

S.C. PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT S.R.L.

Str. Oltului , nr.34, comuna Vernesti , judetul Buzau.

Telefon : 0723383720, fax : 03207110139 – Buzau.

**PLAN URBANISTIC ZONAL,
INTRAVILAN, SAT NISCOV, COMUNA VERNESTI, STR.
VALEA MANTEI, NR. 34, CV 2, P 76, P 77, SI EXTRAVILAN,
COMUNA VERNESTI, T 25, P 969, 970, 971, JUDETUL BUZAU.**

PENTRU INVESTITIA:

**LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, COMUNA
VERNESTI, SATUL NISCOV, INTRAVILAN, STR. VALEA MANDEI, NR34, CV2,
P 76,77 SI EXTRAVILAN, T25, P969, 970, 971, NR. CAD. 29763, JUDETUL BUZAU,
CONFORM CERTIFICAT URBANISM NR. 207 DIN 15.11.2022.**

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarilor de investitii :

**LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, COMUNA
VERNESTI, SATUL NISCOV, INTRAVILAN, STR. VALEA MANDEI, NR34, CV2,
P 76,77 SI EXTRAVILAN, T25, P969, 970, 971, NR. CAD. 29763, JUDETUL BUZAU,
CONFORM CERTIFICAT URBANISM NR. 207 DIN 15.11.2022**

- Amplasamentul:

**COMUNA VERNESTI, SATUL NISCOV, INTRAVILAN, STR. VALEA MANDEI,
NR 34, CV2, P 76,77 SI EXTRAVILAN, T25, P969, 970, 971, NR. CAD. 29763,
JUDETUL BUZAU, CONFORM CERTIFICAT URBANISM NR. 207 DIN 15.11.2022**

- Documentatia de urbanism:

**PLAN URBANISTIC ZONAL, INTRAVILAN, SAT NISCOV, COMUNA VERNESTI,
STR. VALEA MANTEI, NR. 34, CV 2, P 76, P 77, SI EXTRAVILAN, COMUNA
VERNESTI, T 25, P 969, 970, 971, JUDETUL BUZAU.**

- Beneficiar:

- **CIMPEANU GINA**

cu domiciliul in comuna Vernesti, satul Niscov, Str.
Principala, NR. 37, Judetul Buzau.

- Proiectant:

- S.C.PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT

cu sediul in Str. Oltului, Nr. 34, Mun. Buzau, jud. Buzau.

- Data:

05. 2023

1.2. OBIECTIVUL P.U.Z.

- Solicitari ale temei program:

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarei Cimpeanu Gina proprietarul parcelei cu Nr. Cad. 29763, comuna Vernesti, satul Niscov, Intravilan, Str. Valea Mandei, nr 34, CV2, P 76,77 si extravilan, T25, P 969, 970, 971, comuna Vernesti, judetul Buzau, care detine in acesta zona un teren in suprafata de 16.074,00 mp. Pe acest teren exista o constructie cu regimul de inaltime parter pe care beneficiarul doreste sa o mentina.

Acest teren este situat in comuna Vernesti, satul Niscov, intravilan, Str. Valea Mandei, nr 34, CV2, P 76,77 si extravilan, T25, P 969, 970, 971, comuna Vernesti, judetul Buzau, zona partial construita, fiind in curs de definire din punct de vedere urbanistic. Conform avizului de oportunitate emis de Consiliul judetean Buzau, zona studiata in PUZ are suprafata de 31.810,00 mp, configurata in plan conform planurilor din documentatie.

Beneficiarul a obtinut in acest sens Certificatul de Urbanism nr. 207, din 15.11.2022 si Avizul de oportunitate in conformitate cu Legea 350/2001 (actualizata) privind amenajarea teritoriului si urbanismul. Conform Avizului de oportunitate teritoriul care urmeaza a fi reglementat prin PUZ este in suprafata de 31.810,00 mp, situat conform P.U.G. aprobat pentru comuna Vernesti in intravilan si extravilan.

Suprafata de teren reglementata conform Avizului de oportunitate este de 31.810,00 mp si cuprinde terenul cu Nr. Cad. 29763 al beneficiarei Cimpeanu Gina, pe langa alte numere cadastrale invecinate. Suprafata reglementata este situata in comuna Vernesti, satul Niscov, Intravilan, Str. Valea Mandei, nr 34, CV2, P 76,77 si extravilan, T25, P 969, 970, 971, comuna Vernesti, judetul Buzau. Aceast teren a fost obtinut prin dezmembrarea unei suprafete mai mari de teren ce a apartinut tot beneficiarei Cimpeanu Gina.

Zona studiata in acest Plan Urbanistic Zonal, in suprafata de 31.810,00 mp, este in curs de definire din punct de vedere urbanistic si are urmatoarele vecinatati:

- La - vest – Teren extravilan proprietate Negoita Dumitru.
- La - sud – Teren intravilan proprietate Ratoi Dumitru.
- La - nord – Teren extravilan proprietate Posarca Gheorghe.
- La - est – Drum comunal DC 50 si Teren Consiliul Local Vernesti.

Accesul auto si pietonal in zona studiata se face din drumul comunal DC 50. Aceasta zona este partial construita avand trasate si construite drumuri pentru circulatii auto si pietonale. Drumul comunal DC 50 este o artera de circulatie rutiera importanta a satului Niscov, facand legatura intre DJ 100H la sud si cu DN 10 prin satul Candesti la nord.

Obiectivul general al prezentului P.U.Z. este elaborarea documentatiei de urbanism in conformitate cu legea nr 50 din 1991 republicata si modificata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Ghidul privind metodologia de elaborare PUZ din 2000 (GM 010-2000), si in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata si modificata, privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Planul Urbanistic Zonal la nivelul teritoriului are urmatoarele obiective generale:

- Corelarea strategiilor și politicilor de dezvoltare a zonei studiate cu strategiile și politicile de dezvoltare durabila de la nivelul comunei, prevazute in Planul Urbanistic General al

comunei Vernesti aprobat.

- Cresterea nivelului de trai a populatiei din comuna Vernesti prin punerea la dispozitia populatiei a unor terenuri adecvate pentru construirea de locuinte si functiuni complementare.
- Cresterea numarului locurilor de munca prin realizarea unor spatii de locuinte si servicii.

In conformitate cu tema program se propune:

Pentru zona studiata in PUZ, se propune:

- Reglementarea zonei situate in comuna Vernesti, satul Niscov, Intravilan, Str. Valea Mandei, nr 34, CV2, P 76,77 si extravilan, T25, P 969, 970, 971, comuna Vernesti, judetul Buzau, teren in suprafata studiata de 31.810 mp.
- Reabilitarea cailor de acces auto si pietonal pentru accesul in incinta.
- Dezvoltarea utilitatilor necesare in zona.
- Dezvoltarea zonei cu respectarea normelor de mediu și fara poluarea factorilor de mediu apa, aer, sol, vegetatie.

Continutul și obiectivele specifice ale P.U.Z.

In conformitate cu tema program și avand in vedere organizarea din punct de vedere functional, tehnic și edilitar a zonei analizate, proiectantul a studiat reglementarile prevazute in PUG – ul comunei Vernesti și propune pentru zona studiata urmatoarele obiective specifice:

- Lotizare teren in vederea construirii de locuinte, comuna Vernesti, satul Niscov, intravilan, Str. Valea Mandei, Nr.34, CV.2, P. 76,77 si extravilan, T25, P.969, 970, 971, Nr. Cad. 29763, judetul Buzau.
- Indicarea formelor de proprietate;
- Stabilirea modului de utilizare a terenului in intravilan si extravilan zona studiata;
- Necesitatea punerii in valoare a potentialului economic al zonei;
- Necesitatea dezvoltarii investitiilor in zona;
- Reabilitarea și modernizarea infrastructurii in zona;
- Realizarea unor accese catre noile investitii;
- Ridicarea nivelului de echipare tehnico – edilitara a zonei;
- Dezvoltarea economica durabila prin:
 - Valorificarea superioara a resurselor naturale, economice și umane;
 - Extinderea și reabilitarea spatiilor verzi. Se va asigura intretinerea și extinderea suprafetelor de spatii verzi existente;
 - Reabilitarea, protectia și conservarea mediului;
 - Se va asigura un management corespunzator al deșeurilor.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

La realizarea Planului Urbanistic Zonal s-a tinut cont de strategiile și obiectivele de dezvoltare cuprinse in Strategia de dezvoltare durabila, realizata la nivelul comunei Vernesti, prin Planul Urbanistic General aprobat.

Luand in considerare necesitatea realizarii obiectivelor enumerate anterior si cresterea calitatii vietii populatiei prin asigurarea necesarului de spatii pentru Locuinte si functiuni complementare + institutii si servicii de interes general la nivel comunei Vernesti, consideram ca este oportuna realizarea acestei investitii, lotizare teren in vederea construirii de locuinte, comuna Vernesti, satul Niscov, intravilan, str. Valea Mandei, Nr.34, CV.2, P. 76,77 si extravilan,

T25, P.969, 970, 971, nr. cad. 29763, judetul Buzau, conform certificat urbanism nr. 207 din 15.11.2022

Odata avizat și aprobat PUZ-ul pentru zona studiata va putea constitui baza legala pentru construirea investitiilor in zona – terenul fiind reglementat.

PUZ stabilește obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a studiat pe o suprafata de 31.810 mp, teren din comuna Vernesti, prin care se propune: Lotizare teren in vederea construirii de locuinte, satul Niscov, intravilan, str. Valea Mandei, Nr.34, CV.2, P. 76,77 si extravilan, T25, P.969, 970, 971, nr. cad. 29763, comuna Vernesti, judetul Buzau.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru comuna Vernesti, in zona studiata prin aceasta documentatie, intravilan, satul Niscov, Str.Valea Mandei, Nr.34, CV.2, P. 76,77 si extravilan, T25, P.969, 970, 971, nr. cad. 29763, judetul Buzau sunt permise a se construi cladiri cu functiunile:

- L1 Zona de locuinte si functiuni complementare.
 - Subzona locuintelor Individuale mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice.

- TA - Zona teren arabil in extravilan

- C - Subzona teren aferent circulariei rutiere - strazi + trotuare.

Suprafata de teren reglementata conform Avizului de oportunitate este de 31.810,00 mp si cuprinde terenul cu Nr.Cad.29763, al beneficiarei Cimpeanu Gina si alte terenuri invecinate, pentru o corelare mai buna a functiunilor existente din zona.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE.

- Legea 50/1991, - privind autorizarea executarii lucrarilor de construire cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Legea 18/1991 - privind fondul funciar, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Planul Urbanistic General aprobat prin H.C.L. 235/2009 pentru comuna Vernesti;
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru – continut al Planului Urbanistic Zonal din anul 2000, indicativ : (GM 010-2000);
- Lista monumentelor istorice si de cultura din judetul Buzau;
- Planuri topografice 1/15000 ,1:500, vizate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara;
- Legea 69/1991 - privind administratia publica locala (republicata);
- Legea 10/1995 - privind calitatea in constructii;
- Legea 33/1994 - privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea 265/2006 - pentru aprobarea OUG 195/1995 - privind protectia mediului, aprobata cu modificarile si completarile ulterioare;

- OUG 243/2000 - privind protectia atmosferei;
- OUG 43/2007 - privind introducerea deliberata in mediu a organismelor modificate genetic;
- OUG 236/2000, - privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice;
- Legea 211/2011 – privind regimul deseurilor;
- H.G.R. 349/2005 - privind depozitarea deseurilor;
- OGR 87/2001 - privind servicii publice salubritate localitati;
- Legea 575/2001 - privind zonele cu riscuri naturale;
- Legea 458/2002 - privind calitatea apei potabile;
- Legea 7/1996 - privind cadastrul si publicitate imobiliara ;
- Legea 84/1996 - privind imbunatatirile funciare;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/2 din 1991;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr 80/N/18-5-1996;
- Legea 54/1998 - privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea 214/2011 - privind organizarea , administrarea si exploatarea pajistilor;
- Legea 289/2002 - privind perdelele forestiere de protectie;
- Legea 24/2007 - privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi.
- Legea 43/1997 - privind regimul juridic al drumurilor
- Legea 41/1995 - privind protectia patrimoniului national;
- Legea 47/2000 - privind stabilirea unor masuri de protectie, a monumentelor istorice, care fac parte din lista patrimoniului mondial;
- Legea 107/1996 a apelor cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 213/1998 - privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea 219/1998 - privind regimul concesiunii;
- H.G.R. 59/1999 pentru modificarea art.2 din HGR nr515/1996
- Legea 46/2008 - Codul Silvic .
- Codul civil

Evaluarea impactului asupra mediului a fost introdusa in legislatia nationala prin:

- Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului, modificata și completata de Legea Nr. 265 din 4 iunie 2006.
- ORDIN nr. 135/76/84/1284 din 10 februarie 2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluarii impactului asupra mediului pentru proiecte publice si private (abroga Ord. 860/2002);
- Ordinul MAPM nr. 863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului (M. Of. 52 din 31/01/2003);
- Ordinul MAPM nr. 864/26.09.2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului in context transfrontaliera și de participare a publicului la luarea deciziei in cazul proiectelor cu impact transfrontaliera (M.Of., Partea I nr. 397 din 09/06/2003), cu modificarile și completarile ulterioare.
- Hotararea de Guvern nr.1076 din 08.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri și programe (M. Of., Partea I nr. 707 din 05/08/2004), cu modificarile și completarile ulterioare.
- OM nr. 117/2006 (MO nr. 186/27.02.2006) pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;

- OM nr. 995/2006 (MO nr. 812/03.10.2006) pentru aprobarea listei planurilor si programelor care intra sub incidenta HG nr. 1076/2004 (MO nr. 707/05.08.2004) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.

In ceea ce privește protectia naturii armonizarea legislatiei nationale cu Directivele și Regulamentele Europene privind protectia naturii s-a realizat prin:

- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice. Publicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 4189 din 4/06 /2007, cu modificarile și completarile ulterioare;
- HG 1284/2007 privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a rețelei ecologice europene Natura 2000 in Romania;
- ORDIN nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvata a efectelor potentiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- H.G. nr. 230/2003 privind delimitarea rezervatiilor biosferei, parcurilor nationale si parcurilor naturale si constituirea administratiilor acestora, modificata prin HOTARAREA nr. 1.54 din 1 noiembrie 2006;
- H.G. nr. 2151/2004 privind instituirea regimului de arii naturale protejate pentru noi zone;
- H.G. 1581/2005 privind instituirea regimului de arie naturala protejata pentru noi zone;
- Ord. nr. 552/2003 privind aprobarea zonarii interioare a parcurilor nationale si a parcurilor naturale, din punct de vedere al necesitatii de conservare a diversitatii biologice;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE.

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona reglementata in acest P.U.Z, este situata in partea de nord – vest a comunei Vernesti, satul Niscov, intravilan, str. Valea Mandei, Nr.34, CV.2, P. 76,77 si extravilan, T25, P.969, 970, 971, nr. cad. 29763, judetul Buzau.

Conform Avizului de Oportunitate se solicita pentru acest PUZ studierea unei suprafate de teren de 31.810,00 mp, pentru o corelare mai buna a functiunilor existente din zona.

Suprafata de teren reglementata in acest PUZ, conform Avizului de oportunitate este de 31.810,00 mp teren, comuna Vernesti, satul Niscov, intravilan, str. Valea Mandei, Nr.34, CV.2, P. 76,77 si extravilan, T25, P.969, 970, 971, nr. cad. 29763, judetul Buzau, prin care se propune: lotizare teren in vederea construirii de locuinte, comuna Vernesti, satul Niscov, intravilan, str.Valea Mandei, Nr.34, CV.2, P. 76,77 si extravilan, T25, P.969, 970, 971, nr. cad. 29763, judetul Buzau.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru comuna Vernesti, in zona studiata prin aceasta documentatie, intravilan, satul Niscov, Str.Valea Mandei, Nr.34, CV.2, P. 76,77 si extravilan, T25, P.969, 970, 971, nr. cad. 29763, judetul Buzau sunt permise a se construi cladiri cu functiunile:

- L1 Zona de locuinte si functiuni complementare.
 - Subzona locuintelor Individuale mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor

arheologice.

