

PR. NR. 1814 /2013

**DENUMIREA: REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA PADINA,
JUDETUL BUZAU**

FAZA: P.U.G.

REGULAMENT

AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI PADINA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate a administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 (după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării).

1.3. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALĂ

2.1. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism au stat în principal: Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată), H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Legea nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de urbanism, celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul urbanistic general împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității; intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ.

3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa cu SITUAȚIE PROPUȘA ȘI REGULAMENTARI a Planului Urbanistic General, a fost marcat, după aprobare, pe teren prin borne, potrivit lucrării topografice avizate de ONCPI prin Procesul Verbal de Recepție nr. 327/2012.

Se anexează la documentație **INVENTAR DE COORDONATE EXTINDERE INTRAVILAN PROPUȘ în sistem de proiecte STEREO 1970 aviz OCPI.**

3.3. Zonificarea funcțională a localității s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde comuna și de ponderea acestora în teritoriu asigurând compatibilitatea funcțiilor conform prevederilor art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiat în planșa cu SITUAȚIA PROPUȘA ȘI REGULAMENTARI a Planului Urbanistic General. Conform acestei zonificări se stabilesc în cadrul fiecărei zone funcționale condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, funcționalitatea lor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Construirea pe terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

4.2. Construirea pe terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin.1 se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local pentru ocuparea rațională a terenurilor, în sensul valorificării zonelor echipate cu rețele tehnico-edilitare.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol, conform legii.

4.3. Construirea pe suprafețe împădurite

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurii, conform cu avizul Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

Propuneri pentru respectarea legii 54/2012 privind desfasurarea activitatilor de picnic.

În teritoriul administrativ, în extravilan, la limita de nord-vest a intravilanului aprobat, cu acces din drumul național, este o pădure ce aparține Ocolului Silvic Buzău.

Se poate propune amenajarea unor locuri pentru picnic, conform noilor norme Legea 54/2012, în următoarele condiții:

- Stabilirea punctelor de picnic se va face numai cu avizul Ocolului Silvic Buzău
- Locurile propuse nu vor afecta vegetația valoroasă din zonă;
- Amenajarea unor zone cu mobilier și dotări specifice activității de picnic
- Luare de măsuri drastice pentru cei ce degradează calitatea cadrului natural, prevederea de containere pentru colectarea deșeurilor de tip menajer;
- Stabilirea unor locuri de parcare și asigurarea accesului fără afectarea circulației principale a drumului național;
- Luarea de măsuri pentru prevenirea și evitarea unor eventuale incendii;
- Asigurarea unei echipări edilitare: puncte de apă tip cisternă, cabine WC ecologice

4.4. Construirea în zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare, amplasare goluri, raporturi plin-gol, materiale utilizate, paletă cromatică, etc.) depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Interdicția se stabilește în urma studiilor de impact, conform Legii 137/95 privind protecția mediului.

4.5. Construirea în zone protejate

Zone protejate monumente istorice

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Zonele de protecție conform prevederii Legii Apelor nr.107/1996

Construirea în aceste zone protejate se face cu respectarea normelor și legislației în vigoare.

Zonele protejate au fost marcate pe PLAN INCADRARE ÎN TERITORIU și PLAN SITUAȚIE PROPUȘA ȘI REGLEMENTĂRI ale P.U.G.

4.5.1. Zone cu monumente istorice

Pe teritoriul administrativ al comunei în Lista Monumentelor Istorice 2004 emisă de MINISTERUL CULTURII ȘI CULTELOR, INSTITUTUL NAȚIONAL AL MONUMENTELOR ISTORICE este înscrisă **Crucea Curiganului**, cu indicativul BZ-IV-m-B-02535

S-a identificat monumentul istoric și s-a materializat în planul încadrare în teritoriu amplasamentul sau nu este în intravilanul localității.

