

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

PROIECT NR. 06/2018

DENUMIREA:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – REALIZARE CONSTRUCTIE USOARA
DEMONTABILA, TIP CORT PENTRU EVENIMENTE, SAT LIPIA T152, P 3266,
COMUNA MEREI, JUD. 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 PUZ.

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 explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse in studiu incadrându-se in prevederile regulamentului din P.U.G.-ul Comunei Merei.

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 Comuna Vernesti cu un nivel mai mare de detaliere U.T.R. 9. 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, concesiuni, reparcelări).

3.2.

Pentru realizarea investiției propuse beneficiarul a obținut **Certificatul de Urbanism nr. 30 din 21.03.2018** emis de Primăria Comunei Merei, județul Buzău prin care se solicită elaborarea prezentei documentații P.U.Z.

Prin P.U.Z. vor fi determinate configurațiile zonelor funcționale pe terenul proprietate privată, astfel încât să se poată realiza investiția propusă. De asemenea având în vedere că terenul ce a generat P.U.Z. în suprafața de 2125,00 mp are folosința de teren curți construcții $S = 1154,00$ mp și folosința teren arabil intravilan $S = 971,00$ mp, este necesară schimbarea categoriei de folosință a terenului arabil intravilan în teren curți construcții.

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este în suprafața de 2125,00 mp intravilan și a fost dobândit de beneficiarul S.C. MELVIS DREAM EVENTS S.R.L. prin Contract de constituire a dreptului de suprafață Nr. 845 din 04 aprilie 2018.

Beneficiarului **S.C. MELVIS DREAM EVENTS S.R.L.** dorește să construiască o construcție ușoară demontabilă, tip cort pentru organizare de evenimente și activități recreative și distractive pe un teren proprietate privată, situat în țarlăua 152, parcela 3266, intravilan sat Lipia, comuna Merei, județul Buzău, teren identificat prin Documentație Cadastrală nr. 24980, CF 24980, U.A.T. Merei.

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

Accesul pietonal și carosabil nou nu vor afecta fluenta circulației existente.

3.3. Suprafața zonei studiate P.U.Z. este de 8498,00 mp și cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. în suprafața de 2125,00 mp identificat prin Documentație Cadastrală nr. 24980, CF 24980, U.A.T. Merei.

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 DOTARI SERVICII

UTILIZARI PERMISE

- Se propune pentru terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 2125,00 mp Nr. cadastral 24980, zona functionala – zona dotari servicii ;
- Se pot autoriza constructii usoare demontabile tip cort pentru evenimente ;
- Se pot autoriza constructii pentru organizare evenimente recreative si distractive ;
- Se pot autoriza lucrari de intretinere, reparatii curente si imbunatatire a confortului edilitar;
- Se admit functiuni compatibile cu functiunea dominanta.

CONDITIONARI SI RESTRICTII

- Regimul de inaltime pentru constructia noua propusa pe terenul ce a generat P.U.Z. este parter;
- Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea zonei de protectie a drumului national DN 1B, limita front construit minin L= 26 m din ax DN;
- Nu se vor autoriza constructii care au activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- In plansa Plan Mobilare Urbanistica s-a stabilit pe terenul ce a generat P.U.Z. zona in care se poate amplasa constructia usoara demontabila, tip cort pentru evenimente astfel incat sa se respecte zona de protectie a drumului national DN 1B;
- In zona de protectie a drumului national se poate amenaja accesul carosabil in incinta, zona parcare, zona spatii verzi.
- Solutia partiului de arhitectura pentru constructia propusa va fi astfel conceputa incat sa permita accesul carosabil in incinta pe o latime de minim 3,50 m pentru masinile de interventie pompieri pe minim 3 laturi ale cladirii.
- In proiectare, executia si functionare a constructiei se vor respecta cerintele obligatorii de calitate conform Legii 10/1995-1998 privind:
 - siguranta in exploatare;
 - siguranta la foc;
 - igiena , sanatatea oamenilor si protectia mediului;
 - masuri de protectie a muncii si protejarea mediului inconjurator.
- Cladirile vor fi amplasate respectand obligatoriu prevederile Codul Civil si a Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena.
- Se vor respecta conditiile din Avizul Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural -National al judetului Buzau tinand cont ca zona studiata P.U.Z. se afla in zona de protectie (R = 500 m) a urmatoarelor obiective de patrimoniu:

- BZ - I - s - B-02242 Situl arheologic de la movila "Drumul Oilor" si movila "De la Balta": 01/02 Asezare Eneolitic mil IV - Epoca migratiilor sec IV p. Ch.;
- BZ- I - s - B -02243/01/03 Necropole sec. IV – XI
 - ✓ 02 Asezare Epoca migratiilor sec IV – V
 - ✓ 04 Asezare Eneolitic mil. IV
- BZ - IV- m-B-02531 Crucea Leancai, sec. XVIII, in punctul "Movila de la Balta"

IMPREJMUIRI

- Configuratia imprejmurilor este determinata de limitele cadastrale ale terenurilor.
- Elementele care caracterizeaza imprejmurile sunt:
 - modalitatile traditionale de construire a imprejmurilor cu diverse tipologii si tendinte de realizare a acestora.
 - elemente functionale (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.);
 - elemente formale (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - transparenta opac, elemente decorative, culoare). Se recomanda ca imprejmurile spre aliniament sa fie de preferinta transparente, iar cele pe limitele laterale si posterioare sa fie opace, inaltimea minima necesara fiind de 2,0 m.
 - se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente de 2,00 metri inaltime din care 0,40- 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim 2,0 metri;

ACCESELE CAROSABILE

- Pentru terenul ce a generat PUZ se va asigura acces carosabil si pietonal din drumul Comunla Dc 205A, accesfolosit si pentru masinile interventii in caz de incendiu
- Se va realiza zona de parcare in incinta.

SPATII VERZI SI PLANTATE

- In incinta vor fi prevazute spatii verzi si plantate procent minim de 15%.
- Se recomanda realizarea unor plantatii de aliniament pe laturile adiacente drumului national DN 1B si drumului comunal DC 205A realizandu-se o perdea de vegetatie care poate micsora poluarea sonora rezultata din traficul arterelor de circulatie si care contribuie la cresterea confortul ambiental.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Cladirile vor avea aspect specific functiunii.
- Se propune o constructie usoara, demontabila, tip cort, o structura metalica, acoperis sarpanta metalica, inchideri laterale , panouri tip sandwich termoizolate sau prelata din PVC, pardoseala din beton.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Constructia va fi racordata la retelele edilitare existente in zona- retea de alimentare cu apa , retea electica, bazin vidanjabil betonat.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- pentru constructiile noi – P.O.T. -ul maxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G.525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991;
- Pe terenul ce a generat P.U.Z. - P.O.T .maxim propus 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- pentru constructiile noi – C.U.T.- ul maxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G.525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991;
- Pe terenul ce a generat P.U.Z. - C.U.T. maxim 0,5

➤ CAI DE COMUNICATIE RUTIERE SI PIETONALE

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

- Reabilitarea drumului national DN 1B prin consolidarea sistemului rutier pentru a face fata traficului rutier greu, realizarea rigolelor de evacuare a apelor pluviale din zona drumului, realizarea trotuarelor pietonale modernizate pe toata lungimea intravilanului.

Conform Legii nr. 82 din aprilie 1998 (respectiv Ordonanta nr. 43 din august 1997 privind regimul juridic al drumurilor) s-a stabilit zona de protectie ale drumurilor.

Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumului public in traversarea localitatilor rurale, conform aceleiasi legislatii mentionate mai sus, distanta dintre axul drumului si limita frontului construit propus situate de o parte si de alta a drumului national (DN 1B), va fi de minim 26,0 m din ax DN .

Se pot autoriza lucrari de reabilitare a drumului comunal DC 205A pentru amenajare circulatie pietonala trotuar, rigole si acces carosabil la incinta amplasament.

CONDITIONARI SI RESTRICTII

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

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 în zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

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

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

Constructiile propuse vor fi obligatoriu racordate la retelele edilitare.

Deseurile menajere se vor depozita numai in locul special amenajat si dotat si ridicate 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**