TA - Zona teren arabil in extravilan

C - Subzona teren aferent circulariei rutiere - strazi + trotuare

Zona studiata in acest PUZ este partial definita din punct de vedere urbanistic. Conform Extrasului de carte funciara terenul apartinand beneficiarei Cimpeanu Gina in suprafata de 16.074 mp, este partial construit si are in prezent urmatoatele folosinte:

- teren curti constructii in intravilan	- S = 129 mp.
- teren arabil in intravilan	- S = 3.134 mp.
- <u>teren arabil in extravilan</u>	- <u>S = 12.811 mp.</u>
Total teren	- S = 16.074 mp

Pentru realizarea unor noi investitii in zona a fost obtinut in acest sens Certificatul de urbanism Nr.207, din 15.11.2023. si Avizul de oportunitate in conformitate cu Legea 350/2001 (actualizata) privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Accesul auto si pietonal in zona studiata se va face din drumul comunal DC 50. Aceasta zona este partial construita avand trasate si construite drumuri pentru circulatii auto si pietonale. Drumul comunal DC 50 este o artera de circulatie importanta a comunei Vernesti facand legatura zonei studiate cu celelalte sate componente ale comunei Vernesti prin drumul judetean DJ 100H.

BILANT TERITORIAL EXISTENT ZONA STUDIATA

NR. CRT	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
		SUPRAFATA MP	PROCENT %
1	L1 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	8.910,90 mp	28,01 %
2	ZONA MIXTA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE + INSTITUTII SI SERVICII	-	-
3	ZONA TEREN ARABIL	22.050,00 mp	69,32 %
4	ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE	849,10 mp	2,67 %
	TOTAL SUPRAFATA ZONA STUDIATA	31.810,00 mp	100,00 %

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona reglementata prin acest Plan Urbanistic Zonal in suprafata de 31.810 mp, este situata in intravilan, satul Niscov, Str.Valea Mandei, Nr.34, CV.2, P. 76,77 si extravilan, T25, P.969, 970, 971, nr. cad. 29763, judetul Buzau, situata in partea de nord – vest a comunei Vernesti, are urmatoarele vecinatati:

- La - vest – Teren extravilan proprietate Negoita Dumitru.
- La - sud – Teren intravilan proprietate Ratoi Dumitru.
- La - nord – Teren extravilan proprietate Posarca Gheorghe.
- La - est – Drum comunal DC 50 si Teren Consiliul Local Vernesti.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru comuna Vernesti, in zona studiata prin aceasta documentatie, intravilan, satul Niscov, Str.Valea Mandei, Nr.34, CV.2, P. 76,77 si extravilan, T25, P.969, 970, 971, nr. cad. 29763, judetul Buzau sunt permise a se construi cladiri cu functiunile:

- L1 Zona de locuinte si functiuni complementare.
 - Subzona locuintelor Individuale mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice.

TA - Zona teren arabil in extravilan

C - Subzona teren aferent circulariei rutiere - strazi + trotuare.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

CONSIDERATII GENERALE

Geomorfologic – terenul se incadreaza in Campia Buzaului, iar din punct de vedere **litologic**, terenul este constituit din depuneri aluvionare fine, incrucisate la partea superioara, specifice conului de dejectie al raului Buzau, cum ar fi: argile prafoase, prafuri nisipoase, cu trecere in nisipuri cu grosimi de 3 – 8 m de varsta cuaternara (Holocen). Acestea sunt urmate in adancime, pana la adancimi de cca 30 m de depunerile grosiere ale raului Buzau constituite din pietris, nisip grosier si bolovanis. In continuare pana la adancimi de 200 m apar stratele de Candesti, de varsta Pleistocen inferior care sunt constituite din nisip, pietris si bolovanis cu intercalatii argiloase.

Hidrografic – zona amplasamentului este compusa din canale de irigatii, raul Niscov si raul Buzau care izvoraste din Muntii Ciucas, se varsa in raul Siret si are o lungime de 325 Km. In decursul timpului geologic dar si in prezent, raul Buzau a format un bazin subteran apreciabil ca dimensiuni pe care il alimenteaza permanent.

De asemeni zona se caracterizeaza prin prezenta apei subterane la adancimi mai mari de 3,00 m, aceasta fiind cantonata in depozite grosiere apartinand conului de dejectii al raului Buzau.

Hidrologic - nivelul apei subterane este controlat de nivelul raului Buzau si se afla la adancimi de peste 10,00 m de la T.N.

Clima

Clima judetului Buzau, la fel ca in toata tara, este temperat-continentala. Temperaturile maxime se inregistreaza in luna iulie, pana la 37°C, in timp ce temperaturile minime se inregistreaza in februarie -26°C.

Precipitatiile au caracter neuniform, existand atat ani ploiosi, in care se produc inundatii, cat si ani secetos. Cantitatea medie de precipitatii anuale este in zona de campie de 700-1000 mm/an.

Incarcari date de vant si zapada

Conform CR 1-1-3 din 2012, „Valori caracteristice ale presiunii de referinta a vantului, mediata pe 10 minute, avand 50 ani interval mediu de recurenta (2% probabilitate anuala de depasire)”, amplasamentul studiat se incadreaza intr-o zona unde presiunea dinamica de baza stabilizata, la inaltimea de 10 m deasupra terenului, este $p_{din,v} = 0,50 \text{ kN/m}^2$.

Conform CR 1-1-4 – 2012, „Romania – Zonarea valorii caracteristice a incarcarii din zapada de sol, $s_{0,k}$ ”, amplasamentul se incadreaza intr-o zona cu $s_{0,k} = 2,0 \text{ kN/m}^2$.

Adancimea de inghet - Conform STAS 6054-77 „Zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet”, amplasamentul studiat este strabatut de geozoterma de 0°C la adancimea de **0,85 m**.

Seismicitate

Conform reglementarii tehnice "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P100/1-2013, zonarea valorii de varf a accelerației terenului pentru proiectare, în zona studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, are o valoare $a_g = 0,40g$.

Perioada de control (colt) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative.

Pentru zona studiată, perioada de colt are valoarea $T_c = 1.6$ sec

Hidrologic

Nivelul apei subterane este controlat de nivelul raului Buzău și se află la adâncimi de peste 10,00 m de la T.N.

CERCETAREA TERENULUI

Studiul geotehnic a fost elaborat în conformitate cu prevederile NP 074-2014 și NP112-2014 (STAS 3300/1/85 și STAS 3300/2/85) privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare și a modului de întocmire și verificare a documentațiilor geotehnice pentru construcții

Volumul și natura lucrărilor efectuate

Cercetarea terenului de fundare a constat din observații directe și din executarea a trei foraje geotehnice până la adâncimea de 6,00 m de la T.N., amplasate conform pe planul de situație anexat. De asemenea au mai fost folosite date din studii efectuate anterior în zona .

CARACTERISTICI GEOTEHNICE

Date geotehnice

Din punct de vedere geotehnic s-a constatat că terenul cercetat face parte din categoria **terenurilor medii pentru fundare**

Incadrarea obiectivului în "Zone de risc" (cutremur, alunecări de teren, inundații) care formează Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea V - Zone de risc"

Incadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește obiectivul cercetat se va face în conformitate cu Legea nr. 575/noiembrie 2001 din Monitorul Oficial al României, lege privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - zone de risc natural”. Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

- **cutremurele de pământ:** zona analizată din punct de vedere al cutremurelor de pământ se găsește în macrozona de intensitate seismică VIII, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani,

conform scarii MSK;

- **inundatii:** rise inundatii la cursuri de apa - **rise existent** si la torenti - **rise inexistent**.
- **aluneeari de teren:** aria studiata se incadreaza in zone cu potential de producere a alunecarilor de teren **primare - rise inexistent, reactivate - rise inexistent** (Legea 575/2001) si la data efectuării investigatiilor geotehnice s-a constatat ca terenul cercetat este stabil, nu prezinta la suprafata niciunul din semnele specifice active.
fenomenelor fizico-geologice

RECOMANDARI STUDIU GEOTEHNIC

Pentru obiectivul propus prin prezenta lucrare, s-a verificat natura terenului prin observatii directe si executarea a cincisprezece foraje geotehnice.

In urma acestor observatii se recomanda:

- Pentru proiectare si construire se vor respecta prevederile normativului NP 112/2014.
- Sa fie luata in considerare adancimea stratului de umplutura de 0,40m.
- Sa fie indepartat stratul de sol vegetal si umpluturi de pe suprafata viitoarelor fundatii.
- Sapatura fundatiei sa nu stea deschisa mult timp.
- Se recomanda colectarea si evacuarea rapida a apei din precipitatii pe toata durata executiei Sapaturilor prin amenajari adecvate; in situatia in care la cota de fundare se constata existenta unui strat de pamant afectat de precipitatii, acesta va fi indepartat imediat inainte de turnarea betonului.
- Se recomanda izolarea fundatiei pentru inlaturarea efectelor negative ale apei asupra acesteia.
- Umpluturile se vor realiza din pamant compactat. Compactarea umpluturilor se va face Respectand Normativul C56/85.
- Pentru retele, pozarea conductelor se va face cu respectarea GP043 - Ghid privind proiectarea, executia si exploatarea sistemelor de alimentare cu apa si canalizare.
- Aceasta enumerare nu este limitativa, ea va fi completata cu eventuale noi legiferari care pot aparea intre timp si cu masurile specifice locale.

2.4. CIRCULATIE.

CIRCULATIE RUTIERA

Accesul auto si pietonal in zona studiata se face din drumul comunal DC 50. Aceasta zona este partial construita avand trasate si construite drumuri pentru circulatii auto si pietonale.

Drumul comunal DC 50 este o artera de circulatie rutiera importanta a satului Niscov, facand legatura intre DJ 100H la sud si cu DN 10 prin satul Candesti la nord.

Drumul comunal DC 50 este asfaltat si are un profil transversal cu latimea de 6,50 m - 7,00 m, doua sensuri de circulatie auto, 3.50 m pentru fiecare sens.

Accesul catre terenul beneficiarei CIMPEANU GINA se realizeaza din drumul comunal DC 50. Acest teren va fi lotizat si se vor obtine 26 de loturi in vederea construirii de locuinte si functiuni

complementare si institutii si servicii. Pentru accesul la fiecare lot se va realiza un drum de acces care pleaca din drumul comunal DC 50. Drumul de acces catre loturi va fi cu o latime de 6,00 m, doua sensuri de circulatie auto, 3.00 m pentru fiecare sens si trotuate de 1,50 m pe ambele parti.

2.5. OCUPAREA TERENULUI.

Suprafata de teren reglementata in acest PUZ, conform Avizului de oportunitate este de 31.810 mp, teren intravilan, din comuna Vernesti, satul Niscov, Intravilan, Str. Valea Mandei, nr 34, CV2, P 76,77 si extravilan, T25, P 969, 970, 971, comuna Vernesti, judetul Buzau, pe care se propune: lotizare teren in vederea construirii de locuinte si spatii institutii si servicii.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru comuna Vernesti, in zona studiata prin aceasta documentatie, intravilan, satul Niscov, Str.Valea Mandei, Nr.34, CV.2, P. 76,77 si extravilan, T25, P.969, 970, 971, nr. cad. 29763, judetul Buzau sunt permise a se construi cladiri cu functiunile:

- L1 Zona de locuinte si functiuni complementare.
 - Subzona locuintelor Individuale mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice.
- TA - Zona teren arabil in extravilan.
- C - Subzona teren aferent circulariei rutiere - strazi + trotuare.

- **Statutul juridic al terenului**

- Initiatorul Planului Urbanistic Zonal, este CIMPEANU GINA proprietara parcelei cu Nr. Cad. 29763, situat in comuna Vernesti, satul Niscov, Intravilan, Str. Valea Mandei, nr 34, CV2, P 76,77 si extravilan, T25, P 969, 970, 971, comuna Vernesti, judetul Buzau, pentru care detine certificat de mostenitor – nr. 127 din 28.12.2021 si act de dezlipire si pe care se propune: Lotizare teren in vederea construirii de locuinte si functiuni complementare si institutii si servicii.

- **Regimul economic**

Zona studiata in acest PUZ este partial definita din punct de vedere urbanistic. Conform Extrasului de carte funciara terenul apartinand beneficiarei Cimpeanu Gina in suprafata de 16.074 mp, este partial construit si are in prezent urmatoarele folosinte:

- teren curti constructii in intravilan - S = 129 mp.
- teren arabil in intravilan - S = 3.134 mp.
- teren arabil in extravilan - S = 12.811 mp.
- Total teren - S = 16.074 mp

- **Regimul tehnic**

Regim urbanistic special imobil - extras D.U.A.T.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru comuna Vernesti, in zona studiata prin aceasta documentatie, intravilan, satul Niscov, Str.Valea Mandei, Nr.34, CV.2, P.

76,77 si extravilan, T25, P.969, 970, 971, nr. cad. 29763, judetul Buzau sunt permise a se construi cladiri cu functiunile:

- L1 Zona de locuinte si functiuni complementare.
 - Subzona locuintelor Individuale mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice.
- TA - Zona teren arabil in extravilan
- C - Subzona teren aferent circulariei rutiere - strazi + trotuare.

Disfunctionalitatile zonei

Circulatie

- Este necesara realizarea unui drum de acces catre incintele loturilor.
- Pentru fiecare lot se va realiza un acces.

Utilitati

- Este necesara extinderea retelelor existente catre loturile noi create.

Mediu

- Lipsa locurilor special amenajate pentru depozitarea selectiva a deseurilor menajere. (Amplasarea platformelor pentru depozitarea selectiva a deseurilor menajere si protejate conform normelor de mediu si sanatate) .

2.6. ECHIPAREA EDILITARA.

SITUATIA EXISTENTA

Alimentarea cu apa

Zona studiata dispune in prezent de retea de apa potabila centralizata. Pentru alimentarea cu apa a noilor constructii se va realiza o extindere a retelei de apa existente amplasata pe drumul nou creat. De la aceasta retea se vor face racorduri catre fiecare lot creat.

Canalizare

Zona studiata nu dispune in prezent de o retea de canalizare centralizata de evacuare a apelor uzate menajere. Investitia propusa a se realiza in zona va canaliza apele uzate catre bazine vidanjabile amplasate in fiecare lot in parte, prin retele etanse proprii de incinta. Retele electrice
Reteaua de energie electrica este existenta in zona, amplasata pe drumul comunal 50. Fiecare constructie va fi racordat la reseaua de energie electrica existenta. Solutia de racordare va fi data de administratorul de retea.

Retele de gaze

In prezent retele de gaze nu sunt in zona studiata. Incalzirea spatiilor cladirilor propuse a se realiza se va face cu centrale termice proprii care vor functiona pe lemne, cu energie electrica sau cu pompe de caldura.

Rețele de telecomunicatii

Comuna Vernesti dispune de rețele de telecomunicatii si rețele Tv. Zona dispune de rețele de telecomunicatii si rețele Tv.

Caii de comunicatie rutiera

CIRCULATIE RUTIERA

Accesul auto si pietonal in zona studiata se face din drumul comunal DC 50. Aceasta zona este partial construita avand trasate si construite drumuri pentru circulatii auto si pietonale. Drumul comunal DC 50 este o artera de circulatie rutiera importanta a satului Niscov, facand legatura intre DJ 100H la sud si cu DN 10 prin satul Candesti la nord.

Drumul comunal DC 50 este asfaltat si are un profil transversal cu latimea de 6,50 m - 7,00 m, doua sensuri de circulatie auto, 3.50 m pentru fiecare sens.

Accesul catre terenul beneficiarei CIMPEANU GINA se realizeaza din drumul comunal DC 50. Acest teren va fi lotizat si se vor obtine 26 de loturi in vederea construirii de locuinte si functiuni complementare si institutii si servicii. Pentru accesul la fiecare lot se va realiza un drum de acces care pleaca din drumul comunal DC 50. Drumul de acces catre loturi va fi cu o latime de 6,00 m, doua sensuri de circulatie auto, 3.00 m pentru fiecare sens si trotuate de 1,50 m pe ambele parti.

Cai de comunicatie feroviara.

Teritoriul administrativ al comuna Vernesti este traversat de cale de comunicatie feroviara. Buzau – Nehoiasu, Din zona studiata se poate ajunge cu usurinta la statia de cale ferata Vernesti.