S-a delimitat zona de protecție conform legislației, zona în care orice intervenție se face cu respectarea avizului 137/U/2009 emis de Ministerul Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național.

Zona de protecție față de obiectul cu valoare de patrimoniu, conform legislației în vigoare, se înscrie față de monument în raza de extravilan raza = 500 m

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare, amplasare goluri, raporturi plin-gol, materiale utilizate, paletă cromatică, etc.) depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Interdicția se stabilește în urma studiilor de impact, conform Legii 137/95 privind protecția mediului.

4.5.2. Construirea în zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

S-a materializat pe Planul de încadrare în teritoriu Aria de protecție specială avifaunistică, parte a rețelei ecologice europene Natura 2000. Pentru delimitarea sitului s-au respectat coordonatele acestuia.

Din punct de vedere al protecției mediului în zona de protecție a sitului se vor respecta reglementările OUG 57/29.06.2007, din care menționăm:

ART. 22

(1) Zonarea internă a ariilor naturale protejate de interes național se face prin planul de management, prin definirea și delimitarea, după caz, a: zonelor cu protecție strictă, zonelor de protecție integrală, zonelor-tampon, zonelor de dezvoltare durabilă a activităților umane.

(2) **Zonele cu protecție strictă** sunt zonele din ariile naturale protejate, de mare importanță științifică, ce cuprind zone salbatice în care nu au existat intervenții antropice sau nivelul acestora a fost foarte redus.

(3) În zonele prevăzute la alin. (2) **se interzice** desfasurarea oricăror activități umane, cu excepția activităților de cercetare, educație și ecoturism, cu limitările descrise în planurile de management.

(4) **Zonele de protecție integrală** cuprind cele mai valoroase bunuri ale patrimoniului natural din interiorul ariilor naturale protejate.

(5) În zonele prevăzute la alin. (4) **sunt interzise:**

a) orice forme de exploatare sau utilizare a resurselor naturale, precum și orice forme de folosire a terenurilor, incompatibile cu scopul de protecție și/sau de conservare;

b) activitățile de construcții-investiții, cu excepția celor destinate administrării ariei naturale protejate și/sau activităților de cercetare științifică ori a celor destinate asigurării siguranței naționale sau prevenirii unor calamități naturale.

ART. 28

(1) Sunt interzise activitățile din perimetrele ariilor naturale protejate sau din vecinătatea acestora care pot să genereze un impact negativ semnificativ asupra speciilor salbatice și habitatelor naturale pentru care au fost desemnate, în lipsa actelor de reglementare specifice.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale Administrației Publice Locale ori investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

5.2. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

5.3. Procentul de ocupare al terenului

POT și CUT pentru construcțiile noi variază în funcție de funcționalitatea zonei în care se construiesc, de vecinătățile amplasamentelor, de funcțiunea noilor investiții.

Conform prevederilor legale Legea 50/1991 și H.G. 525/27.05.1996 se stabilesc următoarele valori pentru POT și CUT.

5.3.1. Zonele centrale POT max. 80%, CUT max. 3,3

5.3.2. Zone comerciale, prestări servicii POT max. 85%, CUT max. 2,5

5.3.3. Zone mixte (locuințe cu funcțiuni complementare) POT max. 70%, CUT max. 2,1 pe terenul cu $S < 700$ mp.

5.3.4. Zona rurală locuințe pe terenul $S > 700$ mp POT max. 30%, CUT max. 1,0.

5.3.5. Zona locuințe rezidențiale POT max. 40%, CUT max. 1,5

5.3.6. Zona dotări de interes general

- Construcții de învățământ POT max. 25%, și 75% teren amenajat
- Construcții culte, cultură POT max. 25%, și 75% teren amenajat
- Construcții de sănătate POT max. 20%

5.3.7. Zone industriale POT max. se stabilește prin studiul de fezabilitate

5.3.8. Zona unități agricole POT max. se stabilește prin studiul de fezabilitate

Zone funcționale pe localități propuse în P.U.G. Planuri cu situația propusă și reglementări.

