M1

ZONA M1 – Funcțiuni servicii și funcțiuni anexe serviciilor: C1- (P+1E) centru colectare lapte, C2 - (P) magazie de scule pentru masina , carosabil și parcare autoturisme/autoutilitare, spații verzi, clădiri cu maximum P+1E niveluri (partial)

### Zona L1/L2

ZONA L1/L2 - Zona Rurala Locuinte (L1) pe terenul S>700mp, POT max. 30%, CUT max. 1,0, clădiri cu maximum P, până la P+2E+M niveluri  
- Zone Mixte (locuinte cu funcțiuni complementare) (L2) pe terenul cu S<700mp, POT max. 70%, CUT max. 2,1 clădiri cu maximum P, până la P+2E+M niveluri

## I.4 DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

- Modificarea condițiilor de construire impuse prin prezentul regulament constituie modificare a regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform legii astfel:
  - modificări privind funcțiunile admise, regimul de înălțime, P.O.T, C.U.T. și amplasarea construcțiilor sunt posibile în baza unui P.U.Z.

=====

## TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIALE

### Zona M1

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiuni servicii legate de viața rurală; clădiri cu maxim P+1E(partial) niveluri.

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### Art.1 - Utilizări admise

Pentru zona M1 sunt admise următoarele utilizări:

- C1 centru colectare lapte și funcțiuni anexe spațiilor de servicii
- C2 magazie de scule pentru mașina și funcțiuni anexe spațiilor de servicii
- Parcare pentru autoturisme și autoutilitare, deservind exclusiv Centrul de Colectare
- Construcții sau containere (cu un caracter provizoriu), pentru toalete publice și pentru personal de pază și supraveghere
- Echipamente și rețele tehnico-edilitare
- Spații verzi amenajate peisager

Pentru zona L1/L2 sunt admise următoarele utilizări:

- Locuințe (L1) pe terenul cu  $S > 700 \text{ mp}$ , POT max. 30%, CUT max. 1,0.
- Zone Mixte (locuințe cu funcțiuni complementare) (L2) pe terenul cu  $S < 700 \text{ mp}$ , POT max. 70%, CUT max. 2,1

##### Art.2 - Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Activități productive poluante
- Construcții provizorii de orice natură și depozite, cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului
- Alte activități decât cele admise
- Depozitare de materiale inflamabile, cu excepția containerelor închise de deșeuri menajare, ce vor fi amplasate în spațiu înțepmuit, protejat.

#### SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

##### Art.3 – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- conform prescripțiilor generale la nivelul localității
- în zonele cu parcelări existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor și a Codului civil.

#### Art.4 - Amplasarea clădirilor față de limitele terenului

- se pastreaza in general aliniamentul existent pe strada respectyiva
- se pot autoriza retrageri sau inaintari fata de frontul construit existent cu pastrarea coerenței frontului stradal
- de asemenea se vor respecta in amplasarea constructiilor prevederile art. 6.2 din P.U.G.
- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului civil

#### Art.5 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului civil
- construcțiile propuse vor respecta între ele distanțe egale cu minim jumătate din înălțimea la cornisă a celei mai înalte.

#### Art.6 – Circulații și accese

- Parcela va avea obligatoriu acces direct dintr-un drum public, orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Spațiile pentru amplasarea construcțiilor provizorii (containere), pentru staționarea autoutilitarelor, precum și spațiul pentru acces și manevră a autoturismelor, se vor realiza prin asfaltare sau realizarea de platforme betonate amenajate carosabil.

#### Art.7 – Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în parcajele special amenajate la sol; în afara circulațiilor sau a spațiilor publice.
- Calculul capacității de parcare necesară se va face în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism și cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93).
- Se vor calcula locuri de parcare, conform normativului, pentru fiecare funcțiune în parte.

#### Art.8 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca inaltimele sa depaseasca cu mai mult de 2 nivele cladirile imediat invecinate. Nivelul maxim de inaltime acceptabil este de p+2 nivele eventual cu mansarda. este recomandabil din punct de vedere seismic ca investitiile sa aiba si subsol.

#### Art.9 - Aspectul exterior al clădirilor

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie, materiale si aspect exterior, intra in contradicție cu aspectul general al zonei si depreciaza valbrile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa.

#### Art.10 – Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate. Lucrările de branșament se vor realiza după aprobarea proiectelor de branșament de către furnizorii de utilități din zonă și numai în condițiile avizate de aceștia.
- Noile branșamente pentru electricitate, precum și conductele rețelelor de distribuție în incintă, vor fi realizate îngropat.
- Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații sanitare.
- Apele pluviale de pe acoperișurile clădirilor, de pe terase și de pe platformele pietonale vor fi preluate prin jgheaburi, burlane și rigole și evacuate la nivelul solului, pe spațiile verzi.
- Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate. Lucrările de branșament se vor realiza după aprobarea proiectelor de branșament de către furnizorii de utilități din zonă și numai în condițiile avizate de aceștia.
- Procurarea apei potabile se va face din puț forat, până în momentul echipării localității cu rețea de apă potabilă.
- Apele uzate rezultate de la toaletele se vor colecta într-un bazin vidanjabil îngropat, sau se vor folosi doar toalete cu rezervoare colectoare proprii.
- Apele pluviale colectate de rigole de pe platformele carosabile, se curăță, în prealabil, printr-un separator de hidrocarburi.

#### Art.11 – Spații libere și spații plantate

- Minim 75% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde.
- Construcțiile și echipamentele tehnice nou propuse, prin procesul de funcționare, nu vor afecta mediul natural, vegetația existentă
- Spațiile neconstruite și neocupate de circulații și parcări vor fi înierbate și plantate.

#### Art.12 - Împrejmuiri

- modalități tradiționale de construire a împrejmuirilor cu diverse tipologii și tendințe de realizare a acestora
- elemente funcționale (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc)
- elemente formale (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare - transparenta opac, elemente decorative, culoare). Se recomandă ca împrejmuirile spre aliniament să fie de preferință transparente, iar cele pe limitele laterale și posterioare să fie opace, înălțimea minimă necesară fiind de 1,8m.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### Art.13 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- o Procentul de ocupare a terenului (POT) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului construit al nivelurilor superioare) și suprafața parcelei. Nu reprezintă suprafața construită terasele descoperite ale parterului sau cele acoperite la o înălțime de peste 3,5m care depășesc planul fațadei, platformele și scările de acces, proiecția la sol a balcoanelor deschise ale căror cotă de nivel este peste 3,5 metri de la nivelul solului amenajat, proiecția acoperișurilor care depășesc planul fațadei.  
POT maxim = 30%

Art.14 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

◦ Coeficient de utilizare a terenului (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața construită a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei incluse în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: spațiile tehnice realizate îngropat, suprafața balcoanelor și a teraselor deschise și neacoperite sau acoperite la o înaltime de peste 3,5m , a teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

CUT maxim = 0,30

=====