

PROIECT NR. 01/2023

DENUMIREA PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATII ADMINISTRATIVE SI BIROURI (P+M) PE TEREN N.C.29128, STRADA NR.1, SAT GHERGHEASA, COMUNA GHERGHEASA, JUDETUL BUZAU

FAZA:

P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1.1 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 investitiilor noi, cu functiuni compatibile propunerilor din P.U.Z.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului studiat P.U.Z.

1.1.2. Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse in studiu incadrându-se in prevederile regulamentului din P.U.G.-ul comunei Ghergheasa.

1.1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se va aproba impreuna cu Planul Urbanistic zonal, in conformitate cu prevederile Legii 50/1991, republicata in 1997.

1.2. Baza legala

La baza elaborarii regulamentului local a stat Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor. De asemenea a fost avut in vedere "Ghidul

cuprinzand precizarii, detalierii si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Regulamentului local de urbanism aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.80/N/18.11.1996.

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.1. Regulamentul local de urbanism, impreuna cu Planul urbanistic zonal pe care il insoteste cuprinde norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatului de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zona;

- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. aprobat;

- alte operatiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local (instrainari, concesionare, reparcelari).

1.3.2.

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism nr 22. din 22.11.2022 emis de Primaria Comunei Ghergheasa** prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care include terenul beneficiarului

Terenul ce a generat P.U.Z in suprafata de 6197,00 mp este proprietate privata a beneficiarului S.C. AGRORADMIR S.R.L.si a rezultat prin Act de Alipire nr. 2193 din 06 septembrie 2011 emis de notar public Marin Cristina Eleonora. Terenul a fost identificat prin documentatie Nr. Cadastral 29128, CF 29128, U.A.T. Ghergheasa si este situat in intravilanul satul Ghergheasa, strada 1, nr. 140, tarlaua 3, comuna Ghergheasa, judetul Buzau.

Pentru realizarea investitiei propuse, se propune schimbarea zonei functionale din Zona locuinte cu functiuni complementare in Zona Unitati Industriale Depozitare si Productie Agricola, folosinta curs constructii.

Suprafata de 6197,00 Nr. Cadastral 29128, CF 29128 pe care se propune realizarea unei Zona Unitati Industriale Depozitare si Productie Agricola este delimitata cadastral astfel:

- la nord – pe 27,15 m +5,566 m + 15,699 m m teren Nr. Cadastral 20001 proprietate privata
 - pe 6,948 m + 12,563 m + 25,47 m +18,224 m teren Nr. Cadastral 21604 proprietate privata
 - pe 3,345 m + 11,083 m teren Nr. Cadastral 21605 proprietate privata
- la est – pe 49,209 m teren proprietate Primaria Ghergheasa
- la sud – pe 27,458 m +13,921 m + 14,135 m +16,356 m + 12,511 m drum judetean DJ 203A ;
- la vest - pe 54,173 m teren Nr. Cadastral 20029 proprietate privata
 - pe 35,847 m teren Nr. Cadastral 20030 proprietate privata.

Accesul auto si pietonal la teren este asigurat de drumul judetean DJ 203 A situate la limita de sud a terenului studiat, drum ce face cejatura cu celelalte zone ale comunei si judetului.

Pentru realizarea investitiei propuse, este necesara schimbarea zonei functionale a terenului beneficiarului in suprafata de 6197,00 mp – Nr. Cadastral 29128 din Zona locuinte cu functiuni complementare in Zona Unitati Industriale Depozitare si Productie Agricola, folosinta teren curs constructii.

Pentru terenul S=1650 mp proprietate privata a aceluasi beneficiar S.C AGRORADMIR S.R.L., teren cuprins in zona studiata P.U.Z., situat la limita de nord a terenului mai sus mentionat , se propune aceeasi zona functionala Zona Unitati Industriale Depozitare si Productie Agricola, folosinta teren curs constructii.

Drept urmare se propune a fi extinsa zona functionala functionala Zona Unitati Industriale Depozitare si Productie Agricola cu suprafata de 7847,00 mp (6197,00 mp + 1650,00 mp) proprietate a beneficiarului.

1.3.3. Suprafata pentru care s-a elaborat P.U.Z. este de 46197,00 mp ce cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 6197,00 mp, zona care este delimitata grafic in partea desenata.

