

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 160

din 27.04.2016

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**CONSTRUIRE REZIDENȚĂ PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE**”, la adresa din Brăila, str. Anton Dumitriu, nr.1A, inițiat de **S.C. „NILAROCO” S.R.L. BRĂILA**.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea înregistrată sub nr. 12656/18.03.2016 a S.C. NILAROCO S.R.L. Brăila și H.C.L.M. Brăila nr.430/21.12.2015, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General și a Regulamentului de Urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr.2/31.01.2001, până la data de 30.12.2018;

Văzând raportul de specialitate și raportul privind informarea și consultarea publicului ale Instituției Arhitectului Șef, precum și raportul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr. 156/20.04.2011;

În baza art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. c) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) și alin. (2) lit. e) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂSTE :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM** aferent, pentru obiectivul „**CONSTRUIRE REZIDENȚĂ PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE**”, la adresa din Brăila, str. Anton Dumitriu, nr.1A, inițiat de **S.C. „NILAROCO” S.R.L. BRĂILA**, conform **anexelor nr.1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Brăila, cu modificarea indicilor de ocupare ai terenului prezentat.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitectului Șef, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați și o va aduce la cunoștință publică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

PARASCHIV PARASCHIVA



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION



PUZ

CONSTRUIRE REZIDENTIALA PENTRU
PERSONE VARSTNICE
REGLEMENTARI SI
SERVITUTI

3

LEGENDA

- LIMITE
 - LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
 - LIMITA ZONEI STUDIATE - S=93625 mp
- ZONE FUNCTIONALE
 - TEREN CATEGORIA ARABIL, CONCESIONAT - S.C. NILAROCO S.R.L. 7672.00 mp(conf. acte) si 7672.00mp(conf. masurator)
- FOLOSINTA TERENURILOR
 - CURTI CONSTRUCII
 - SPATII VERZI
 - CIRCULATIE CAROSABILA - STRAZI SI PARCAJE AUTO
 - CIRCULATIE PIETONALA - TROTUARE
- RETELE EDILITARE
 - EXISTENT
 - PROPOS
 - APA-CANAL
 - GAZE
 - ELECTRICE
 - TELECOM
- PROPUNERI
 - ACCES AUTO SI PIETONAL PROPOS
 - EDIFICABIL PROPOS - REZIDENTIA PENTRU PERSONE VARSTNICE
- ETAPA 1
- ZONA CONSTRUCII PROPUSE - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ETAPA2
- CIRCULATIE CAROSABILA PROPUA - STRAZI SI PARCAJE AUTO
- CIRCULATIE PIETONALA PROPUA - TROTUARE

● BILANT TERITORIAL PROPOS - ZONA STUDIATA

ZONA STUDIATA	CATEGORIA DE FOLOSINTA			
	NEAGRICOL			
	SPATIU VERDE	SPATIU CAROSABILA, INCONSTRUIT, ALTE PIETONALE	CURTI C-II	TOTAL
SUPRAFETE(m2)	2374	19808	71442, 10397, 23165	93625
% DIN TOTAL	2.55	21.15	76.30	100.00

POT existent zona studiată-12,76% CUI existent zona studiată-0,15
POT maxim propus zona studiată-50,00% CUI maxim propus zona studiată-1,80

● ZONIFICARE PROPUSA

Zone existente

- LM - zona rezidentiala
- LMu - subzona rezidentiala cu cladiri P - P+1E+M
- IS - zona pentru institutii publice si servicii de interes general
- ISc - subzona constructii comerciale
- ISis - alte categorii de institutii publice sau servicii
- ISas - constructii de asistenta sociala
- C - zona cai de comunicatie
- Cr - cai de comunicatie rutiera
- TE - zona pentru echipare tehnico-edilitara
- TEel - subzona tehnico-edilitara - retele electrice

Subzone propuse

- LMp - subzona rezidentiala cu cladiri P+2E+M
- Crp - cai de comunicatie rutiera propuse
- TEelp - subzona tehnico-edilitara - retele electrice propuse
- IScp - subzona constructii comerciale propus
- ISisp - alte categorii de institutii publice sau servicii propuse
- ISasp - subzona cu constructii de asistenta sociala