Fond construit si utilizarea terenului

Zona reglementata in acest P.U.Z, este situata in partea de nord – vest a intravilanului comunei Vernesti, Suprafata de teren reglementata in acest PUZ, conform Avizului de oportunitate este de 31.810 mp, teren intravilan, din comuna Vernesti, satul Niscov, Intravilan, Str. Valea Mandei, nr 34, CV2, P 76,77 si extravilan, T25, P 969, 970, 971, comuna Vernesti, judetul Buzau, pe care se propune: lotizare teren in vederea construirii de locuinte si spatii institutii si servicii.

Zona studiata in Planul Urbanistic Zonal este partial construita si in curs de definire din punct de vedere urbanistic. Regimul de inaltime al cladirilor din zona studiata este parter.

Fondul construit existent in zona are starea buna, prezenand siguranta in exploatare.

Conform Extrasului de carte funciara terenul apartinand beneficiarei Cimpeanu Gina in suprafata de 16.074 mp, este partial construit si are in prezent urmatoarele folosinte:

- teren curti constructii in intravilan	- S = 129 mp.
- teren arabil in intravilan	- S = 3.134 mp.
- <u>teren arabil in extravilan</u>	- <u>S = 12.811 mp.</u>
Total teren	- S = 16.074 mp

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru comuna Vernesti, in zona studiata prin aceasta documentatie, intravilan, satul Niscov, Str.Valea Mandei, Nr.34, CV.2, P. 76,77 si

extravilan, T25, P.969, 970, 971, nr. cad. 29763, judetul Buzau sunt permise a se construi cladiri cu functiunile:

- L1 Zona de locuinte si functiuni complementare.
 - Subzona locuintelor Individuale mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice.
- TA - Zona teren arabil in extravilan
- C - Subzona teren aferent circulariei rutiere - strazi + trotuare

Intre zonele functionale propuse, relatiile de functionalitate vor fi stabilite astfel incat acestea sa se incadreze in echilibrul compozitional al zonei din punct de vedere volumetric, structural si functional.

Amenajari exterioare

- In prezent zona studiata, nu are zone cu amenajari exterioare, sistematizari verticale si spatii verzi.
- Odata cu organizarea urbanistica la nivelul zonei studiate beneficiarul va realiza o sistematizare verticala, vor fi amenajate corespunzator accese, parcare, trotuare si spatii verzi.
- Spatiile verzi vor fi amenajari peisagistice, prin plantarea de arbori si arbusti decorativi, ronduri de flori perene, vase de ceramica ornamentale si blocuri de piatra in incintele proprii.

Caracteristicile principale ale constructiilor

Aspectul constructiilor ce se vor realiza in acesta zona vor corespunde din punct de vedere arhitectural si structural cu caracterul zonei si functiunii.

Constructiile existente sunt cu regimul de inaltime parter, au acoperisul sarpanta. Cladirile ce vor fi realizate in zona vor avea structurile de rezistenta de buna calitate realizate din zidarie portanta de caramida, stalpi si centuri din beton armat, cadre din beton armat, sau structuri mixte cu fundatii din beton armat, planseele din beton armat, acoperis sarpanta din lemn sau terasa. Tamplaria va fi din PVC sau lemn stratificat.

2.7. PROBLEME DE MEDIU.

In cadrul Planului Urbanistic General al comunei Vernesti, s-au studiat problemele de mediu din cadrul comunei, unde nu s-au semnalat probleme majore pentru zona studiata si zonele invecinate.

Suprafata de teren reglementata in acest PUZ, conform Avizului de oportunitate este de 31.810 mp, teren intravilan, din comuna Vernesti, satul Niscov, Intravilan, Str. Valea Mandei, nr 34, CV2, P 76,77 si extravilan, T25, P 969, 970, 971, comuna Vernesti, judetul Buzau, pe care se propune:

- Lotizare teren in vederea construirii de locuinte si spatii institutii si servicii.
- Dezvoltarea utilitatilor necesare in zona;
- Dezvoltarea zonei cu respectarea normelor de mediu și fara poluarea factorilor de

mediu apa, aer, sol, vegetatie.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru comuna Vernesti, terenul reglementat prin PUZ, nu este situat in zona de protectie a monumentelor istorice, fapt pentru care realizarea investitiilor in zona se vor face fara avizul Directiei de cultura Buzau.

2.8. OPORTUNITATI ALE POPULATIEI

Optiunile populatiei din aceasta zona se indreapta indeosebi catre construirea de :

- Lotizare teren in vederea construirii de locuinte si spatii institutii si servicii.
- Realizarea unui nou drum si accese corespunzatoare catre incinte.
- Realizarea de retele noi si reabilitarea celor existente.
- Realizarea sistematizarilor verticale corespunzatoare.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin studiile de fundamentare elaborate anterior si in acelasi timp cu Planul Urbanistic General al comunei Vernesti, a rezultat ca este necesar a se dezvolta in zona studiata a comunei Vernesti, teren intravilan, din comuna Vernesti, satul Niscov, Intravilan, Str. Valea Mandei, nr 34, CV2, P 76,77 si extravilan, T25, P 969, 970, 971, comuna Vernesti, judetul Buzau, - lotizare teren in vederea construirii de locuinte si spatii institutii si servicii.

Deoarece in zona nu sunt spatii comerciale si de prestari servicii care sa deserveasca zona, mai ales acum cand numarul locuitorilor din zona va creste, se impune realizarea unor spatii comerciale si de prestari servicii. In acest sens pe loturile 1 si 2 prin PUZ se propune o functiune mixta de locuinte si functiuni complementare si institutii si servicii. Aici se vor purea realiza spatii comerciale cu produse de stricta necesitate si prestari servicii.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru comuna Vernesti, in zona studiata prin aceasta documentatie, intravilan, satul Niscov, Str.Valea Mandei, Nr.34, CV.2, P. 76,77 si extravilan, T25, P.969, 970, 971, nr. cad. 29763, judetul Buzau sunt permise a se construi cladiri cu functiunile:

- L1 Zona de locuinte si functiuni complementare.
 - Subzona locuintelor Individuale mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice.

- TA - Zona teren arabil in extravilan.

- C - Subzona teren aferent circulariei rutiere - strazi + trotuare.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune:

Unitati si subunitati functionale.

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementata prin P.U.Z. va avea urmatoarele functiuni:

L1 Zona de locuinte si functiuni complementare.
- Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice.

L1+IS - Zona mixta - pentru locuinte si functiuni complementare - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele + institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii. situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice.

TA - Zona teren arabil in extravilan.

C. - Subzona teren aferent circulariei rutiere - strazi + trotuare.

Planului Urbanistic Zonal propune:

- Reglementarea zonei studiate in PUZ cu suprafata totala de 31.810 mp, situata in comuna Vernesti, satul Niscov, Intravilan, Str. Valea Mandei, nr 34, CV2, P 76,77 si extravilan, T25, P 969, 970, 971, judetul Buzau.

Se propune realizarea investitiei:

- Lotizare teren in vederea construirii de locuinte si spatii institutii si servicii.
- Dezvoltarea utilitatilor necesare in zona;
- Dezvoltarea zonei cu respectarea normelor de mediu și fara poluarea factorilor de mediu apa, aer, sol, vegetatie.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru comuna Vernesti, terenul reglementat prin PUZ, nu este situat in zona de protectie a monumentelor istorice, fapt pentru care realizarea investitiilor in zona se vor face fara avizul Directiei de cultura Buzau.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In P.U.Z. s-a avut in vedere valorificarea cadrului natural existent si amplificarea spatiilor verzi prin plantarea de spatii verzi. Proprietarii vor realiza in incintele lor sistematizarea verticala a terenurilor detinute de ei si acolo unde nu vor fi realizate constructii se vor planta spatii verzi creand in incinta un ambient placut si echilibrat pentru viitoarele investitii.

Terenul pe care se va realiza investitia propusa cu Nr Cad. 29763, este partial construita si are folosinta actuala conform cartii funciare:

- teren curti constructii in intravilan - S = 129 mp.
- teren arabil in intravilan - S = 3.134 mp.
- teren arabil in extravilan - S = 12.811 mp.
- Total teren - S = 16.074 mp

Prin construirea noii investitii se va avea in vedere valorificarea cadrului natural prin crearea unor ambient echilibrat si valoros in relatia fond construit si plantat.

In incinta pe cat posibil acesul si circulatia auto se va face pe platforme si parcaje realizate din dale inierbate cu goluri pentru a permite ierbii sa creasca. Solutiile de detaliu vor fi date odata cu elaborarea documentatiilor tehnice necesare construirii investitiei.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Caii de comunicatie rutiera **CIRCULATIE RUTIERA**

Accesul auto si pietonal in zona studiata se face din drumul comunal DC 50. Aceasta zona este partial construita avand trasate si construite drumuri pentru circulatii auto si pietonale. Drumul comunal DC 50 este o artera de circulatie rutiera importanta a satului Niscov, facand legatura intre DJ 100H la sud si cu DN 10 prin satul Candesti la nord.

Drumul comunal DC 50 este asfaltat si are un profil transversal cu latimea de 6,50 m - 7,00 m, doua sensuri de circulatie auto, 3.50 m pentru fiecare sens.

Accesul catre terenul beneficiarei CIMPEANU GINA se realizeaza din drumul comunal DC 50. Acest teren va fi lotizat si se vor obtine 26 de loturi in vederea construirii de locuinte si functiuni complementare si institutii si servicii. Pentru acesul la fiecare lot se va realiza un drum de acces care pleaca din drumul comunal DC 50. Drumul de acces catre loturi va fi cu o latime de 6,00 m, doua sensuri de circulatie auto, 3.00 m pentru fiecare sens si trotuate de 1,50 m pe ambele parti.

Parcaje.

- Parcarea autovehicolelor va fi asigurata in incintele proprii pe platforme sau garaje pentru a nu stanjeni circulatia rutiera.

Cai de comunicatie feroviara.

Teritoriul administrativ al comuna Vernesti este traversat de cale de comunicatie feroviara. Buzau – Nehoiasu. Din zona studiata se poate ajunge cu usurinta la statia de cale ferata Vernesti.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL INDICI URBANISTICI

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru comuna Vernesti, in zona studiata prin aceasta documentatie, intravilan, satul Niscov, Str.Valea Mandei, Nr.34, CV.2, P. 76,77 si extravilan, T25, P.969, 970, 971, nr. cad. 29763, judetul Buzau sunt permise a se construi cladiri cu functiunile:

- L1 Zona de locuinte si functiuni complementare.
- Subzona locuintelor Individuale mici cu maxim P+2 nivele,
- TA - Zona teren arabil in extravilan

C - Subzona teren aferent circulariei rutiere (strazi + trotuare)

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune:

Unitati si subunitati functionale.

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementata prin P.U.Z. va avea urmatoarele functiuni:

L1 Zona de locuinte si functiuni complementare.
- Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice.

L1+IS - Zona mixta - pentru locuinte si functiuni complementare - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele + institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii. situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice.

TA - Zona teren arabil in extravilan.

C. - Subzona teren aferent circulariei rutiere - strazi + trotuare.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru comuna Vernesti, terenul reglementat prin PUZ, nu este situat in zona de protectie a monumentelor istorice, fapt pentru care realizarea investitiilor in zona se vor face fara avizul Directiei de cultura Buzau.

Prin aceasta documentatie se propune lotizarea terenului apartinand beneficiarei CIMPEANU GINA in suprafata de 16.074,00 mp, situat in comuna Vernesti, satul Niscov, Intravilan, Str. Valea Mandei, nr 34, CV2, P 76,77 si extravilan, T25, P 969, 970, 971, judetul Buzau in vederea realizarii de 24 de loturi pentru locuinta L1 si 2 loturi zona mixta L1+IS.

Din suprafata de 16.074,00 mp, numai 3263 mp este teren intravilan. Prin PUZ se va introduce in intravilan suprafata de teren de 12811, astfel incat tot terenul sa fie in intravilan.

Din suprafata de 16.074,00 mp teren intravilan:

- 12.850,00 mp va fi ocupat de cele 26 parcele.
- 3.224,00 mp va fi ocupat de drumul nou creat in incinta pentru accesul la loturi.

Pentru zona L1 si L1+IS - se prevede :

- Regimul de inaltime maxim admis P+2;
- Retrageri minime obligatorii minim 10,00 m din axul drumului comunal DC 50.
- Retrageri minime obligatorii minim 5,00 m fata de limita proprietatii spre drum.
- Retrageri minime obligatorii minim 3,00 m fata de limita proprietatii spre drum pentru loturile 1 si 2.

- Procenti spatiali maximali de folosire a terenurilor;
P.O.T. maxim propus = 30 % C.U.T. maxim propus = 0,90

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

NR. CRT	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		SUPRAFATA MP	PROCENT %	SUPRAFATA MP	PROCENT %
1	L1 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	8.910,90 mp	28,01 %	18.968,30 mp	59,63 %
2	L1 + IS - ZONA MIXTA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE + LINSTITUTII SI SERVICII	-	-	850,00 mp	2,67 %
3	ZONA TEREN ARABIL	22.050,00 mp	69,32 %	7.918,60 mp	24,89 %
4	ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE	849,10 mp	2,67 %	4.073,10 mp	12,81 %
	TOTAL SUPRAFATA ZONA STUDIATA	31.810,00 mp	100,00 %	31.810,00 mp	100,00%

La realizarea constructiilor se va tine seama de prevederile legislatiilor in vigoare pentru a nu crea disconfort cladirilor aflate in imediata apropiere (Codul civil si Ordinul 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata a populatiei, Hotararea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului de urbanism, etc.)

Obiectivele ce se vor realiza in aceasta noua zona se vor integra obligatoriu in ambientul arhitectural si echilibrul compozitional al zonei.

Pentru realizarea unui aspect placut, unitar si echilibrat al zonei, constructiile vor folosi materiale de buna calitate si aceleasi tipuri de materiale si culori :

- Acoperisurile vor fi sarpanta sau terasa.
- Tamplariile vor fi realizate din aluminiu eloxat, P.V.C. sau lemn stratificat.
- Parcarea autovehicolelor se va face obligator in cadrul parcelei.

Structuri de rezistenta

Structurile de rezistenta ale cladirilor ce se vor realiza in zona propusa prin PUZ vor avea structurile de rezistenta realizate din zidarie de caramida, cadre din beton armat, diafragme din beton armat, metal, lemn si structuri mixte folosind combinatii ale structurilor enumerate anterior. Constructiile se vor realiza pe baza proiectelor tehnice intocmite si executate de firme specializate cu respectarea tuturor reglementarilor tehnice in vigoare pentru zona seismica B si o perioada de colt TC= 1,6 Sec, conform P100/1 - 2006

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

SITUATIA PROPUSA

Alimentarea cu apa

Zona studiata dispune in prezent de retea de apa potabila centralizata. Pentru racordarea constructiilor propuse pe aceste loturi la retea, se propune extinderea retelei de apa potabila existenta in zona, pe drumul nou creat pe numarul cadastral 29763. Din aceasta retea se vor realiza racorduri la fiecare lot nou realizat.

Canalizare

Zona studiata nu dispune in prezent de o retea de canalizare centralizata de evacuare a apelor uzate menajere. Investitia propusa a se realiza in zona va canaliza apele uzate catre bazine vidanjabile amplasate in fiecare lot in parte, prin retele etanse proprii de incinta.

Retele electrice

Reteaua de energie electrica este existenta in zona, amplasata pe drumul comunal 50. Fiecare constructie va fi racordat la retea de energie electrica existenta. Solutia de racordare va fi data de administratorul de retea.

Retele de gaze

In prezent retele de gaze nu sunt in zona studiata. Incalzirea spatiilor cladirilor propuse a se realiza se va face cu centrale termice proprii care vor functiona pe lemne, cu energie electrica sau cu pompe de caldura.

Retele de telecomunicatii

Comuna Vernesti dispune de retele de telecomunicatii si retele Tv. Zona dispune de retele de telecomunicatii si retele Tv.

Amplasarea retelelor este realizata conform planului de reglementari edilitare din documentatie. La realizarea investitiei amplasarea retelelor si a racordurile se vor realiza conform proiectelor tehnice, realizate cu respectarea normelor si normativelor in domeniu.