5.4. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea față de punctele cardinal

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în cap. IV Prevederi la nivelul zonelor funcționale, din prezentul regulament.

6.2. Amplasare față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor va respecta zona de protecție a drumurilor în conformitate cu art. 47 din O.G.43/1997, republicată în 1998 cu toate completările și modificările ulterioare.

Conform Legii nr.82 din aprilie 1998 (respectiv Ordonanța nr.43 din august 1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată și cu toate modificările și completările ulterioare) zonele de protecție ale Drumurilor Naționale sunt fâșii de teren între limita exterioară a zonei de siguranță și până la 22 m din ax.

Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 30,00 m de marginea îmbrăcăminții asfaltice în cazul drumurilor de interes național și județean. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

Amplasarea construcțiilor la drumul județean din intravilan va respecta ampriza minimă de 24 m, respectiv $L = 12$ m ax DJ, și la 30 m la drumul județean extravilan, respectiv $L = 15$ m din ax și 22 m zona de protecție.

La drumurile comunale ampriza minimă este de 20 m, respectiv $L = 10$ m din ax.

6.3. Amplasarea față de aliniament

Se păstrează în general aliniamentul existent pe strada respectivă.

Se pot autoriza retrageri sau înaintări față de frontul construit existent cu păstrarea coerenței frontului stradal.

De asemenea se vor respecta în amplasarea construcțiilor prevederile art.6.2. de mai sus.

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil ;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese carosabile și pietonale, direct sau prin servitute, potrivit importanței și destinației construcției.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

În mediul rural autorizarea executării construcțiilor este permisă și cu soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Parcelarea – pentru lotizarile noi

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă, care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 12 m pentru clădiri cuplate și de 20 m pentru clădiri izolate;
- suprafața minimă a parcelelor noi este de minim 500 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin.2.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 nivele clădirile imediat învecinate. Nivelul maxim de înălțime acceptabil este de P+2 nivele eventual cu mansardă. Este recomandabil din punct de vedere seismic ca investițiile să aibă și subsol.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie, materiale și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Se pot autoriza realizarea unor spații de parcare în interesul public după îndeplinirea reglementărilor în vigoare legate de folosirea domeniului public.

10.2. Spații verzi și plantate.

ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECȚIE subzone **SV** - amenajare spații verzi, scuaruri;

SP – plantatii de aliniament

Ss – amenajari sportive, stadioane, baze de agrement

PERMISIUNI

- se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ și funcțional al zonei;

- se poate autoriza amplasarea de monumente de artă plastică, mobilier urban.

- se pot autoriza amenajări pentru spații de joacă, agrement

- se pot autoriza amplasarea unor construcții cu caracter provizoriu cu funcțiuni complementare zonei verzi, pe amplasamente ce nu afectează vegetația și nu stănenesc circulația pietonilor.

- se poate autoriza amenajarea unui parc cu spații verzi și agrement pentru completarea necesarului normat de mp spațiu verde/locuitor.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- toate documentatiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.
- este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protecția mediului.
- nu se permite micșorarea suprafețelor spațiilor verzi, luate în evidență de Administrația publică locală, în registrele locale ale spațiilor verzi cu respectarea reglementărilor Legii nr.24/2007, completată de Ordonanța de Urgență nr.114/2007 și nr.1549 din 4. dec.2008.
- Administrația locală are obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de min. 26 mp / locuitor până la 31 dec.2013;
- amenajarea noilor spații verzi, parc agrement, se va face numai pe baza unui proiect de specialitate;
- nu se permite traversarea cu circulații carosabile curente;
- nu se permite amplasarea de mobilier urban ce stăjenește circulația pietonilor
- intervențiile se vor face numai pe baza unei documentații de specialitate
- amplasarea de construcții provizorii: chioscuri ce se vor face fără a afecta fluenta circulației pietonale;
- nu se permite autorizarea de construcții definitive

