

BROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
arh. NICOLETA TOMESCU aut.98/2006

PROIECT NR. 2 /2017

DENUMIREA PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE EXTINDERE LA CLADIRE  
EXISTENTA CU SPATII TEHNOLOGICE PENTRU PRIMIRE - EXPEDIERE  
MARFA SI IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE SPATII PARCARE ACCES  
PRINCIPAL SI EXECUTIE IMPREJMUIRE TEREN, STRADA MICA, NR. 1 BIS,  
CARTIER BALTA ALBA , MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU

FAZA: P.U.Z.

---

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

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

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

1.2. Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse in studiu incadrandu-se in prevederile regulamentului din PUG Municipiul Rm. Sarat si UTR 8.

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

#### 2. Baza legala

Regulamentul aferent P.U.Z. respecta prevederile din PUG Municipiul Rm. Sarat cu un nivel mai mare de detaliere UTR. La baza elaborarii regulamentului local a stat Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor. De asemenea a fost avut in vedere "Ghidul cuprinzand precizarii, detaliarii si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Regulamentului local de urbanism aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.80/N/18.11.1996.

### 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism, împreună cu Planul urbanistic zonal pe care îl însoțește cuprinde norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatului de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zonă;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. aprobat;
- alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local (înstrăinări, concesionare, reparcelări).

3.2. Pentru investiția propusă beneficiarul Sirbu Marian și Sirbu Geanina Mirela au obținut **Certificatul de Urbanism 153 din 31.07.2017**.

Terenurile pe care se dorește realizarea investițiilor de mai sus au fost dobândite de beneficiarul Nicolae Felicia prin Contract de Constituire a Dreptului de Superficie nr. 1971 din 08.06.2017.

Terenurile în suprafața totală de 216,00 mp ( 104,00 mp + 112,00 mp) sunt limitrofe imobilului fost CT 802, Cartier Balta Alba ( strada Mica , nr.1).

Terenul pe care se realizează construire extindere la clădire existentă ( fost imobil CT 802) cu spații tehnologice pentru primire - expediere marfă și împrejmuire teren este limitrof la nord și est cu terenul proprietate a beneficiarului ( fost imobil CT 802) și are suprafața de 104,00 mp și a fost identificat cu documentație cadastrală nr. 35227.

Terenul pe care se propune amenajare spații parcare acces principal și execuție împrejmuire teren, Cartier Balta Alba, strada Mica, nr. 1 bis ( conform Certificat de adresă nr. 20 din 18.04.2016), municipiul Râmnicu Sărat, județul Buzău este limitrof la vest cu terenul proprietate a beneficiarului ( fost imobil CT 802) și are suprafața de 112,00 mp și a fost identificat cu documentație cadastrală nr. 35226.

Pentru a putea realiza investiția propusă este necesară schimbarea zonei funcționale a terenurilor în zona servicii, prestări servicii

Orice clădire va fi concepută ca un element care să participe la compoziția arhitecturală a zonei.

Zona are legăturile funcționale asigurate de arterele principale de circulație stradă Culturii și strada Pavel Zăgănescu ce fac legătura cu celelalte zone ale municipiului.

3.3. Suprafața pentru care s-a elaborat P.U.Z. este delimitată în partea desenată și este de  $S = 6771,00$  mp cuprinzând terenul beneficiarului investiției  $S = 104,00$  mp +  $112,00$  mp.

3.4. Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor s-au prezentat în planșe zonele funcționale, reglementări și restricții.

## II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### ➤ ZONA DE LOCUIT

**L1c** - zona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;  
**Nu s-au prevăzut locații noi pentru această subzonă.**

#### • UTILIZARI ADMISE – PERMISIUNI

Se admit lucrări de:

- reabilitare a construcțiilor existente;
- îmbunătățire finisaje, echipare edilitară, confort termic;
- mansardarea și refuncționalizarea unor spații fără afectarea rezistenței și stabilității construcțiilor, a unității ansamblului și funcționalitatea zonei de locuit.

#### • UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI.

- în zonele cu valoare ambientală construcțiile vor avea o tratare deosebită pentru încadrarea optimă în sit.

#### • UTILIZARI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni 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**;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile.

#### • CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară- incinta blocuri dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități motorii.

#### • STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

#### • ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR.

- locuințe colective medii cu 3-4 niveluri,
- pentru această zonă se va păstra situația existentă; se pot realiza mansarde cu justificarea configurației de ansamblu
- Mansarda se consideră nivel.
- Înălțimea maximă a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuințe și 4-4,5 m pentru spații comerciale.
- Panta acoperișului va fi funcție de panta învelitorii din normative.

#### • ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura cladirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

#### • CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

- **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- se vor identifica, proteja și pastra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbori.

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**Se pastreaza P.O.T. existent.** Nu s-au prevazut locatii noi pentru aceasta zona functionala.

- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**Se pastreaza C.U.T. existent.** Nu s-au prevazut locatii noi pentru aceasta zona functionala. Mansardarea constructiilor existente determina marirea CUT-ului.

➤ **ZONA IS- ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE, SERVICII, PRESTARI SERVICII DE INTERES GENERAL**

- **UTILIZARI ADMISE**

- se poate autoriza constructii pentru servicii, prestari servicii – ateliere ( atelier de croitorie) , servicii publice de interes general
- se poate autoriza construirea pe terenuri libere sau prin inlocuirea fondului construit necorespunzator a unor noi unitati sau extinderi la cele existente
- 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.
- se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in incinta.
- se pot autoriza lucrari de amenajare a unor spatii de parcare in limitele incintelor.

- **UTLIZARI ADMISE CU CONDITII**

- pentru constructiile noi – POTmaxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G.525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991,
- Pentru terenul ce a generat PUZ - POT maxim =80%

- regim de înălțime pentru construcțiile noi P – P+1 în funcție de vecinătăți;
- Pentru terenul ce a generat PUZ - CUT maxim=1,6
- nu se vor autoriza construcții care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

## ➤ ZONA SPAȚII VERZI

### • PERMISIUNI

- se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ și funcțional al zonei;
- se poate autoriza amplasarea de monumente de artă plastică.
- se pot autoriza lucrări de amenajare și remodelarea a spațiilor plantate precum și amenajarea unor locuri de joacă pentru copii
- se poate autoriza amplasarea de mobilier urban fără a stânjeni circulația pietonală.

### • CONDITIONARI ȘI RESTRICTII

- toate documentațiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane.
- este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori stramutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protecția mediului.
- se interzice amplasarea de construcții provizorii, chioscuri sau reclame ce stânjesc circulația pietonilor;

## ➤ ZONA PENTRU CAI DE CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ȘI PIETONALĂ

### • PERMISIUNI

- se mențin traseele existente;
- se pot autoriza lucrări de întreținere a strazilor existente;
- se pot autoriza lucrări de reabilitare a strazilor existente
- se pot autoriza lucrări de amenajare cu alei pietonale, trotuare astfel încât circulația pietonală să se desfășoare în condiții de siguranță
- Se pot autoriza lucrări de amenajare a incintelor delimitate de locuințele colective a circulație carosabilă de incintă cu zona de parcare

- **CONDITIONARI SI RESTRICTII**

- strazile se vor realiza pe baza unor documentatii de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajarile de intersectii si amplasamentele de noi locuri de parcare necesare.

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

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

Constructiile existente si cele propuse vor fi obligatoriu racordate la retelele edilitare.

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

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

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

**INTOCMIT,  
arh. NICOLETA TOMESCU**