Caii de comunicatie rutiera

Accesul auto si pietonal in zona studiata se face din drumul comunal DC 50. Aceasta zona este partial construita avand trasate si construite drumuri pentru circulatii auto si pietonale. Drumul comunal DC 50 este o artera de circulatie rutiera importanta a satului Niscov, facand legatura intre DJ 100H la sud si cu DN 10 prin satul Candesti la nord.

Drumul comunal DC 50 este asfaltat si are un profil transversal cu latimea de 6,50 m - 7,00 m, doua sensuri de circulatie auto, 3.50 m pentru fiecare sens.

Accesul catre terenul beneficiarei CIMPEANU GINA se realizeaza din drumul comunal DC 50. Acest teren va fi lotizat si se vor obtine 26 de loturi in vederea construirii de locuinte si functiuni complementare si institutii si servicii. Pentru accesul la fiecare lot se va realiza un drum de acces care pleaca din drumul comunal DC 50. Drumul de acces catre loturi va fi cu o latime de

6,00 m, doua sensuri de circulatie auto, 3.00 m pentru fiecare sens si trotuate de 1,50 m pe ambele parti.

Parcaje.

- Parcarea autovehicolelor va fi asigurata in incintele proprii pe platforme sau garaje pentru a nu stanjeni circulatia stradala.

Cai de comunicatie feroviara.

Teritoriul administrativ al comuna Vernesti este traversat de cale de comunicatie feroviara. Buzau – Nehoiasu. Din zona studiata se poate ajunge cu usurinta la statia de cale ferata Vernesti.

3.7. PROBLEME DE MEDIU.

In cadrul Planului Urbanistic General al comunei Vernesti, s-au studiat problemele de mediu din cadrul municipiului, unde nu s-au semnalat probleme majore pentru zona studiata si zonele invecinate. Prin Planul Urbanistic Zonal se propune:

Planului Urbanistic Zonal propune:

- Reglementarea zonei studiate in PUZ cu suprafata totala de 31.810 mp, situata in comuna Vernesti, satul Niscov, Intravilan, Str. Valea Mandei, nr 34, CV2, P 76,77 si extravilan, T25, P 969, 970, 971, judetul Buzau, prin care se propune:
 - Lotizarea terenului cu Nr Cad. 29763 in vederea construirii de locuinte si spatii comerciale si servicii.
 - Dezvoltarea utilitatilor necesare in zona;
 - Dezvoltarea zonei cu respectarea normelor de mediu și fara poluarea factorilor de mediu apa, aer, sol, vegetatie.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru comuna Vernesti, terenul reglementat prin PUZ, nu este situat in zona de protectie a monumentelor istorice, fapt pentru care realizarea investitiilor in zona se vor face fara avizul Directiei de cultura Buzau.

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Obiectivul prezentului P.U.Z. este elaborarea documentatiei de urbanism in conformitate cu legea nr 50 din 1991 republicata si modificata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Ghidul privind metodologia de elaborare PUZ din 2000 (GM 010-2000), si in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata si modificata, privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

- Fondul construit propus nu polueaza si nu influenteaza negativ calitatea factorilor de mediu sol, aer, apa, vegetatie. Relatia cadru natural – cadru construit.
- In zona nu sunt prezenti factori poluanti iar spatiile verzi influenteaza in mod favorabil factorii de mediu si nu a fost evidentiata existenta unor riscuri naturale sau antropice. Lipsa activitatilor industriale poluante, contribuie la mentinerea unui mediu curat, fara influente negative asupra mediului.
- Terenul pe care se va realiza investitia propusa cu Nr Cad. 29763, este partial construita si are folosinta actuala conform cartii funciare:

- teren curti constructii in intravilan	- S = 129 mp.
- teren arabil in intravilan	- S = 3.134 mp.
- <u>teren arabil in extravilan</u>	- <u>S = 12.811 mp.</u>
Total teren	- S = 16.074 mp

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Din studiul geotehnic realizat rezulta ca terenul este stabil si bun pentru construit, cu respectarea recomandarilor din studiu geotehnic. Constructiile ce se vor realiza in aceasta zona prin functiunile si amenajarile propuse nu prezinta riscuri naturale

Descrierea constructiva, functionala si tehnologica

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementata prin P.U.Z. va avea urmatoarele functiuni:

L1 Zona de locuinte si functiuni complementare.
- Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice.

L1+IS - Zona mixta - pentru locuinte si functiuni complementare - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele + institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii. situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice.

TA - Zona teren arabil in extravilan.

C. - Subzona teren aferent circulariei rutiere - strazi + trotuare.

Structurile de rezistenta ale cladirilor ce se vor realiza in zona propus prin PUZ vor fi realizate din zidarie de caramida, cadre din beton armat, diafragme din beton armat, metal, lemn si structuri mixte folosind combinatii ale structurilor enumerate anterior.

Constructiile se vor realiza pe baza proiectelor tehnice intocmite si executate de firme specializate cu respectarea tuturor reglementarilor tehnice in vigoare pentru zona seismica B si o perioada de colt TC= 1,6 Sec, conform P100/1 – 2006.

Amenajari exterioare

Pentru un aspect placut si echilibrat al spatiilor construite si plantate se vor:

- realiza sistematizari verticale ale terenurilor din incinte si la drum.
- amplasa in incinte de alei carosabile si pietonale delimitate prin borduri.
- reabilita spatiile verzi existente si planta noi spatii (scuarurile si fasiile plantate).

Realizarea spatiilor plantate se va face in incinte pe 40,00 % din suprafata incintei.

Spatiile verzi in incinta, vor fi amenajate peisagistic, prin plantarea de arbori si arbusti decorativi, ronduri de flori perene, vase de ceramica ornamentale si blocuri de piatra.

Pentru crearea unui aspect placut in zona se vor amplasa obiecte de mobilier urban, bancute, jardiniere, pergole etc.

UTILITATI

Alimentarea cu apa

Zona studiata dispune in prezent de retea de apa potabila centralizata. Pentru racordarea constructiilor propuse pe aceste loturi la retea, se propune extinderea retelei de apa potabila existenta in zona, pe drumul nou creat pe numarul cadastral 29763. Din aceasta retea se vor realiza racorduri la fiecare lot nou realizat.

Canalizare

Zona studiata nu dispune in prezent de o retea de canalizare centralizata de evacuare a apelor uzate menajere. Investitia propusa a se realiza in zona va canaliza apele uzate catre bazine vidanjabile amplasate in fiecare lot in parte, prin retele etanse proprii de incinta.

Retele electrice

Reteaua de energie electrica este existenta in zona, amplasata pe drumul comunal 50. Fiecare constructie va fi racordat la retea de energie electrica existenta. Solutia de racordare va fi data de administratorul de retea.

Retele de gaze

In prezent retele de gaze nu sunt in zona studiata. Incalzirea spatiilor cladirilor propuse a se realiza se va face cu centrale termice proprii care vor functiona pe lemne, cu energie electrica sau cu pompe de caldura.

Retele de telecomunicatii

Comuna Vernesti dispune de retele de telecomunicatii si retele Tv. Zona dispune de retele de telecomunicatii si retele Tv.

Amplasarea retelelor este realizata conform planului de reglementari edilitare din documentatie. La realizarea investitiei amplasarea retelelor si a racordurii se vor realiza conform proiectelor tehnice cu respectarea normelor si normativelor in domeniu.

Caii de comunicatie rutiera

CIRCULATIE RUTIERA

Accesul auto si pietonal in zona studiata se face din drumul comunal DC 50. Aceasta zona este partial construita avand trasate si construite drumuri pentru circulatii auto si pietonale. Drumul comunal DC 50 este o artera de circulatie rutiera importanta a satului Niscov, facand legatura intre DJ 100H la sud si cu DN 10 prin satul Candesti la nord.

Drumul comunal DC 50 este asfaltat si are un profil transversal cu latimea de 6,50 m - 7,00 m, doua sensuri de circulatie auto, 3.50 m pentru fiecare sens.

Accesul catre terenul beneficiarei CIMPEANU GINA se realizeaza din drumul comunal DC 50. Acest teren va fi lotizat si se vor obtine 26 de loturi in vederea construirii de locuinte si functiuni complementare si institutii si servicii. Pentru accesul la fiecare lot se va realiza un drum de

acces care pleaca din drumul comunal DC 50. Drumul de acces catre loturi va fi cu o latime de 6,00 m, doua sensuri de circulatie auto, 3.00 m pentru fiecare sens si trotuare de 1,50 m pe ambele parti.

Parcaje.

- Parcarea autovehicolelor va fi asigurata in incintele proprii pe platforme sau garaje pentru a nu stanjeni circulatia stradala.

Cai de comunicatie feroviara.

Teritoriul administrativ al comuna Vernesti este traversat de cale de comunicatie feroviara. Buzau – Nehoiasu. Din zona studiata se poate ajunge cu usurinta la statia de cale ferata Vernesti.

- Sursele de poluanti

- Sursele de poluanti pentru ape, concentratii si debite masice de poluanti rezultati pe faze tehnologice si de activitate.

Nu sunt surse de poluare a apelor. Zona studiata dispune in prezent de retea de apa potabila centralizata. Investitiile propuse a se realiza in zona, vor avea in incinta retea de apa potabila, racordata la reseaua centralizata de apa a comunei Vernesti.

- concentratiile si debitele masice de poluanti evacuati in mediu, locul de evacuare sau emisarul;

Nu este cazul.

- sursele de poluanti pentru aer, concentratiile si debitele masice de poluanti rezultati si caracteristicile acestora pe faze tehnologice sau de activitate;

Nu sunt surse de poluare.

- surse de zgomot si de vibratii;

Din activitatea desfasurata nu sunt surse de zgomot si vibratii

Nivelul de zgomot si de vibratiile sunt la limita incintei proprietatilor dat de circulatia carosabila - este in limita admisa.

- amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva zgomotului si vibratiilor;

Nu este cazul

- surse de radiatii;

Nu este cazul.

- amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva radiatiilor;

Nu este cazul.

- sursele de poluanti pentru sol si subsol;

Apele uzate menajere din incinte vor fi dirijate prin conducte etanse de incinte catre bazinele vidanjabile.

- lucrarile si dotarile pentru protectia solului si a subsolului ;

Vor fi conducte etanse de incinte.

- descrierea aspectelor de mediu ce vor fi semnificativ afectate prin proiectul propus, inclusiv, in special: populatia, fauna, flora, apa, aerul, factori climatici, peisajul si interrelatiile dintre acesti factori;

Nu este cazul. – nu este zona naturala protejata

- poluantii si activitatile ce pot afecta ecosistemele acvatice si terestre;

Nu este cazul.

- lucrarile, dotarile si masurile pentru protectia faunei si florei terestre si acvatice, a biodiversitatii, monumentelor naturii si ariilor protejate;

Nu este cazul.

- distanța fata de asezarile umane si obiectivele de interes public, respectiv investitii, monumente istorice si de arhitectura, diverse asezaminte, zone de interes traditional, etc...

Nu este cazul.

Prin lucrarile ce se vor executa la aceste obiective, nu exista riscul de afectare a așezarilor umane sau alte obiective de interes public (respectiv monumentele istorice și de arhitectura).

- tipurile si cantitatile de deseuri de orice natura rezultate;

Colectare

Deseurile menajere reciclabile se vor colecta selectiv si se vor depozita in locuri special amenajate in fiecare incinta in containere pe platforme betonate special amenajate pana la livrarea lor saptamanal.

Deseurile menajere nereciclabile vor fi preluate de serviciul de salubritate si transportate la groapa de gunoi special amenajata.

Depozitare

Depozitarea deseurilor reciclabile se va face selectiv in containere amplasate pe o platforma betonata special amenajata.

Deseurile nereciclabile se vor depozita selectiv, pe platforme special amenajate in pubele.

Faza de executie

Implementarea proiectului va implica derularea unor activitati care vor genera inevitabil o serie de categorii de deșeuri.

Categoriile de activitati generatoare de deșeuri sunt reprezentate de :

- ↪ lucrari de excavare;
- ↪ lucrari de constructie;
- ↪ organizarea de șantier.

Implementarea proiectului va implica derularea unor activitati care vor genera o cantitate de deșeuri recuperabile și nerecuperabile.

Deșeurile rezultate in perioada de executie vor proveni in special din operatiile de construire.

Referitor la deșeurile menajere, acestea vor fi constituite din hartie, pungii/folii de polietilena, ambalaje PET, materii organice (resturi alimentare) rezultate de la personalul de executie.

Colectarea deșeurilor menajere rezultate in urma activitatilor desfășurate de muncitori se va efectua in pubele special destinate. Eliminarea va fi efectuata la cel mai apropiat depozit de deșeuri menajere amenajat, transportat prin grija beneficiarei, pe baza unui contract ferm cu administratorul depozitului.

Deșeurile metalice și PVC vor fi transportate de beneficiar, pentru reutilizare sau valorificarea acestora prin societati specializate.

Echipamentul uzat și alte componente ce nu vor fi reutilizate in cadrul lucrarilor, se vor evacua și transporta in conditii de siguranta in bazele beneficiarei și/sau elimina in conditiile prevazute de legislatia de mediu.

Categoriile de deșeuri nerecuperabile rezultate în urma executării lucrărilor sunt: pamant excavat (17.05.04 - Cod cf. H.G. 856/2002), fiind considerat deșeu de construcție inertă și conform H.G. nr. 349/2005 și a Ord. nr. 95/2005 se pot depozita fără testare în depozite autorizate.

Deșeurile recuperabile din activitatea de construcție vor fi depozitate și transportate în vederea evacuării, reciclării sau reutilizării.

Pământul rezultat în urma săpăturilor se va reutiliza la lucrare, iar cel considerat necorespunzător reprezintă un deșeu și va trebui eliminat ca atare la un depozit de deșeuri inerte.

Pentru pământul considerat deșeu, se propun următoarele variante:

- transportarea în depozite de deșeuri existente,
- transportarea pe zone mlaștinoase unde se vor prevedea lucrări de fertilizare.
- sau va fi folosit la îmbunătățirea părții carosabile a drumurilor de pământ.

Deseuri rezultate din faza de exploatare a obiectivelor

Deseurile menajere rezultate din faza de exploatare a obiectivelor vor fi depozitate pe o platformă ecologică de gunoi realizată din beton armat în puștele ecologice, până la transportarea lor la groapa de gunoi ecologică de către firme specializate de salubritate.

În timpul executării lucrărilor specifice proiectului, în conformitate cu tehnologia de lucru, nu este prevăzută folosirea de substanțe toxice sau periculoase propriu-zise (explozivi, substanțe toxice, alte substanțe).

- substanțele toxice și periculoase, produse, folosite, comercializate;

Nu este cazul.

- modul de gospodărire a substanțelor toxice și periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

Nu este cazul.

lucrări de refacere / restaurare a amplasamentului

Pentru prevenirea, reducerea și minimizarea efectelor adverse semnificative asupra mediului se vor efectua următoarele lucrări directe:

- lucrări de nivelare a terenului;
- terenul ocupat de lucrări provizorii va fi curățat;
- lucrări de însămânțare cu gazon și plantare de arbuști ornamentali în spațiul verde;
- lucrări de delimitare cu borduri a spațiilor verzi și a căilor de acces.

Organizarea de șantier și managementul lucrărilor au în vedere afectarea suprafeței de teren numai în limitele arealului construit. Respectarea normelor de întreținere și reglare a parametrilor tehnici de funcționare a echipamentelor utilizate în construcții limitează impactul acestora asupra mediului.

prevederi pentru monitorizarea mediului.

Nu este cazul.

- Deseurile menajere rezultate în urma funcționării investițiilor propuse, vor fi depozitate selectiv în puștele ecologice, amplasate pe o platformă betonată, special amenajată pentru a nu permite răspândirea necontrolată a acestora în incintă sau în afara ei. De pe aceste platforme deseurile vor fi ridicate periodic de serviciile de salubritate.

- In incinte pe minim 40,00 % din suprafata terenurilor din incinte se vor amenaja spatii verzi inalte si joase. In incinta se vor planta pomi ornamentali iar in zonele de acces se vor realiza amenajari peisagistice pentru cresterea valorii ambientale a zonei.