1.3.4. Pentru stabilirea regulilor de baza privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor s-au prezentat in planse zonele functionale, reglementari si restrictii.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Din analiza situatiei existente, tinand cond de tendintele de dezvoltare urbanistica a zonei, se propun prin P.U.Z. urmatoarele zone functionale:

- ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI PRODUCTIE AGRICOLA
- ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA

ZONE FUNCTIONALE :

- **ZONEI DE UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI PRODUCTIE AGRICOLA**

1. CARACTERUL ZONEI

- Zona este constituita din imobile cu destinatii agro-industriale, de servicii si depozitare.

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

2.1.UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- Activitati productive agro-industriale nepoluante desfasurate in constructii agro-industriale, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor, cercetarea agro-industriala care necesita suprafete mari de teren
- Se pot construi spatii administrative, spatii de productie agricola, spatii de depozitare, constructii pentru vestiare si anexe tehnice, spatii cazare angajati
- Suprafete de parcare, accese auto sigure si spatiu pentru platforme tehnologice (incarcate, descarcat, manevrat...)
- In mod obisnuit, activitatile permise sunt cele care nu creeaza disfunctionalitati zonei de locuinte si nu genereaza emisii poluante.
- Se pot autoriza realizarea unor functiuni complementare functiunii dominante – servicii suplimentare productiei, birouri profesionale sau de afaceri, depozite si complexe de vanzari en detail

2.2.UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- Unitati de invatamant si orice alte servicii de interes general
- Locuinte
- In zona nu se vor autoriza lucrari ce pot avea grad ridicat de nocivitate
- Nu se vor autoriza realizarea unor constructii in zonele de protectie a drumurilor si a retelelor conform normelor si normativelor in vigoare

3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

3.1. CARACTERISTICI GEOMETRICE ALE PARCELELOR

- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 25,00 m si o suprafata minima de 1500 mp.

3.2. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- In cazul constructiilor amplasate la drum judetean se vor respecta reglementarile in vigoare
- Constructiile nou propuse vor fi amplasate cu respectarea zonei de protectie a drumului judetean $L = 12,00$ m din ax, Precizam ca aliniamentul frontului construit al noile cladiri (cladirile C1 si C2) este la o distanta de 9,40 m fata de limita teren sud spre trotuar drum judetean astfel incat se asigura o distanta de 17,00 m din ax DJ ($7,60$ m+ $9,40$ m).
- Constructiile nou propuse vor fi amplasate cu respectarea zonei de protectie LEA (retea de joasa tensiune) conform legislatiei in vigoare- respectiv de 6,00 m fata de

ax retea. Amplasarea cladirilor la o distanta de 11,40m – 12,00 m respecta zona de protectie LEA

- Constructiile nou propuse vor fi amplasate cu respectarea zonei de protectie a retelei de gaze naturale. Conducta de gaze naturale pozata la drumul judetean este din OL si conform Ordinului ANRE 89/2018 pentru cladiri fara subsol distanta minima de siguranta de la conducer de gaze naturale din OL este de $L = 3,00$ m fata de constructii. Amplasarea cladirilor la o distanta de 9,40 m fata de limita proprietate sud spre trotuar DJ asigura o distanta de minim 11,00 m fata de conducta OL de gaze naturale.
- Constructiile nou propuse vor fi amplasate cu respectarea prevederilor Codul Civil si a Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena, fara a afecta terenurile invecinate.

3.3. AMPLASARAE CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se va face potrivit cerintelor specific temei
- Cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate in cazul in care acestea se situeaza pe limita de proprietate si nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic)
- Cladirile ce se dispun retras fata de limitele laterale ale parcelei vor fi pozitionate la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6,00 metri
- Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6,00 metri
- Nu se admite amplasarea , pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servicii publice si locuinte), a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

3.4. AMPLASARE CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6,00 m
- Distanta de mai sus mentionata se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente
- Se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice

3.5 CIRCULATII SI ACCESE

- Pentru a fi construibile toate parcelele trebuie sa aiba access dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avnd o latime de minim 5,00 metri.

3.6. STATIONARAE AUTOVEHICOLELOR

- Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii- reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere
- Spatal de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltime de minim 1,20 m

3.7. INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

Se propune un regim de inaltime de P, P+1 E (P+M – mansarda se considera nivel)
H cornisa maxim -5,70 m, H total maxim - 7,70 m.