Conform legii nr.50/1991 HG525 pentru subzona **Ss** -amenajări sportive, stadioane, baze de agrement sunt următoarele prescripții speciale:

Amplasamentul trebuie să permită organizarea în 3 zone funcționale dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții și amenajări sportive, procent maxim de ocupare 50%
- zona pentru alei, drumuri, parcaje, procent maxim de ocupare 20%
- zona pentru spații verzi, procent maxim de ocupare 30%

10.3. Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. ZONE SI SUBZONE FUNCȚIONALE

Zonele funcționale stabilite prin Regulamentul local de urbanism, sunt puse în evidență în planșele de SITUAȚIE PROPUȘĂ ȘI REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General.

În localitatea luată în studiu au fost puse în evidență următoarele zone și subzone funcționale:

- **ZONE CENTRALE**
- **ZONA LOCUINTE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE P - P +2 + M**
- **ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**
 - construcții pentru administrația publică;
 - construcții pentru învățământ ;
 - construcții de sănătate;
 - construcții pentru servicii și comerț.
 - construcții pentru culte, cultură.
- **ZONA DE SPAȚII VERZI, PERDELE DE PROTECȚIE**
- **ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE**
- **ZONA UNITĂȚI AGRICOLE**
- **ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**
- **ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**
- **ZONA PENTRU CAI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE**
- **ZONA APE – CANALE DE IRIGAȚIE**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

12. ZONA CENTRALĂ

Zona centrală conține cele mai importante și mai reprezentative clădiri destinate funcțiilor publice, primăria, biserica, precum și clădiri de locuit individuale și colective, spații comerciale și de prestări servicii și spații verzi.

Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

13. ZONA LOCUINTE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE P - P +2 + M

13.1 UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

- **ZONA DE LOCUIT** se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere funcțional:
 - caracterul locuințelor: individuale, colective mici, medii sau mari, locuințe hibride de tip vagon;
 - caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente.

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri (P+1+M), cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); acest tip de locuințe constituie o ilustrare a evoluției localității și a rezonanței la fenomenele arhitecturii europene din secolele XIX și XX dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

În zona în care se solicită elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicație și infrastructura tehnic edilitară.

- **ZONA MIXTA** formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri individuale de locuit mici și medii, locuințe cu funcțiuni complementare sau care permite conversia locuințelor individuale sau colective în alte funcțiuni, condiționată de menținerea ponderii zonei de locuit de cel puțin 30% din ADC.

În zona în care se solicită elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicație și infrastructura tehnic edilitară.

* **Utilizări permise:**

- locuințe individuale și colective P, P+1, P+2+M
- construcții necesare funcțiunilor complementare admise;

* **Utilizări permise cu condiții:**

- conform Reguli generale și condițiilor impuse de avizele organismelor teritoriale.
- În zona de protecție a fiecărui monument istoric, pentru obținerea autorizațiilor de construcție a clădirilor noi și pentru intervențiile la clădirile existente se solicită avizul Comisiei Monumentelor Istorice.

* **Interdicții temporare:**

- în zonele în care nu există trama strădala, nu este asigurat accesul la parcele, se dispune interdicție temporară de construcție până la elaborarea P.U.Z.
- în zonele cu riscuri naturale din intravilanul existent interdicția de construcție poate fi temporară, până la luarea de măsuri pentru eliminarea cauzei (alunecări, inundații) și stabilizarea terenului. În aceste zone este obligatoriu executarea studiului geotehnic pentru fiecare amplasament. Nu se permit decât lucrări de consolidare, modernizare și lucrări de marire a confortului edilitar.

13.2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

* **Orientarea față de punctele cardinale:**

- amplasarea construcțiilor se va face astfel încât să se evite umbrirea reciprocă a clădirilor, în scopul respectării normelor de igienă prin rezolvarea problemelor legate de insorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație.