- Sistemele rutiere din incinta vor fi de buna calitate, definitive si vor avea trotuare si alei pentru circulatia carosabila si pietonala. In incinta se vor amenaja platforme si parcaje pentru autoturisme, realizate din dale prefabricate perforate pentru a permite cresterea ierbii prin dale. Fondul nou construit va fi de buna calitate, folosind materiale moderne astfel incat acestea sa corespunda tuturor conditiilor arhitecturale si de mediu.

Prin realizarea investitiilor propuse in zona, depozitarea deseurilor va fi monitorizata de proprietari, care au interesul intretinerii curateniei in zona.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru zona studiata in P.U.Z. se propune :

- Modernizarea drumurilor din zona cu respectarea prevederilor Ordonantei Nr.43/1997 (actualizata) privind regimul drumurilor.
- Realizarea unui drum pe terenul cu Nr.Cad.29763 pentru acces catre loturile nou create.
- Realizarea trotuarelor de circulatie pietonala la drumuri si in incinte.
- Reabilitarea retelelor edilitare existente, si extinderea acestora.
- Realizarea iluminatului public la drumuri.

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR.

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Proprietate publica

- terenuri proprietate publica de interes local (drum comunal DC 50)

Proprietate privata

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Circulatia terenurilor

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice ce vor trece in domeniul public. Din terenul apartinand beneficiarei Cimpeanu Gina, in suprafata de 16.042,00 mp, teren cu Nr Cad. 29763, pe o suprafata de 3224,00 mp va fi realizatun drum care va permite realizarea unor accese catre loturile nou create. Asfel suprafata de 3224,00 mp va fi trecuta din proprietatea privata in domeniu public.

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a reglementat din punct de vedere urbanistic o suprafata de 31.810 mp, prin care se propune lotizarea terenului apartinand beneficiarei CIMPEANU GINA in suprafata de 16.074,00 mp, situat in comuna Vernesti, satul Niscov, Intravilan, Str. Valea Mandei, nr 34, CV2, P 76,77 si extravilan, T25, P 969, 970, 971, judetul Buzau in vederea realizarii de 24 de loturi pentru locuinta L1 si 2 loturi zona mixta L1+IS.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru comuna Vernesti, in zona studiata prin aceasta documentatie, intravilan, satul Niscov, Str.Valea Mandei, Nr.34, CV.2, P. 76,77 si extravilan, T25, P.969, 970, 971, nr. cad. 29763, judetul Buzau sunt permise a se construi cladiri cu functiunile:

- L1 Zona de locuinte si functiuni complementare.
 - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice.
- TA - Zona teren arabil in extravilan
- C - Subzona teren aferent circulariei rutiere (strazi + trotuare)

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune:

Unitati si subunitati functionale.

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementata prin P.U.Z. va avea urmatoarele functiuni:

- L1 Zona de locuinte si functiuni complementare.
 - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice.
- L1+IS - Zona mixta - pentru locuinte si functiuni complementare - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele + institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii. situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice.
- TA - Zona teren arabil in extravilan.
- C - Subzona teren aferent circulariei rutiere (strazi + trotuare).

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru comuna Vernesti, terenul reglementat prin PUZ, nu este situat in zona de protectie a monumentelor istorice, fapt pentru care realizarea investitiilor in zona se vor face fara avizul Directiei de cultura Buzau.

Din suprafata de 16.074,00 mp, numai 3263 mp este teren intravilan. Prin PUZ se va introduce in intravilan suprafata de teren de 12811, astfel incat tot terenul sa fie in intravilan.

Din suprafata de 16.074,00 mp teren intravilan:

- 12.850,00 mp va fi ocupat de cele 26 parcele.
- 3.224,00 mp va fi ocupat de drumul nou creat in incinta pentru accesul la loturi.

Pentru zona L1 si L1+IS - se prevede :

- Regimul de inaltime maxim admis P+2;
- Retrageri minime obligatorii minim 10,00 m din axul drumului comunal DC 50;
- Retrageri minime obligatorii minim 5,00 m fata de limita proprietatii spre drum;
- Retrageri minime obligatorii minim 3,00 m fata de limita proprietatii spre drum; pentru loturile 1 si 2 conform planului de reglementari din documentatie.
- Procenti spatiali maximali de folosire a terenurilor:

P.O.T. maxim propus = 30 % C.U.T. maxim propus = 0,90

- Amplasarea constructiilor la drumurile satesti – L1 - intravilan **5,00 m** retras fata de aliniament pe ambele parti.
- Amplasarea constructiilor - la drumurile satesti – L1 + IS zona mixta - intravilan **3,00 m** retras fata de aliniament pe ambele parti si **10,00 m** din axul DC 50 pe ambele parti.

PUZ prevede amenajarea de spatiilor verzi in incinta si in afara acestora pentru respectarea Legii 24/2007, (republicata) - Legea spatiilor verzi, care prevede minim o suprafata de 26 mp / locuitor. Prin investitiile propuse nu sunt poluati factorii de mediu: apa, aer, sol.

Dupa aprobarea P.U.Z.- lui impreuna cu regulamentul aferent, prevederile acestuia vor fi cuprinse in Planului Urbanistic General al comunei Vernesti.

Intocmit,
Arh. TOMOIU ANA

S.C. PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT S.R.L.

Str. Oltului , nr.34, comuna Vernesti , judetul Buzau.

Telefon : 0723383720 , fax : 03207110139 – Buzau.

**PLAN URBANISTIC ZONAL,
INTRAVILAN, SAT NISCOV, COMUNA VERNESTI, STR.
VALEA MANTEI, NR. 34, CV 2, P 76, P 77, SI EXTRAVILAN,
COMUNA VERNESTI, T 25, P 969, 970, 971, JUDETUL BUZAU.**

PENTRU INVESTITIA:

**LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, COMUNA
VERNESTI, SATUL NISCOV, INTRAVILAN, STR. VALEA MANDEI, NR34, CV2,
P 76,77 SI EXTRAVILAN, T25, P969, 970, 971, NR. CAD. 29763, JUDETUL BUZAU,
CONFORM CERTIFICAT URBANISM NR. 207 DIN 15.11.2022.**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z.**

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

- Denumirea lucrarilor de investitii :

**LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, COMUNA
VERNESTI, SATUL NISCOV, INTRAVILAN, STR. VALEA MANDEI, NR34, CV2,
P 76,77 SI EXTRAVILAN, T25, P969, 970, 971, NR. CAD. 29763, JUDETUL BUZAU,
CONFORM CERTIFICAT URBANISM NR. 207 DIN 15.11.2022**

- Amplasamentul:

**COMUNA VERNESTI, SATUL NISCOV, INTRAVILAN, STR. VALEA MANDEI,
NR 34, CV2, P 76,77 SI EXTRAVILAN, T25, P969, 970, 971, NR. CAD. 29763,
JUDETUL BUZAU, CONFORM CERTIFICAT URBANISM NR. 207 DIN 15.11.2022**

- Documentatia de urbanism:

**PLAN URBANISTIC ZONAL, INTRAVILAN, SAT NISCOV, COMUNA VERNESTI,
STR. VALEA MANTEI, NR. 34, CV 2, P 76, P 77, SI EXTRAVILAN, COMUNA
VERNESTI, T 25, P 969, 970, 971, JUDETUL BUZAU.**

- Beneficiar:

- CIMPEANU GINA

cu domiciliul in comuna Vernesti, satul Niscov, Str.
Principala, NR. 37, Judetul Buzau.

- Proiectant:

- S.C.PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT

cu sediul in Str. Oltului, Nr. 34, Mun. Buzau, jud. Buzau.

- Data:

05. 2023

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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 unor zone functionale in zona studiata. Suprafata de teren reglementata in acest PUZ, conform Avizului de oportunitate este de 31.810 mp.

1.2. Prevederile cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe zona teritoriului reglementat prin P.U.Z. Prezentul regulament local de urbanism explica si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se va aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, 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.

2 Baza legala a elaborarii

- 2.1. La baza elaborarii Planului Urbanistic Zonal a stat certificatul de urbanism nr.207 din 15.11. 2022, eliberat de primaria comunei Vernesti.
- 2.2. Conform avizului de oportunitate initiatorii elaborarii acestei documentatii de urbanism este CIMPEANU GINA proprietara parcelelei cu Nr.Cad.29763, situata in comuna Vernesti, satul Niscov, intravilan, str. Valea Mandei, Nr 34, CV2, P 76,77 si extravilan, T25, P 969, 970, 971, Nr. Cad. 29763, judetul Buzau, teren cuprins in zona reglementata prin PUZ.
- 2.3. Regulamentul de urbanism are caracter de reglementare privind modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pentru zona studiata.
- 2.4. La baza elaborarii regulamentului local de urbanism au stat Legea 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si Lege 50 din 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare.

3. Domeniul de aplicare

- 3.1. Regulamentul Local de Urbanism impreuna cu Planul Urbanistic Zonal cuprind norme obligatorii pentru:
- eliberarea certificatelor de urbanism;
 - emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zona;
 - respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile regulamentului aferent PUZ aprobat.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

Prin P.U.Z. in 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.

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

- Zona studiata dispune in prezent de retea de apa potabila centralizata. Investitia propusa a se realiza in zona, se va putea racorda la retea de apa potabila centralizata a comunei Vernesti.

- Zona studiata nu dispune in prezent de o retea de canalizare centralizata de evacuare a apelor uzate menajere. Investitia propusa a se realiza in zona va canaliza apele uzate catre un bazin vidanjabil amplat in incinta fiecarui lot.

- Reteaua de energie electrica este existenta pe drumul comunal DC 50, la care se vor racorda constructiile de pe loturile propuse.

- In prezent retele de gaze nu sunt in zona studiata. Beneficiarul CIMPEANU GINA nu va avea racord la retea de gaze naturale.

- Comuna Vernesti dispune de retele de telecomunicatii si retele Tv. Zona dispune de retele de telecomunicatii si retele Tv.

- In incinte pana la 40,00 % din suprafata terenului, se vor amenaja spatii verzi inalte si joase. La intrarea in incinte se vor realiza amenajari peisagistice pentru cresterea valorii ambientale a zonei .

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru comuna Vernesti, terenul in suprafata de 1822 mp, detinut de beneficiara CIMPEANU GINA nu este situat in zona de protectie a monumentelor istorice. Tinand cont de acest lucru realizarea investitiilor in zona se vor autoriza fara avizul Directiei de cultura Buzau.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

Constructiile realizate in zona vor fi 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 si trebuie sa corespunda cerintelor functionale, estetice si sa se incadreze in echilibrul compozitional al zonei.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

La amplasarea constructiilor in incinte se va tine cont obligatoriu de codul civil, de modul de insorire a constructiilor si prevederile regulamentului aferent acestui PUZ.

Prevederi privind amplasarea si retrageri minime obligatorii:

- Pentru zonele L1 si L1+ IS - se prevede:
 - Regimul de inaltime al constructiilor maxim admis P+2.
 - Procenti spatiali maximali de folosinta a terenurilor
P.O.T. maxim propus = 30 % C.U.T. maxim propus = 0,90
 - Retrageri minime obligatorii, minim 10,00 m din axul drumului comunal DC 50, pe ambele parti.
 - Retrageri minime obligatorii, minim 3,00 m - 5,00 m fata de aliniament (limita

proprietatii spre drum) pe ambele parti, conform planului de reglementari urbanistice din documentatie.

- Amplasarea fata de limitele laterale se va realiza conform Codului Civil.

7. Reguli cu privire la asigurarea circulatiei carosabile, accese obligatorii,

Accesul auto si pietonal in zona studiata se face din drumul comunal DC 50. Aceasta zona este partial construita avand construite strazi pentru circulatii auto. Drumul comunal DC 50 este o artera de circulatie importanta a satului Niscov si a comunei Vernesti facand legatura zonei studiate la sud cu DJ 100 H iar de aici cu celelalte sate si comune invecinate. Pentru accesul catre incintele loturilor nou create, se va realiza un drum de incinta in suprafata de 3224,00 mp si accese auto si pietonale, amplasate conform planului de situatie din documentatie.

- Accesul in incinte va fi de minim 4,00 m, pentru a permite accesul masinilor de interventii in caz de urgenta (pompieri, salvare, salubritate, etc.).

- Parcarea autovehicolelor se va asigura in incinta pe platforme betonate sau garaje, pentru a nu stanjeni circulatia auto din DC 50.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.

Conditii de echipare edilitara:

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare.

Alimentarea cu apa

Zona studiata dispune in prezent de retea de apa potabila centralizata. Pentru racordarea constructiilor propuse pe aceste loturi la retea, se propune extinderea retelei de apa potabila existenta in zona, pe drumul nou creat pe numarul cadastral 29763. Din aceasta retea se vor realiza racorduri la fiecare lot nou realizat.

Canalizare

Zona studiata nu dispune in prezent de o retea de canalizare centralizata de evacuare a apelor uzate menajere. Investitia propusa a se realiza in zona va canaliza apele uzate catre bazine vidanjabilile amplasate in fiecare lot in parte, prin retele etanse proprii de incinta.

Rețele electrice

Rețeaua de energie electrica este existenta in zona, amplasata pe drumul comunal 50. Fiecare constructie va fi racordat la rețeaua de energie electrica existenta. Solutia de racordare va fi data de administratorul de retea.

Rețele de gaze

In prezent rețele de gaze nu sunt in zona studiata. Incalzirea spatiilor cladirilor propuse a se realiza se va face cu centrale termice proprii care vor functiona pe lemne, cu energie electrica sau cu pompe de caldura.

Rețele de telecomunicatii

Comuna Vernesti dispune de rețele de telecomunicatii si rețele Tv. Zona dispune de rețele de telecomunicatii si rețele Tv.

Amplasarea rețelelor este realizata conform planului de reglementari edilitare din documentatie. La realizarea investitiei amplasarea rețelelor si a racordurile se vor realiza conform proiectelor tehnice cu respectarea normelor si normativelor in domeniu.

- Solutiile de reabilitare a retelelor existente vor fi stabilite de proiectanti in domeniu in functie de situatia din teren si se vor respecta urmatoarele reglementari:

- Toate retelele vor fi ingropate cu exceptia retelelor care au cerinte tehnice ce nu permit acest lucru.
- Racordarea la echipamentul public edilitar se va face pe cat posibil fara a afecta perceptia spatului public.
- Este interzisa deversarea apelor meteorice, pe domeniul public sau proprietatile invecinate.
- Se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.
- Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- dimensiuni minime 400 mp;
- deschideri la strada minim 12,00 m.

Aspectul exterior al cladirilor.

- Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific al zonei in care sunt amplasate. Se va realiza un caracter unitar al zonei in ceea ce priveste volumetria si forma in plan al constructiilor, materialele si paleta de culori folosita.
- Tratarea unitara a fatadelor aceleiasi cladiri.
- Aspectul exterior al cladirilor va corespunde functiunii si aspectului exterior al zonei.
- Se interzice autorizarea executarii constructiilor care prin configuratie volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile de ordin general urbanistic si arhitectural.
- Inaltimea maxima a unui nivel la cladirile cu functiunea L1 - 3,00 m si L1+IS, va fi de 3,00 m si respectiv – 4,00 m.
- Mansarda se considera nivel.
- Finisajele exterioare ale cladirilor vor avea culori deschise mergand pana la alb si vor fi de buna calitate.
- Invelitoarea va fi terasa sau sarpanta.
- Panta acoperisurilor va fi in functie de panta invelitorii normate dar nu mai mult de 45 %.

10 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

Spatii libere și spatii plantate

- Se vor identifica, proteja și pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti. Terenul care nu va fi ocupat de constructii, platforme betonate sau alei

carosabile si pietonale de circulatie va fi acoperit cu gazon sau plantat cu arbori si arbusti. Spatiile plantate vor fi delimitate cu borduri.

Imprejmuiri.

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

o imprejmuirile la strada vor fi transparente, decorative sau din gard viu necesare delimitarii parcelei aferente cladirilor. Inaltimea acestor imprejmuiri va fi de maxim 2,00 m, din care soclu de beton armat de 0,50 m. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea inaltimea de 2,00 metri;

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- UTILIZARI FUNCTIONALE

1.1. Unitati si subunitati functionale.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru comuna Vernesti, in zona studiata prin aceasta documentatie, intravilan, satul Niscov, Str.Valea Mandei, Nr.34, CV.2, P. 76,77 si extravilan, T25, P.969, 970, 971, nr. cad. 29763, judetul Buzau sunt permise a se construi cladiri cu functiunile:

- L1 Zona de locuinte si functiuni complementare.
 - Subzona locuintelor Individuale mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice.