3.8 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate
- Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala

3.9. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Constructiile se vor autoriza doar daca au asigurata echiparea tehnico-edilitara dictata de functiunea acestora
- In cazul in care strada pe care urmeaza a se construi beneficiaza de retele de gaz, electricitate sau de canalizare, cladirile noi necesita un racord la o astfel de retea in mod obligatoriu vor trebui conectate la ea
- Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare
- Rezolvarea tehnico edilitara va respecta toate reglementarile in vigoare si va obtine avizele prevazute de legislatie

3.10 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii
- Spatiile verzi amenajate in incinta vor reprezenta minim 20 % din suprafata parcelei.
- Se pot autoriza lucrari de amenajare a spatiilor verzi in incinta loturilor cu scopul imbunatatirii aspectului calitativ si functional al zonei;

3.11 IMPREJMUIRI

- Gardul spre drumul judetean va avea inaltimea de maxim 2,20 m si minim de 2,00 m din care un soclu opac 0 0,60 m si panouri din lem sau fier forjat. Care se dubleaza cu gard viu.
- Gardurile de pe celelalte limitele pot avea inaltime de maxim 2,50 m si pot fi realizate pe structura metalica cu plase sudate.
- Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru nu a incomoda circulatia pe drumurile judetene si strazile principale.

4. INDICATORI URBANISTICI MAXIMI AI PARCELELOR

4.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pe terenul ce a generat P.U.Z. - P.O.T. maxim propus = 50%

4.2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pe terenul ce a generat P.U.Z. C.U.T. maxim propus = 1,00 (P, P+1E)

➤ ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Pentru aceasta zona se va pastra Regulamentul aprobat prin Planul Urbanistic General al comunei Ghergheasa..

➤ ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA

Se pastreaza trama stradala existenta

Zona are legaturile functionale asigurate de drumul judetean DJ 203 A situat la limita sud a terenului studiat si de drumul secundar de importanta locala situat la limita de vest a zonei studiate.

Drumul de exploatare situat la limita de est a zonei studiate P.U.Z. este folosit numai pentru accesul la unitate de productie agricola.

Accesul auto si pietonal la terenul ce a generat P.U.Z. va fi asigurat din drumul judetean DJ 203 A situat la limita de sud a amplasamentului .

Drumul judetean DJ 203 A - Boldu-Ghergheasa- Salcioara este drum modernizat in stare buna care asigura doua fluxuri de circulatie in conditii de siguranta

Se propune modernizarea si reabilitarea drumului secundar de importanta locala situatela limita de vest a terenului ce a generat P.U.Z .

S-a definit zona de protectie a drumului judetean DJ 203A – L= 12 m din axul drumului. Precizam ca aliniamentul frontului construit al noilor cladiri C1 si C2 este la o distanta de 9,40 m fata de limita teren sud spre trotuar drum judetean astfel incat se asigura o distanta de 17,00 m din ax DJ (7,60 m+ 9,40 m).

In incinta se va amenaja o platforma tehnologica de 200,00 mp pentru cladirile C1 si C2, alei carosabile si pietonale care asigura accesul la toate constructiile de pe teren, platforme gospodaresti si spatii de parcare.

Spatiile de parcare vor respecta prevederile P132/93 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane. Dimensionarea locurilor de parcare a fost calculata conform tabelului 3 pentru constructii administrative- se prevede un loc de parcare la 10 salariati. In Planul de ilustrare urbanistica s-a amenajat in incinta 34 de locuri de parcare. In cele doua cladiri C1 si C2 isi vor desfasura activitatea maxim 20 de persoane astfel ca numarul de locuri de parcare amenajate in incinta respecta normativul.

Interventiile nu sunt permise decât pe baza unor documentatii de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajarile de intersectii si amplasamentele de noi locuri de parcare necesare.

- **Reguli cu privire la pastrarea integritati mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

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

Constructiile propuse vor fi obligatoriu racordate la retelele edilitare.

Deseurile menajere se vor depozita numai in locul special amenajat si dotat si ridicat de serviciul de salubritate.

- **Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public**

Constructiile realizate in zona vor fi de buna calitate, cu structuri care sa prezinte siguranta in exploatare si prin aspect si functionalitate sa corespunda cerintelor estetice si functionale cu respectarea normelor sanitare, P.S.I. si de protectia mediului.

**INTOCMIT,
arh. NICOLETA TOMESCU**