* **Amplasarea față de drumurile publice:**

- cu respectarea prospectelor străzilor în funcție de categoria lor.

* **Amplasarea față de aliniament:**

- amplasare la aliniament sau retras, în funcție de configurația urbanistică a străzii.

* **Amplasarea în interiorul parcelei:**

- conform prescripțiilor generale și cu respectarea distanțelor minime impuse de vecinătăți.

* **Accese carosabile:**

Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

*** Parcelare:**

- conform prescriptiilor generale la nivelul localitatii
- in zonele cu parcelari existente, executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime, autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor si a Codului civil.

*** Inaltimea constructiilor:**

- la stabilirea inaltimii se va avea in vedere respectarea Codului civil si normelor privind insorirea, astfel incat 2 cladiri sa nu se umbreasca reciproc;

*** Procentul de ocupare al terenului**

Zone mixte (locuinte cu functiuni complementare) POT max. 70%, CUT max. 2,1
pe terenul cu $S < 700$ mp.

Zona rurala locuinte pe terenul $S > 700$ mp POT max. 30%, CUT max. 1,0.

Zona locuinte rezidentiale POT max. 40%, CUT max. 1,5

*** Imprejmuiri:**

Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmasorii factori urbanistici:

- pozitia pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare);
- caracteristicile cadrului natural;
- functiunea constructiei care este amplasata pe parcela;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor;
- modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii si tendinte de realizare a acestora.

Elementele care caracterizeaza imprejmuirile sunt:

- elemente functionale (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.);
- elemente formale (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - transparenta opac, elemente decorative, culoare). Se recomanda ca imprejmuirile spre aliniament sa fie de preferinta transparente, iar cele pe limitele laterale si posterioare sa fie opace, inaltimea minima necesara fiind de 1,8 m

MONUMENTE ISTORICE

• Permisuni:

La monumentele istorice conform listei aprobate in localitatile luate in studiu se pot executa lucrari de reabilitare, reparatii, restaurare numai pe baza unor proiecte de specialitate cu avizul Comisiei Monumentelor Istorice.

• Restrictii:

Se va respecta zona de protectie pentru fiecare monument in parte, stabilita conform legislatiei in vigoare, in care pentru obtinerea autorizatiilor de constructie a cladirilor noi si pentru interventiile la cladirile existente se solicita avizul Comisiei Monumentelor Istorice.

- zona de protectie pentru monumentele situate in intravilanul localitatilor este pe o raza de 200 m fata de acesta
- pentru monumentele situate in extravilanul localitatilor zona de protectie se incadreaza pe o raza de 500 m fata de monument

14. ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

Subzone: - constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare; asistentă socială;
- constructii de cult;
- constructii pentru unitati de învățământ;
- constructii pentru unitati de sănătate publica;

14.1 Constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare; asistentă socială;

Permisiuni

- se mentine în general situatia existentă;
- se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;
- se pot autoriza lucrări de întreținere, reparatii curente si îmbunătățire a confortului edilitar pentru constructiile existente;
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) în scopul extinderii constructiilor mentinute sau curtilor aferente (scoli);
- se pot autoriza lucrări de conservare a clădirilor monumente istorice.

Conditionari si restrictii

- pentru constructiile noi – POTmaxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G.525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991,

- regim de inaltime pentru constructiile noi P – P+ 4 in functie de vecinatati;
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale
- nu se vor autoriza constructii care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- interventiile asupra clădirilor monument istoric se vor face cu avizul Comisiei Monumentelor Istorice si se va respecta zona de protectie (in limita razei de 100 m se va solicita avizul C.M.I.).