- TA - Zona teren arabil in extravilan

- C - Subzona teren aferent circulariei rutiere (strazi + trotuare)

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune:

Unitati si subunitati functionale.

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementata prin P.U.Z. va avea urmatoarele functiuni:

- L1 Zona de locuinte si functiuni complementare.
 - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice.

- TA - Zona teren arabil in extravilan.

- L1+IS - Zona mixta - pentru locuinte si functiuni complementare - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele + institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii. situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice.

C - Subzona teren aferent circulariei rutiere (strazi + trotuare)

Pentru zonele L1 si L1+IS se preved urmatoarele reglementari :

- Regimul de inaltime al constructiilor maxim admis P+2.
- Procenti spatiali maximali de folosinta a terenurilor:
P.O.T. maxim propus = 30 % C.U.T. maxim propus = 0,90
- Retrageri minime obligatorii minim 10,00 m din axul drumului comunal DC 50, pe ambele parti.
- Constructiile se vor amplasa pentru zona L1 - la minim 5,00 m fata de aliniament (limita proprietatii spre drum) pe ambele parti.
- Constructiile se vor amplasa pentru zona L1 + IS - la minim 3,00 m fata de aliniament (limita proprietatii spre drum) pe ambele parti
- Amplasarea fata de limitele laterale conform Codului Civil.

PUZ prevede amenajarea de spatiilor verzi in incinta si in afara acestora pentru respectarea Legii 24/2007, (republicata) - Legea spatiilor verzi, care prevede minim o suprafata de 26 mp / locuitor. Prin investitiile propuse nu sunt poluati factorii de mediu: apa, aer, sol.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

**Prevederile Regulamentului Urbanistic al ZONELOR DE LOCUIT (L1), ZONA MIXTA
- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE + ZONA PENTRU INSTITUTII
PUBLICE SI SERVICII, SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII (L1+IS)**

- L1 - ZONA DE LOCUIT

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de tesut urban (subzone), din urmatoarele puncte de vedere:

- caracterul locuintelor: individuale, colective mici si medii;
- caracterul tesutului urban:
 - omogen rezidential cu echipamente publice aferente,
 - morfologic:
 - tipul parcelarului:
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare.
 - configuratia in raport cu spatiul stradal:
 - geometric ordonata in raport cu trasee prestabilite.
 - diferentiata sau nu in raport cu distanta fata de strada a cladirilor de pe parcela.
 - volumetria, regim de construire: discontinuu, inaltime mica maxim P+2 niveluri.

- spatiul liber: continuu (vizibil din circulatiile publice - nota caracteristica pentru marea majoritate a constructiilor rezidentiale cu locuinte individuale sau colective medii si inalte, in care gradinile de fatada sunt vizibile, sau transparente),

- vechime; - exprima atat capacitatea locuintelor de a satisface cerintele actuale de locuire cat si starea de viabilitate - locuinte noi;
 - calitatea constructiei: definita prin arhitectura; partiul, calitatea materialelor, rezistenta, nivelul de izolare termica, nivelul de dotare tehnico - edilitara a cladirilor.
- Utilizari admise - functiunea dominanta - locuinte si functiuni complementare.
 - Utilizari interzise - constructii provizorii de orice fel.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE – PERMISIUNI

- L1** - locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu (inșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):
- pe terenuri libere sau prin restructurarea constructiilor existente
 - lucrari de reabilitare si refunctionalizare a constructiilor existente
 - se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural al locuintelor;
 - extinderi, supraetajare a constructiilor existente pentru imbunatatirea calitatii spatiului locuibil
 - echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
 - reabilitare sau dezvoltare echipare edilitara

L1- ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- in zonele cu valoare ambientala constructiile vor avea o tratare deosebita pentru incadrarea optima in sit.
- cladirile vor avea parterul orientat spre strada și spre traseele pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific, cu conditia sa nu se formeze segmente de astfel de fronturi mai mici de 40 m;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de echipamente publice și de biserici;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii zonei de locuit in proportie de minim 30 % din ADC;
- se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperiș, suprafata nivelului mansardei va fi de minim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit refunctionalizari cu functiuni comerciale, servicii profesionale și mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depășeasca 250 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 și sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și productie;

L1- ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- 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;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile.

L1- ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament
- funcțiunile complementare pot fi retrase de la aliniament cu minim 5,00 m în funcție de profilul activității și de normele existente;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul construcției de racord a direcțiilor stradale va fi la minim 10,00 metri din axul drumului DC 50.

L1- ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele parcelelor vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 1,90 metri;
- clădirile se pot alina de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă pe terenurile învecinate sunt clădiri cu funcțiune publică, biserică, cazuri în care noua construcție se va retrage față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 1,90 metri;
- clădirile vor respecta prevederile codului civil față de limitele de proprietate;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

L1- ARTICOLUL 6 - CIRCULATII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară direct sau printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul

autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.00 metri;

L1- ARTICOLUL 7 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv.

L1- ARTICOLUL 8 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei este cea stabilita de subzona functionala.
- Mansarda se considera nivel.
- Inaltimea maxima a unui nivel este de 3,00 m pentru locuinte si 4,00 m pentru spatii comerciale.
- Panta acoperisului va fi functie de panta invelitorii din normative.

L1- ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine cu aspectul general al zonei;
- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene;
- Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare;
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin dispunerea neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor;
- Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific al zonei in care sunt amplasate;
- Constructiile trebuie sa contribuie la armonia mediului lor, prin proportii corecate ale volumului si elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate si prin alegerea culorilor folosite pentru infrumusetarea lor;
- Nu sunt admise interventii de orice natura pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament, cu exceptia constructiilor si instalatiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv si a lucrarilor tehnice necesare functionarii serviciilor publice sau de interes colectiv;
- Se va realiza un caracter unitar al zonei in ceea ce priveste volumetria si forma in plan al constructiilor, materialele si paleta de culori folosita;
- Tratarea unitara a fatadelor aceleiasi cladiri;
- Se interzice autorizarea executarii constructiilor care prin configuratii volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile de ordin general urbanistic si arhitectural;

- Finisaje exterioare ale cladirilor vor avea de preferat culori deschise mergand pana la alb si vor fi de buna calitate. Sunt permise si culori intense de rosu, albastru, etc., la constructiile comerciale.
- Nu sunt admise goluri in fatade care nu respecta tipologia prezenta in vecinatate;
- Acoperisurile vor fi realizate obligatoriu in panta si se va utiliza acoperirea cu invelitoare ceramica (tigla, olane, ardezie etc.), tabla zincata, sau tigla metalica de culoare maro, grenu sau brun-roscata;
- Panta acoperisurilor va fi in functie de panta invelitorii normate dar nu mai mult de 45 %. Acoperisul va fi de regula sarpanta ce va avea invelitoarea de culoarea maron – roscat;
- Acoperisurile pot fi realizate in sistem mixt, in panta cu 2 sau cu 4 ape, cu conditia de a se utiliza tipurile de invelitori precizate;
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor (rosu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, negru;
- Utilizarea vopselelor lavabile se va face in tonuri si nuante de culori calde, pastelate, nestridente (alb, crem etc.);

L1- ARTICOLUL 10 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- in cazul alimentarii cu apa sau evacuare ape uzate in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- toate cladirile vor fi racordate la retelele de energie electrica;
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- racordate la retelele tehnico-edilitare existente se va face de regula subteran. Se va face suprateran numai in cazul in care normele tehnice nu permit amplasarea subterana.
- se va avea in vedere si modernizarea retelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

L1- ARTICOLUL 11 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti. Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme și circulatii va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbori .

L1- ARTICOLUL 12 - IMPREJMUIRI.

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu functiuni complementare publice cu garduri transparente de 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea inaltimea de minim 2,00 metri;
- spatiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase.

L1- ARTICOLUL 13 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1 - P.O.T. maxim 30%.

L1- ARTICOLUL 14 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1 - C.U.T. maxim 0,90

Referitor la marimea suprafetei minime a unui lot mentionam ca se poate construi cu respectarea conditiilor Codului Civil, a POT si CUT ale acestei zone.

L1+IS - ZONA MIXTA - PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELE + INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL (SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII), SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE / SITURILOR ARHEOLOGICE

CARACTERUL ZONEI

Din cele 26 de loturi realizate prin parcelarea terenului cu Nr. Cad. 29763, al beneficiarei Cimpeanu Gina, 2 parcele (1 si 2 conform planului de Reglementari Urbanistice) vor avea functiunea de Zona mixta L1 + IS, pentru a se putea realiza spatii comerciale si prestari servicii care vor deservi in principal zona de locuinte propuse prin documentatie.

Zona mixta L1 + IS este delimitata prin urmatoarele criterii:

- functiunea dominanta;
- regim maxim de inaltime;
- configuratia tesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit;
- necesitatile tehnologice ale activitatilor specifice;
- relatia cu vecinatatea;
- aparteneta la zonele protejate;

Funciunea dominanta a zonei:

Funciunea dominanta a zonei – institutii publice reprezentative, institutii publice de interes regional sau local, servicii, comert, situate in cladiri independente sau cu alte functiuni la parterul cladirilor de locuit.

Funciunile complementare admise in zona:

- Locuire – locuinte de serviciu;
- Circulatie pietonala si carosabila;
- Stationare autovehicole;
- Spatii odihna si agrement;
- Echipare tehnico – edilitatra si constructii aferente.

L1+IS - Zona mixta - pentru locuinte si functiuni complementare - Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele + institutii publice si servicii de interes general (spatii comerciale, spatii prestari servicii), situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice.

- Regimul de inaltime **P + 2E**
- Coeficientii spatiali de folosire a terenului:

- Procentul de ocupare maxim admis **P.O.T. = 30%**
- Coeficientul de utilizare maxim admis **P.O.T. = 0,90**

L1 + IS - ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- se poate autoriza construirea de noi institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin inlocuirea fondului construit necorespunzator:
 - o institutii, servicii si echipamente publice de nivel comunal – sedii de partide politice, sedii de syndicate, servicii, fundatii, organizatii non guvernamentale, spatii comerciale asociatii, agentii, foruri, etc.;
 - o sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
 - o servicii turistice (hoteluri, pensiuni, moteluri etc.) ;
 - o restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
 - o comert cu amanuntul;
 - o alei carosabile, platforme betonate, garaje, parcaje;
 - o spatii plantate – scuaruri.
- se pot autoriza lucrari de intretinere, reparatii curente si imbunatatire a confortului edilitar pentru constructiile existente;
- se pot autoriza lucrari de indepartare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) in scopul extinderii constructiilor mentinute sau curtilor aferente;
- se admit functiuni compatibile cu functiunea dominanta.

L1 + IS - ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- **Conditionari si restrictii**

- pentru constructiile noi – POT maxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G.5251996, in temeiul prevederilor Legii nr. 50/199.
 - regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale – 3,00 m retras fata de aliniament.
 - nu se vor autoriza constructii care au activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
 - la stabilirea P.O.T. si C.U.T. pentru fiecare subzona in parte, se va respecta prevederile legii nr.50/1991 si HG525/1996 pentru unitatile de servicii si spatii comerciale.
- Se interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni incompatibile cu zonificarea propusa prin P.U.Z. Se interzice realizarea de constructii noi in zonele destinate pentru modernizarea cailor rutiere de comunicatie.
- Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

L1 + IS - ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale, care genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00 sau produc poluare;
- activitati 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 si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- depozitri de materiale re folosibile.
- localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de institutiile educationale;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta care intra sunt incidenta normativelor de protectie sanitara si sanatatea populatiei;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, care uratesc arhitectura si deterioreaza finisajul acestora;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice.

L1 + IS, - ARTICOLUL 4 – INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- In toate zonele in care au fost semnalate terenuri cu risc de alunecare sau inundabilitate pana la intocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat, intocmit conform normativelor in vigoare, pentru fiecare obiectiv in parte, si inlaturarea riscurilor existente;
- In zonele cu restrictii pentru protectie sanitara, pana la obtinerea avizului emis de autoritatea de sanatate publica;

L1 + IS, - ARTICOLUL 5 – INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

Se impun interdictii de construire:

- In zonele de protectia sanitara a sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, stabilite de administratorii retelelor.
- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecari de teren active, zone inundabile);
- Este interzisa orice constructie sau amenajare provizorie: chioscuri, buticuri, rulote care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului aferent domeniului public.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR L1 + IS

L1 + IS, - ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

- Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:
(1) Parcelele sunt considerate construibile daca indeplinesc urmatoarele conditii

Schema functionala	Dimensiunea minima a terenului	
	Suprafata (mp)	Front la strada (m)
Cuplat	400 mp	12,00 mp
Izolot	400 mp	14,00 mp

(2) - adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

L1 + IS, - ARTICOLUL 7 - ORIENTAREA CLADIRILOR FATA DE PUNCATELE CARDINALE

- La amplasarea constructiilor in teren se va tine cont, pe cat posibil, de orientarea lor fata de punctele cardinale, in functie de specificul fiecarei constructii in parte, astfel incat acestea sa nu se umbreasca reciproc.
- In mod special constructiile trebuie sa fie amplasate astfel incat pentru toate incaperile de orientate spre sud (cea mai favorabila) sa se asigure durata minima de insorire de 1 ora, conform prevederilor H.G. 525/27.05.1996;
- Amplasarea constructiilor se va face astfel incat sa se evite, pe cat posibil, umbrirea reciproca a cladirilor, in scopul respectrii normelor de igiena prin rezolvarea problemelor legate de insorire, iluminat natural, vizibilitate si ventilatie.
- Igiena si confortul urban se realizeaza si prin respectarea normelor de insorit si iluminat natural:

L1 + IS, - ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Amplasare cladirilor se va face la 3,00 retras fata de aliniament la drumul nou creat si la 10,00 din axul drumului DC 50, conform configuratiei urbanistica a zonei.
 - Autorizarea executarii parcelarilor, a dezmembrarilor de orice fel si a reparcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare parcela in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:
 - o front la strada de minimum 12,00 m;
 - o suprafata parcelei de minimum 400,00 mp;
 - Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedita de bransare la reseaua de distributie a apei, la reseaua de canalizare, la reseaua de distributie a energiei electrice. Autoritatea publica este in drept ca in cazul in care pentru bransare este prevazuta o extindere a retelei publice de distributie sa solicite, anterior autorizarii constructiei, realizarea efectiva a extinderii;
 - Aliniament – este linia de demarcatie intre terenurile ce apartin domeniului public si cele ce apartin domeniului privat;
 - Amplasare cladirilor se va face la 3,00, retras fata de aliniament
- a) retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.
- b) in ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- d) fac exceptie de la prevederile alin. (b) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

e) in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- Retragerea constructiilor fata de drumul public (DC 50) se va face conform actelor normative privind zonele de protectie ale acestora.

- Amplasarea constructiilor fata de aliniament se face in functie de caracterul strazii dupa cum urmeaza:

- o minim 10,00 m din axul drumului comunal DC 50, de o parte si alta a acestuia.
- o De regula la 5.00 m retras fata aliniament la drumurile satesti;

Exceptii de retragere fata de aliniament in cazurile:

- necesitatea largirii drumului;
- obtinerea latimii minime a frontului la strada in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata;
- asigurarea vizibilitatii la intersectii – retragere min. obligatorie 3,0 ÷ 4,0 m.

- Pentru fiecare situatie in parte se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie desituatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

- In zonele cu tesut urban constituit completarea acestora se va face cu respectarea regimului de aliniere al constructiilor existente.

- Regimul de aliniere propus prin prezenta documentatie este in functie de categoria strazii si respectiva latime a zonei de protectie a acestora.

- Regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterane ale cladirilor, inclusive demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.

L1 + IS, - ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara se va face in functie de destinatia, importanta si situarea acestora in contextual urban existent, cu respectarea legislatiilor in vigoare;

- Distanta minima obligatorie fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei conform Codului Civil.

- Distanta dintre cladiri trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, pentru a nu se umbri reciproc.

- Daca cladirile se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele parcelelor vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 1,90 metri cand cladirea are ferestre spre acea limita de proprietate si 0,60 m cand cladirea nu are ferestre;

- Cladirile se pot alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor;

- Cladirile se vor amplasa in incinta tinand cont de orientarea fata de punctele cardinale, pentru insorire;

- Amplasarea anexelor gospodaresti, fantanilor, a bazinelor vidanjabile, sau a altor constructii care pot constitui surse de poluare sau incendiu se va face la distanta care sa respecte Normele de igiena aprobate cu Ordinul M.S. nr. 536/1997 si cele PSI;

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului civil, in cadrul unui compartiment de incendiu;
 - distantele de siguranta intre compartimentele de incendiu;
 - distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.
- Amplasarea constructiilor in zona liniilor electrice se va face numai cu avizul administratorului liniei, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan pe terenuri proprietate privata.
 - Respectarea conditiilor generale de securitate la incendiu, prin asigurarea accesului usor al autospecialelor de interventie ale serviciilor comunitare profesioniste sau voluntare pentru situatii de urgenta:
 - In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului autospecialelor de interventie se va face prin ganguri cu o latime minima de 3,80 m si o inaltime de minim 3,50 m, accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.
 - Pe o parcela se pot amplasa mai multe cladiri astfel:
 - Cladirile se vor amplasa izolat in functie de pozitia lor fata de drumurile publice;
 - Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor se va prevedea o distanta minima egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3,80 m, pentru intretinere si accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
 - Analiza conditiilor de amplasare a constructiilor in cadrul terenului va tine seama si de alte prevederi ale Codului Civil cum ar fi, servitutea privind picatura stresinilor (obligatia proprietarului de a impiedica scurgerea apei de ploaie de pe acoperisul sau pe terenul vecinului, poate conduce la retragerea constructiei fata de limita proprietatii in cazul unor anumite conformari ale acoperisului.
- Autorizarea constructiilor se va face in urma examinarii tuturor acestor probleme.

L1 + IS, - ARTICOLUL 10 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA / PE PARCELE INVECINATE.

- Pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii principale si constructii anexe; cladirile se vor amplasa de regula in regim izolat;
- Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela se va prevedea o distanta minima egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,80 m, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare;
- Unitatile care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplaseaza in cladiri separate, la distanta de minimum 15 m de ferestrele locuintelor. Distanta se masoara intre fatada locuintei si perimetrul unitatii, reprezentand limita suprafetei unitatii respective.

L1 + IS, - ARTICOLUL 11 - CIRCULATII SI ACCESE

11.1 – Accese carosabile

- Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.80 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

- Caracteristicile acceselor carosabile trebuie sa permita satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protectie civila si salvare.
- In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor mentionate anterior, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- Nu sunt admise solutii de circulatie de tip fundatura daca fundatura nu are prevazuta un spatiu de intoarcere conform normativelor in vigoare sau daca fundatura este mai mare de 200 m.
- In cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la o suita de parcele se poate prelua printr-un drum local. Numarul de accese si amplasarea acestora se va face cu avizul si autorizatia speciala emisa de administratorul drumului.
- Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care stabilesc acest lucru.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

11.2 Accese pietonale

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa, numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Se va rezolva in toate situatiile accesul pe verticala a persoanelor cu handicap locomotor, prin diferite sisteme (platforme, lifturi, scari rulante).
- In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii.

11.3 Accese pentru colectarea deseurilor menajere

- In functie de lungimea strazilor, in cazul unor fundaturi latime acceselor vor fi:
 - o In cazul unor alei cu o lungime de pana la 30,00 m acestea vor avea obligatoriu o latime de minim 3.50 m, o singura banda de circulatie cu loc de intoarcere la capat.
 - o In cazul unor alei cu o lungime mai mare de 30,00 m acestea vor avea obligatoriu o latime de minim 6.00 m, doua benzi de circulatie, cate una pentru fiecare sens de circulatie.

L1 + IS, - ARTICOLUL 12 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- a) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.
- b) In cazul imposibilitatii tehnice a asigurarii, in interiorul parcelei, a spatiilor de parcare prevazute prin prezentul regulament, sau in cazul existentei unor restrictii privind realizarea de spatii de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor in urmatoarele conditii:
 - solicitantul va face dovada asigurarii spatiilor de parcare pe o alta parcela aflata la o distanta mai mica decat 250,00 metri, fata de parcela pentru care se solicita autorizatia de construire, cu conditia asigurarii necesarului minim de spatii de parcare pe a doua parcela.

- solicitantul va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare, aflate la o distanta mai mica decat 250,00 metri fata de parcela pentru care se solicita autorizatia de construire;

c) Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate sunt conform functiunii si capacitatii constructiei cu respectarea H.G. Nr. 525 Republicata/27.06.1996. anexa 5 astfel: Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile.

Constructii comerciale

1. - Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400 - 600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

2. - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 -10 locuri la masa.

3. - La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

- Functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

L1 + IS - ARTICOLUL 13 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime **P + 2E**

- inaltimea maxima admisa la cornisa = 15,50 m
- inaltimea nivelului va avea maxim = 4,00 m.
- inaltimea maxima admisa la coama = 12,50 m

L1 + IS, - ARTICOLUL 14 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine cu aspectul general al zonei;

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene;

- Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare;

- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin dispunerea neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor:

- Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific al zonei in care sunt amplasate;

- Constructiile trebuie sa contribuie la armonia mediului lor, prin proportii corecate ale volumului si elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate si prin alegerea culorilor folosite pentru infrumusetarea lor;
- Nu sunt admise interventii de orice natura pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament, cu exceptia constructiilor si instalatiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv si a lucrarilor tehnice necesare functionarii serviciilor publice sau de interes colectiv;
- Se va realiza un caracter unitar al zonei in ceea ce priveste volumetria si forma in plan al constructiilor, materialele si paleta de culori folosita;
- Tratarea unitara a fatadelor aceleiasi cladiri;
- Se interzice autorizarea executarii constructiilor care prin configuratii volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile de ordin general urbanistic si arhitectural;
- Finisaje exterioare ale cladirilor vor avea de preferat culori deschise mergand pana la alb si vor fi de buna calitate. Sunt permise si culori intense de rosu, albastru, etc., la constructiile comerciale.
- Nu sunt admise goluri in fatade care nu respecta tipologia prezenta in vecinatate;
- Acoperisurile vor fi realizate obligatoriu in panta si se va utiliza acoperirea cu invelitoare ceramica (tigla, olane, ardezie etc.), tabla zincata, sau tigla metalica de culoare maro, grenu sau brun-roscata;
- Panta acoperisurilor va fi in functie de panta invelitorii normate dar nu mai mult de 45 %. Acoperisul va fi de regula sarpanta ce va avea invelitoarea de culoarea maron – roscat;
- Acoperisurile pot fi realizate in sistem mixt, in panta cu 2 sau cu 4 ape, cu conditia de a se utiliza tipurile de invelitori precizate;
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor (rosu, mov, portocaliu, galben citrion, verde, verde china, turcoaz, violet, negru);
- Utilizarea vopselelor lavabile se va face in tonuri si nuante de culori calde, pastelate, nestridente (alb, crem etc.);

L1 + IS, - ARTICOLUL 15 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Asigurarea echiparii edilitare.

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.
- Unitatile pentru institutii si servicii de interes general, vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate;
- In lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitatile sunt obligate sa isi prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata astfel incat sa nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.
- Tinand cont de H.G. 101-1997 si Ord. M.S. 536-1997 autoritatile administratiei locale impreuna cu administratorul utilitatilor vor delimita zona de protectie a acestora
- Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie (retele electrice de transport), cu exceptia acelor care au drept scop prevenirea riscurilor sau limitarea efectelor acestora este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.
- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism.
- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile in care s-a instituit servitute de utilitate publica (protectie sanitara a surselor, retelelor, statia de epurare, statii de pompare etc.), se face cu respectarea prevederilor legale.
- Este obligatorie asigurarea echiparii edilitare pentru buna functionare a tuturor investitiilor.
- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
 - Cladirile vor fi amplasate comasate sau grupate la distante nenormate intre ele, in limitele unor compartimente de incendiu specifice, in functie de destinatie, gradul de rezistenta la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu si numarul de niveluri cel mai mare;
 - Constructiile independente si gruparile sau comasarile de constructii constituite conform aliniatului precedent, se amplaseaza astfel incat sa nu se permita propagarea incendiilor o perioada de timp normata sau, in cazul prabusirii, sa nu afecteze obiectele invecinate, respectandu-se distantele conform normelor:
 - Indepartarea apelor uzate menajere si fecaloid-menajere provenite de la constructii neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor sanitare;
 - Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia.
 - Colectarea la locul de productie (precolectarea primara) a deseurilor menajere se face in recipiente acoperite, dimensionate in functie de cantitatea produsa, de ritmul de evacuare si de categoria in care se incadreaza deseurile menajere din locuinta; deseurile nu se colecteaza direct in recipient, ci intr-un sac de polietilena aflat in recipient si care sa aiba un volum putin mai mare decat volumul recipientului ;
 - Data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
 - Este interzisa deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietatile invecinate.

L1 + IS, - ARTICOLUL 16 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

Acestea sunt reprezentate de:

- spatiile verzi cuprinse la DC 50 intre aliniament si linia de aliniere a cladirilor, unde vor fi amenajate peisager sub forma unor gradini;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori.

Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la a distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor si nici sa acopere elementele importante de plastica arhitecturala

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, in vederea imbunatatirii microclimatului asezarii umane si vor fi respectate normele minimale ale H.G. Nr 525 Republicata / 27.06.1996 care prevade :

- Constructii comerciale

Pentru constructiile de locuinte si functiuni complementare vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare – 2 % din suprafata totala a terenului.

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare – 2–5 % din suprafata totala a terenului.

L1 + IS, - ARTICOLUL 17 - IMPREJMUIRI.

Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmtorii factori urbanistici:

- pozitia pe parcela – retras fata de aliniament 3,00m - 5,00m, fata de celelalte limite conform Codului Civic;
- 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 despritoare, etc.);
- elemente formale (inaltime, latime, materiale de constructii sau tipul de plantatii, mod de realizare - transparenta sau opaca, elemente decorative, culoare);
- se recomanda ca imprejmuirile spre aliniament sa fie de preferinta transparente cu soclu de beton 0,60m, iar cele pe limitele laterale si posterioare sa fie opace, inaltimea de 2,00 m.
- se recomanda adoptarea unor imprejmuiri corelate intre ele, astfel incat imagine stradala sa fie unitara.
- Pentru evocarea substantei istorice a localitatii, se pot utiliza modelele imprejmuirilor traditionale. Se vor evita imprejmuiri realizate din culori stridente, agresive si se recomanda adoptarea unei palete cromatice naturale, similare cu culoarea lemnului.
- Imprejmuirile cu caracter temporar (la santiere de constructii) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale.
- Marcarea limitei proprietatii in cazul parterelor cu functiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere.

L1 + IS, - ARTICOLUL 18 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

L1+IS - Zona mixta - pentru locuinte si functiuni complementare - Subzona locuintelor

individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele + institutii publice si servicii de interes general (spatii comerciale, spatii prestari servicii), situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice.

- Regimul de inaltime **P + 2E**
- Coeficientii spatiali de folosire a terenului:
 - Procentul de ocupare maxim admis **P.O.T. = 30%**
 - Coeficientul de utilizare maxim admis **P.O.T. = 0,90**

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

Subzona cai de comunicatii rutiere

CAPITOLUL I - GENERALITATI:

C – Zona transporturilor rutiere si a amenajarilor aferente este delimitate prin urmatoarele criterii:

- Functiunea dominanta este reprezentata de :
 - cai de comunicatie rutiera, ;
 - constructii aferente
- Functiuni complementare reprezentate de:
 - constructii compatibile cu functiunea de baza;
 - constructii si amenajari pentru transportul de calatori,
 - parcaje si amenajari aferente;
 - semnalizari prin panouri si luminoase;
 - construirea unor elemente de protectie impotriva poluarii si asigurarea securitatii circulatiei auto;
 - accese pietonale si carosabile;
 - echipare tehnic-edilitara si constructii aferente;
 - activitati de salubritate si gospodarie comunală;
 - spatii verzi de protectie sau amenajate pe suprafete libere rezultate din modul de organizare a intersectiilor si incintelor.

C – Zona transporturilor rutiere si a amenajarilor aferente este reprezentata la nivelul Planului Urbanistic Zonal de:

- Drumul comunal DC 50 si drumul nou creat in incinta nr. cad. 29763 pentru accesul la loturile nou create.

Pentru dezvoltarea unei circulatii rutiere moderne si in siguranta intre localitati se propune:

- Reabilitarea si modernizarea pe toata lungimea lui, a drumului comunal DC 50, prin consolidarea sistemului rutier pentru a face fata traficului rutier greu, realizarea rigolelor de evacuare a apelor pluviale din zona drumului.

- Reabilitarea comunal DC 50, prin consolidarea sistemului rutier, realizarea de santuri si rigole de scurgere a apelor pluviale, montarea de indicatoare de circulatie si in mod deosebit indicator pentru orientare, realizarea de marcaje rutiere.

Amplasarea retelelor in zona drumurilor se face cu avizul administratorului de drum. Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice, se va face cu avizul organelor specializate ale Administratiei Publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

C - CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCTIONALA

C - ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Cai rutiere pentru calatori si marfuri;
- Platforme carosabile pentru transportul in comun;
- Lucrari de consolidare a partii carosabile;
- Trotuare, alei pentru biciclisti;
- Refugii si treceri pentru pietoni;
- Constructii si amenajari pentru transportul de calatori, precum si serviciile anexe aferente;
- Semnalizari prin panouri luminoase conform normativelor si legislatiei in vigoare;
- Mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal si a categoriilor de circulatie carora li se adreseaza, conform normativelor si a legislatiei in vigoare;
- Parcaje la suprafata si amenajari aferente;

C - ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice, se fac, cu avizul administratorului de drum, pentru lucrarile din zonele de protectie.

- Procentul de ocupare maxim admis **P.O.T. = 85 %**

In viitor pentru dezvoltarea unei circulatii moderne si siguranta circulatiei, atat a pietonilor, cat si a autovehiculelor se propune:

- Reabilitarea drumului comunal DC 50, prin consolidarea sistemului rutier, realizarea de santuri si rigole de scurgere a apelor pluviale, realizarea de trotuare pietonale in intravilan, montarea de indicatoare de circulatie si in mod deosebit indicator pentru orientare, treceri de pietoni, realizarea de marcaje rutiere.

- Luarea masurilor necesare impotriva inzapezirii drumurilor.

Conform Legii nr. 82 din aprilie 1998 (respectiv Ordonanta nr. 43 din august 1997 privind regimul juridic al drumurilor) zonele de protectie ale drumurilor in intravilan sunt stabilite in functie de categorii astfel:

Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, conform aceleiasi legislatii mentionate mai sus, distanta dintre axul drumului si garduri sau constructiile definitive situate de o parte si de alta a drumului clasificat:

- La drumul comunal DC 50 – intravilan **10,00 m** din ax, de o parte si alta a drumului
- La drumurile satesti – L1 - intravilan **5,00 m** retras fata de aliniament pe ambele parti.
- La drumurile satesti – L1 + IS - intravilan **3,00 m** retras fata de aliniament pe ambele parti.

Amplasarea retelelor in zona drumurilor se face cu avizul administratorului de drum.

Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice, se va face cu avizul organelor specializate ale Administratiei Publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

C - ARTICOLUL 3 - 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.