Prevederile legii nr.50/1991 HG525 pentru ISi, ISs sunt urmatoarele:

14.2 Constructii pentru unitati de învățământ;

Amplasamentul se va organiza in patru zone, dimensionate in functie de capacitatile unitatilor de invatamant dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructie
- zona curti de recreere (de regula asfaltata dalata)
- zona terenuri si instalatii sportive
- zona verde, inclusiv gradina de flori

Pentru invatamantul prescolar (gradinite) se va asigura o suprafata minima de teren de 22 mp/copil iar pentru scoli primare, gimnaziale, licee, scoli profesionale, scoli postliceale o suprafata minima de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare al terenului se va referi la toate cele 4 zone mentionate: - 25% teren ocupat de constructii

- 75% teren amenajat (curte recreatie, amenajari sportive, zona verde, gradina de flori)

14.3 Constructii pentru unitati de sănătate publica;

Amplasamentul se va organiza in trei zone, dimensionate in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructii
- zona accese, alei, parcaje
- zona verde, cu rol decorativ si de protectie

Suprafata minima a terenului care cuprinde cele trei zone functionale este de 5 mp/consultatie.

Pentru constructiile de crese si crese speciale amplasamentul trebuie sa asigure o suprafata de minim 25 mp/copil, organizate in patru zone:

- zona ocupata de constructii
- zona ocupata de spatii de joaca
- zona pentru studiu tehnico-gospodaresc
- zona verde de parc si alei

Procentul maxim de ocupare al terenului pentru zona ocupata de constructii va fi de 20%.

In zona in care se solicita elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicatie si infrastructura tehnic edilitara.

15. ZONA DE SPATII VERZI, PERDELE DE PROTECTIE

Subzone - amenajare spatii verzi, scuaruri;
- plantatii de aliniament
- amenajari sportive, baze de agreement

Permisiuni

- se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ si functional al zonei;
- se poate autoriza amplasarea de monumente de artă plastică, mobilier urban.
- se pot autoriza amenajari pentru spatii de joaca, agrement
- se pot autoriza amplasarea unor constructii cu caracter provizoriu cu functiuni complementare zonei verzi, pe amplasamente ce nu afecteaza vegetatia si nu stanjeneste circulatia pietonilor.

Conditionari si restrictii

- toate documentatiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.
- este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protectia mediului.
- nu se permite micșorarea suprafețelor spațiilor verzi, luate in evidenta de Administratia publica locala, in registrele locale ale spatiilor verzi cu respectarea

reglementarilor Legii nr.24/2007, completata de Ordonanta de Urgenta nr.114/2007 si nr.1549 din 4. dec.2008.

- Administratia locala are obligatia de a asigura din terenul intravilan o suprafata de min. 26 mp – locuitor pana la 31 dec.2013
- nu se permite traversarea cu circulatii carosabile curente;
- nu se permite amplasarea de mobilier urban ce stanjeneste circulatia pietonilor
- interventiile se vor face numai pe baza unei documentatii de specialitate
- amplasarea de constructii provizorii: chioscuri ce se vor face fara a afecta fluenta circulatiei pietonale;
- nu se permite autorizarea de constructii definitive

Conform legii nr.50/1991 HG525 pentru subzona

-amenajari sportive, stadioane, baze de agrement sunt urmatoarele prescriptii speciale:

Amplasamentul trebuie sa permita organizarea in 3 zone functionale dimensionate conform capacitatii constructiei:

- zona pentru constructii si amenajari sportive, procent maxim de ocupare 50%
- zona pentru alei, drumuri, parcaje, procent maxim de ocupare 20%
- zona pentru spatii verzi, procent maxim de ocupare 30%

16. ZONA UNITATI INDUSTRIALE

Actualizarea va avea in vedere si modernizarea retelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

Permisuni

- se pot autoriza constructii noi pentru industrie, depozite pe terenurile libere existente din propria incinta sau pe terenurile eliberate de restructurarea constructiilor existente;
- se pot autoriza lucrări de întreținere sau renovare a clădirilor existente sau extinderea acestora în incintă;
- se pot autoriza lucrări de dezvoltare a echipării tehnologice si edilitare din zonă

Conditionari si restrictii

- regimul de aliniere este cel rezultat din profilul transversal al străzilor;
- clădirile noi vor avea o tratare volumetrică arhitecturală deosebită;
- nu se vor autoriza lucrări ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice;

17. ZONA UNITATI AGRICOLE

Permisuni

- se pot autoriza noi unitati cu respectarea prescriptiilor generale
- se pot autoriza lucrări de modernizare a circulatiei carosabile, realizarea de parcaje si dezvoltarea lucrărilor edilitare.