- Se interzice in zona de protectie a infrastructurii transportului auto:
 - amplasarea constructiilor, instalatiilor, plantatiilor, depozitarea sau prelucrarea oricaror materiale care prin natura lor pun in pericol securitatea transportului auto;
 - cuplarea constructiilor afecente circulatiei rutiere cu constructii apartinand altor functiuni.
- Se interzic constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:
 - modernizarea intersectiilor;
 - largirea unor strazi;

- realizarea spatiilor de parcare.
- Se interzice realizarea de constructii, altele decat cele pentru infrastructura transportului auto, in zona de siguranta si protectie a drumurilor.
- In zona de siguranta si protectie aferenta cailor de comunicatie rutiera este interzisa autorizarea urmatoarelor lucrari:
 - * constructii permanente sau temporare altele decat cele care sunt destinate circulatiilor rutiere, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedica buna desfasurare si dirijare a traficului auto;
 - * panouri de reclama publicitara.
 - * se interzice amplasarea constructiilor in campul de vizibilitate al intersectiilor, indiferent de subzona functionala apartinatoare;
- Zonele de siguranta Conform OUG 43/1997, sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea in siguranta a drumurilor.
- Zonele de protectie sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului.
 - Constructiile si amenajarile se vor amplasa in afara zonele de protectie ale drumurilor, in intravilan:
 - drumuri comunale – minim 10,00 m din axul drumului, de o parte si alta.
 - Zonele de protectie raman in gospodaria persoanelor juridice sau fizice care le au in administrare sau in proprietate, insa cu obligatia ca prin activitatea lor, sa nu aduca prejudicii drumului sau derularii in siguranta a traficului prin:
 - a) neasigurarea scurgerii apelor in mod corespunzator;
 - b) executarea de constructii, imprejmuiiri sau plantatii care sa provoace inzapezirea drumului sau sa impiedice vizibilitatea pe drum;
 - c) executarea unor lucrari care pericliteaza stabilitatea drumului sau modifica regimul apelor subterane sau de suprafata;
 - d) practicarea comertului ambulant in zona drumurilor, in alte locuri decat cele destinate acestui scop;
 - Zonele de siguranta si de protectie in intravilan se stabilesc prin studii de circulatie si prin documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului;
 - Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta dintre gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 20.00 m pentru drumurile comunale.

C - ARTICOLUL 4 – INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- In toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate se va amana emiterea autorizatiei de construire pana la intocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat, intocmit conform normativelor in vigoare;
- In zona de protectie a monumentelor istorice se va construi dupa obtinerea avizelor si acordurilor, specificate in RLU si cu conditia respectarii stricte a prescriptiilor continute in avize sau acorduri;
- Constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a infrastructurii tehnico-edilitare, rutiere se vor realiza numai dupa obtinerea avizului eliberat de administratorul drumului.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A LADIRILOR.

C - ARTICOLUL 5 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

- Pentru zona functionala constructii si amenajari pentru cai de comunicatie rutiera, autorizarea constructiilor si a amenajarilor aferente, se vor intocmi documentatii de urbanism si studii de fezabilitate dupa caz si aprobate conform legii.
- Pentru crearea unor parcele noi necesare realizarii cailor de comunicatii se vor intocmi PUZ-uri cu regulament aferent cu respectarea in totalitate a reglementarilor pentru acea zona functionala, constructii si amenajari pentru cai de comunicatie.

C - ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament se va face in functie de categoria de drum asfel:
 Constructiile si amenajarile se vor amplasa in afara zonele de protectie ale drumurilor, in intravilan:
- drumuri comunale – minim 10,00 m din axul drumului, de o parte si alta;
 - La drumurile satesti – L1 - intravilan **5,00 m** retras fata de aliniament pe ambele parti.
 - La drumurile satesti – L1 + IS zona mixta - intravilan **3,00 m** retras fata de aliniament pe ambele parti.
 - Parcelarul si caile de circulatie vor fi organizate si trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzona functionala in parte;

C - ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale se va face conform Codului Civil si studiilor de specialitate si a normativelor conform legii.
- Parcelarul si caile de circulatie vor fi organizate si trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzona functionala in parte;

C - ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele se va face conform Codului Civil si studiilor de specialitate si a normativelor conform legii;
- Intre cladiri se va pastra o distanta egala cu 1/2 din inaltimea cladirii cele mai inalte si amplasate la o distanta de ninim 3.80 m inte acestea;
- Conform studiilor de specialitate si a normativelor avizate conform legii;
- La amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor se va tine seama de Regulamentul Local de Urbanism pentru fiecare subzona functionala in parte.

C - ARTICOLUL 9 - CIRCULATII SI ACCESE.

- Accesul la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- In cadrul acestui PUZ se propune extinderea si modernizarea sistemul de circulatie rutiera si pietonala.

C - ARTICOLUL 10 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Se va asigura stationarea autovehiculelor pe parcelele proprii, in afara domeniului public;
- Numarul si configuratia parcajelor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 pentru fiecare functiune in parte;

C - ARTICOLUL 11 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

Prin Planul Urbanistic Zonal nu se propun constructii in zona drumului comunal DC 50 si la drumul nou creat.

C - ARTICOLUL 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Prin Planul Urbanistic Zonal nu se propun constructii in zona drumului comunal DC 50 si la drumul nou creat.

C - ARTICOLUL 13 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Prin Planul Urbanistic Zonal nu se propun constructii in zona drumului comunal DC 50 si la drumul nou creat.

C - ARTICOLUL 14 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- In limitele zonelor tehnice de siguranta a circulatiei, sunt admise, utilizarea spatiilor libere pentru realizarea de plantatii, amenajari peisagere si spatii verzi de aliniament;
- Aceste spatii verzi au scopul de a creste valoarea ambientala a zonelor adiacente drumurilor si a imbunatati aspectului arhitectural;
- Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori si amenajari peisagere;
- Suprafetele spatiilor verzi in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 6 al HG nr. 525/1996 pentru fiecare functiune in parte;
- Suprafetele libere neocupate de circulatii, parcaje si platforme betonate vor fi tratate peisagistic si vor fi plantate cu spatii verzi joase si inalte.

C - ARTICOLUL 15 - IMPREJMUIRI

- conform studiilor de specialitate si a normativelor avizate conform legii.

C - CAPITOLUL III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

C - ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) :

P.O.T. maxim = 85%

C - ARTICOLUL 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) :

C.U.T. maxim admis = -

TA - PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI IN EXTRAVILAN GENERALITATI

- Sunt zonele de terenuri din teritoriul administrativ al comunei Vernesti, exterioare teritoriilor de intravilan;
- Pentru o dezvoltare durabila viitoare a teritoriului administrativ al comunei in corelare cu comunele limitrofe, trebuie sa fie stabilite reguli clare privind modul de ocupare si utilizare a terenurilor cuprinse in limita teritoriului administrativ al comunei;
- Zonificarea realizata in limitele teritoriului administrativ al comunei se face cu respectarea

tuturor legislatiilor si a prevederilor legale in vigoare astfel incat sa permita o dezvoltare durabila permanenta;

- Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan, in limitele teritoriului administrativ al comunei Vernesti se poate face numai in baza prevederilor legale;
- Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan pentru constructii care pot afecta sau diminua posibilitatile ulterioare de modernizare ale comunei.
- In acest sens se interzice construirea pe suprafetele de teren rezervate pentru:
 - realizarea drumurilor noi propuse;
 - modernizarea intersectiilor;
 - realizarea de noi retele de utilitati;

Unitatile teritoriale de folosinta a terenului din extravilanul comunei Vernesti:

TA - Zone terenuri pentru activitati agricole - arabile

Activitatile pe terenurile agricole din extravilanul teritoriului administrativ al comunei Vernesti se desfasoara conform prevederilor:

- Legii nr. 186/2017 pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;
- Prevederile acestui Regulament General de Urbanism;
- Construirea pe terenurile agricole din extravilanul teritoriului administrativ al comunei, este permisa numai pentru functiunile si in conditiile stabilite prin aceste acate normative care stabilesc modul de autorizare a constructiilor.

TA - ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Construirea pe aceste terenuri se face in baza autorizatiei de construire si a aprobarii de scoatere definitiva sau temporara din circuitul agricol;
- In aceste conditii pot fi construite si amplasate urmatoarele obiective de investitie:
 - 1) anexe gospodaresti ale exploatatiilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - 2) constructii care prin natura lor nu se pot amplasa in intravilan: platforme pentru depozitarea gunoierului de grajd, cariere, balastiere, gropi de gunoi, refugii montane, refugii in caz de urgenta cu infrastructura necesara;
 - 3) constructii specifice activitatilor care fac obiectul unor proiecte publice si private care pot genera efecte poluante factorilor de mediu;
 - 4) constructii de imbunatatiri funciare si regularizarea cursurilor de apa, protectii de maluri, irigatii, desecari, taluzari, si altele asemenea;
 - 5) constructii specifice acvaculturii (lacuri si bazine piscicole), cu infrastructura si utilitatile necesare;
 - 6) constructii cu destinatie militara caile ferate, soselele de importanta deosebita;
- In extravilanul teritoriului administrativ al comunei se pot construi pe terenurile agricole, linii electrice de inalta tensiune, foraje si echipamente sonde, conductatele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrarile de gospodarie a apelor, canalizare si realizarea de surse de apa, puturi, aductiuni de apa pentru irigatii;

- In extravilanul teritoriului administrativ al comunei se pot construi pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a si a V-a de calitate, avand categoria de folosinta arabil, vii si livezi, si pe terenuri amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare;

TA - ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Exploatarele agricole care pot produce efecte de poluare a mediului, se vor realiza pe baza de studii de specialitate numai dupa ce au fost avizate de organe specializate in protectia mediului si sanatate publica;
- Pe terenurile agricole din extravilan de clasa I si a II-a de calitate, se pot amplasa drumuri si retele pentru utilitati numai pentru cele de importanta deosebita si in baza autorizatiei de construire si a aprobarii scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol.
- Beneficiarii obiectivelor de investitii au obligatia sa depoziteze si sa niveleze stratul de sol fertil rezultat in urma decopertarii de pe suprafetele amplasamentelor aprobate, pe terenurile slab productive sau neproductive aflate in exploatarea acestora, in vederea punerii in valoare sau ameliorarii, conform art.100 din Legea 18/1991 republicata.
- Primaria comunei Vernesti, județul Buzau și beneficiarii de teren vor menține in stare de funcționare lucrarile de imbunatașiri funciare aflate in zona fara modificarea sau influenșarea acestora;
- In conformitate cu prevederile art.1, alin.2, lit.d și alin.3, din Regulamentul aprobat prin Ordinul comun MAPDR/MAI nr. 897/798/2005, scoaterea definitiva din circuitul agricol a terenurilor amenajate cu lucrari de imbunatașiri funciare, se face prin Ordin al Directorului Executiv al Direcșiei pentru Agricultura și Dezvoltare Rurala;
- Lucrarile de imbunatașiri funciare aflate in zona afectata accidental in timpul execușiei construcșiiilor de orice fel vor fi aduse la parametrii de funcționare de catre beneficiarul de aviz cu cheltuielile aferente;
- Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru intreșinerea și repararea lucrarilor de imbunatașiri funciare din zona aflate in administrarea ANIF;
- In conformitate cu Ordinul MAPDR nr. 227/2006, nu se vor executa construcșii (cladiri, instalașii de orice fel, impreșmuri, anexe, etc.) in zona adiacenta infrastructurii de Imbunatașiri Funciare.
- Conform art. 107/Legea 18/1991 republicata, cu modificarile și completarile ulterioare:
 - o Distrugerea și degradarea lucrarilor de imbunatașiri funciare, ori impiedicarea luarii masurilor de conservare a unor astfel de bunuri, precum și inlaturarea acestor masuri, constituie infracșiuni de distrugere și se pedepsesc potrivit prevederilor Codului Penal.
 - o Conform Legii 138/2004 - republicata, cu modificarile și completarile ulterioare, faptele prevazute la art. 83 alin. (1), lit. a - k constituie contravenșii la normele privind exploatarea, intreșinerea, reparașiile și protecșia amenajarilor de imbunatașiri funciare și se sancșioneaza conform art. 83, alin. (2) și (3).

TA - ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Pe terenuri agricole de clasa I si II de calitate din extravilanul teritoriului administrativ, se interzice amplasarea construcșiiilor de orice fel (cu exceptiile nominalizate la cap. 1)
- Pe terenurile agricole din extravilanul teritoriului administrativ, ocupate de monumente istorice si ansambluri arheologice se interzice executarea in perimetrele lor a urmatoarelor activitati:
 - lucrari agricole care depasesc adancimea de 30 cm;
 - orice activitate care implica construirea de cladiri, anexe, instalașii, retele, etc., inainte de otinerea certificatului de descarcare de sarcina arheologica,

TA - ARTICOLUL 4 – INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE

- Pe terenurile agricole din extravilanul teritoriului administrativ, ocupate de monumente istorice si ansambluri arheologice, se institue interdictie temporara de construire pana la:

- cercetarea arheologica preventiva ;
- descarcarea de sarcina arheologica a terenului aferent investitiei propuse ;
- cercetare arheologica ;
- emiterea certificatului de descarcare de sarcina arheologica care se efectueaza conform conditiilor legale.

DISPOZITII GENERALE

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a reglementat din punct de vedere urbanistic o suprafata de 31.810 mp, situata in intravilanul comunei Vernesti, judetul Buzau, intravilan, str. Valea Mandei, Nr.34, CV.2, P. 76,77 si extravilan, T25, P.969, 970, 971, in vederea - Lotizarii terenului cu Nr. Cad. 29763, realizare construirii cu zone functionale L1 si L1+IS.

Planul Urbanistic Zonal propune urmatoarele reglementari:

- Introducerea in intravilan a unei suprafete de teren de 13.522,00 mp, din care a beneficiareai Cimpeanu Gina suprafata de teren de 12.811,00 mp si restul de 711,00 mp teren apartine primariei comunei Vernesti. Introducerea in intravilan a suprafetei de teren de 711,00 mp este benefica intrucat aceasta face parte dintr-un teren care este in mare parte in intravilan, astfel ca prin aceasta introducere tot terenul primariei va fi intravilan. Terenul agricol care va fi introdus in intravilan va fi scos din circuitul agricol.
- Suprafata de teren de 13.522,00 mp introdusa in intravilan, isi va schimba folosinta din teren arabil in extravilan in teren intravilan – curti constructii. Terenul agricol care va fi introdus in intravilan va fi scos din circuitul agricol.
- Terenul beneficiareai Cimpeanu Gina in suprafata de 16.074,00 mp va fi dezmembrat in teren pentru loturi suprafata de 12.850,00 mp (26 de de loturi cu suprafatele cuprinse intre 421,00 mp si 815,00 mp de teren) si un teren in suprafata de 3.224,00 mp pentru realizare drum sces loturi.

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementata prin P.U.Z. va avea urmatoarele functiuni:

- L1 Zona de locuinte si functiuni complementare.
 - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice.
- L1+IS - Zona mixta - pentru locuinte si functiuni complementare - Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele + institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii. situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice.
- TA - Zona teren arabil in extravilan.
- C. - Subzona teren aferent circulariei rutiere (strazi + parcuri + trotuare.)

L1 Zona de locuinte si functiuni complementare.

- Subzona locuintelor Individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele, situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice:

- Regimul de inaltime **P + 2E**
- Coeficientii spatiali de folosire a terenului:
 - Procentul de ocupare maxim admis **P.O.T. = 30%**
 - Coeficientul de utilizare maxim admis **P.O.T. = 0,90**
- Amplasarea constructiilor la drumurile satesti – L1 - intravilan **5,00 m** retras fata de aliniament pe ambele parti.

L1+IS - Zona mixta - pentru locuinte si functiuni complementare - Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele + institutii publice si servicii de interes general (spatii comerciale, spatii prestari servicii), situate in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice / siturilor arheologice.

- Regimul de inaltime **P + 2E**
- Coeficientii spatiali de folosire a terenului:
 - Procentul de ocupare maxim admis **P.O.T. = 30%**
 - Coeficientul de utilizare maxim admis **P.O.T. = 0,90**
- Amplasarea constructiilor - la drumurile satesti – L1 + IS zona mixta - intravilan **3,00 m** retras fata de aliniament pe ambele parti si **10,00 mp** din axul drumului comunal DC 50, pe ambele parti.

PUZ prevede pastrarea spatiilor verzi existente si extinderea acestora pentru respectarea Legii 24/2007, (republicata) - Legea spatiilor verzi, care prevede minim o suprafata de 26 mp / locuitor. Prin investitiile propuse nu sunt poluati factorii de mediu: apa, aer, sol.

Dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal prevederile acestuia vor fi cuprinse in prevederile Planului Urbanistic General al comunei Vernesti.

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor și operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea functionala și spatiaa a zonei ducand la o dezvoltare durabila.

Intocmit,
Arh. TOMOIU ANA