Conditionari si restrictii

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

18. ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

Subzona

18.1 Cimitire

Se mentine situatia existentă si se pot autoriza: lucrari noi specifice, monumente funerare; lucrări de întreținere, reparatii curente, amenajari pietonale; lucrări de îndepărtare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii).

In zonă nu se vor autoriza lucrări cu functiuni incompatibile.

Distanța minimă admisă între zonele protejate: zonele de locuit, instituțiile social-culturale, unitățile sanitare și unitățile de învățământ și gardul care delimitează cimitirul este de 100 m.

18.2 Unitati de gospodarie comunala – statii epurare, fronturi captare

Se vor respecta normele in vigoare privind zona de protectie sanitara si zonele de protectie cu regim sever.

Gestionarea deseurilor

Activitatea de salubritate se realizeaza prin gestiune delegata - astfel administratia publica locala a apelat pentru realizarea serviciilor la trei operatori de servicii publice:

- SC. ECO NEUTRALIZARE GRINDAS SRL cu care a incheiat contract de prestari-servicii nr. 0001869, inregistrat cu nr. 1218 din 20.02.2013;
- SC. NSD COM SRL BUZAU cu care a incheiat contract de prestari-servicii nr. 1760, inregistrat cu nr. 4213 din 1.01.2011;
- SC. RER ECOLOGIC BUZAU SA cu care a incheiat contract de prestari-servicii nr.7914, inregistrat cu nr. 8456 din 12.11.2009;

S-au stabilit zece puncte pentru depozitarea selectiva a deseurilor in containere PET-uri, conform normelor.

19. ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE SI ZONA CAI FERATE

19.1 CAI DE COMUNICATIE RUTIERE

In extravilan limita exterioara a zonei de protectie a drumurilor este stabilita, in functie de categorii, astfel:

- 10 m din ax la drumurile comunale, 20 m intre constructii;
- 15 m din ax la drumurile judetene, 30 m intre constructii;

- **Utilizari permise**

Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice, se fac in baza planurilor urbanistice, cu avizul organelor specializate ale Administratiei Publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

- **Utilizari permise cu conditii**

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Prin amplasare si functionare, ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice, in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale ale acestor constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

- **Utilizari interzise**

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

20. ZONA APE – CANALE

Se mentine in general situatia existenta. Se pot autoriza lucrari de consolidare maluri, regularizare cursuri, numai in baza unor proiecte de specialitate.

Nu se vor autoriza constructii in zonele cu riscuri de prabusire maluri, inundatii, etc.

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TERENURI AGRICOLE

- **Utilizari permise**

Lucrarile de utilitate publica de interes national sau local, in conditiile Legii 18/91, pe baza unor documentatii specifice, aprobate de organismele competente conform legii.

Lucrarile prevazute de Legea 50/91 republicata.

- **Utilizari permise cu conditii**

Rețelele tehnico-edilitare se amplaseaza, de regula, grupat, in imediata apropiere a cailor de comunicatie.

Constructiile, care prin natura si destinatie, nu pot fi incluse in intravilan, conform prevederilor art.70 din Legea 18/91, vor avea procente minime de ocupare a terenului si se vor autoriza in urma obtinerii acordului de mediu, emis de autoritatea competenta in conditiile legii 137/95.

- **Utilizari interzise**

Nu se admit constructii pe terenuri de clasa I si II de calitate, terenuri amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare sau plantate cu vii si livezi.

SEF PROIECT,
arh. NICOLETA TOMESCU