BIRU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

"ARH. MIHAELA PASCU" ORDINUL NR. 2784/R IN TNA

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Beneficiar: SC NILAROCO SRL	Proiect
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	MIHAELA PASCU	Titlu proiect: CONSTRUIRE REZIDENTIALA PENTRU PERSONE VARSTNICE. MUN. BRAILA, STR. ANTON DUMITRIU NR. 13	Faza: PUZ
PROIECTAT	ARH. MIHAELA PASCU	PASCU		
VERIFICAT	ARH. MARIAN PASCU	MAR. PASCU		
Data: MAR. 2016			Titlu planșă: REGLEMENTARI SI SERVITUTI	Planșă nr. 3





PLAN URBANISTIC ZONAL

VOL. II - REGULAMENT DE URBANISM

CONSTRUIRE REZIDENTA PENTRU PERSOANE VARSTNICE

MUN. BRAILA, ANTON DUMITRIU, nr.1A

BENEFICIAR :

S.C. NILAROCO S.R.L.

PROIECTANT :

arh. PASCU MIHAELA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI :

- Denumire proiect : CONSTRUIRE REZIDENTA PENTRU PERSOANE VARSTNICE
- Amplasament : MUN. BRAILA, ANTON DUMITRIU, nr.1A
- Beneficiar : S.C. NILAROCO S.R.L.

La cererea beneficiarului s-au întocmit documentația necesară pentru obținerea certificatului de urbanism, pentru obiectivul REZIDENTA PENTRU PERSOANE VARSTNICE, amplasat în intravilanul Mun. Braila.

Ca urmare a întocmirii documentației PUG-MUN BRAILA, terenul analizat se situează în partea centrală a localității într-o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, UTR - nr.42.

Amplasamentul studiat face parte dintr-o zonă rezidențială și servicii.

Construcția rezidențială pentru persoane vârstnice va fi poziționată astfel :

NORD – construcția rezidențială va fi poziționată la distanță de minim 2.00m, față de limita de proprietate.

SUD - construcția rezidențială va fi poziționată la distanță de minim 2.00m, față de limita de proprietate.

EST - construcția rezidențială va fi poziționată la distanță de minim 5.00m, față de limita străzii propuse.

VEST - construcția rezidențială va fi poziționată la distanță de minim 2.00m, față de limita de proprietate.

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Braila, este concesionat de S.C. NILAROCO S.R.L., Braila, are o suprafață de 7672.00mp (real măsurat), 7672.00mp (act) și este liber de construcții. Folosința terenului este aceea de teren arabil.

Construcțiile existente în imediată apropiere, sunt clădiri aparținând fondului nou construit - locuințe parter, P+1E, P+1E+M, sau construcții cu profil de producție, ori servicii.

II.DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Regulamentul local aferent P.U.Z., are caracter de reglementare specifică, detaliază și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a unei zone delimitate din teritoriul localităților sau din afara acestora.

Elaborarea regulamentului local aferent PUZ, cuprinde reglementările generale cu privire la stabilirea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii, acțiune ce se face de regulă în baza unei

documentatii PUG pe baza unor studii de fundamentare si a avizelor principalilor administratori de retele edilitare.

Prezenta documentatie reprezinta un plan urbanistic zonal care are rolul de a raspunde intr-o prima etapa, presiunilor exercitate in domeniul dezvoltarii si planificarii durabile si in egala masura presiunii din domeniul investitional, avand rolul de a stabili directiile dezvoltarii urbane in zona si conditiile generale de amplasare a obiectivului studiat, in intravilanul localitatii.

Elaborarea PUZ este obligatorie in cazul:

- zonelor centrale ale localitatilor;
- zonelor protejate si de protectie a monumentelor, a complexelor de odihna, agrement, a parcurilor industriale, a parcelarilor;
- zonelor de dezvoltare urbana, din localitati, sau din afara acestora, stabilite de autoritatile publice locale, pe baza unor documentatii de urbanism, potrivit legii.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, cuprinde si detaliaza prevederile Planului urbanistic general si ale Planului urbanistic zonal, referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor, acceselor si plantatiilor. Dupa aprobare PUZ, impreuna cu regulamentele locale de urbanism aferente, sunt opozabile in justitie si devin acte de autoritate publica.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ contine deci reglementarile referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe teritoriul studiat si stabileste normele de urbanism cu caracter general si specific instituite in teritoriul considerat care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent planului urbanistic general. Tema de proiectare, reprezentand intentiile programul si strategia de dezvoltare si implantare in zona, vor fi acordate cu cerintele si reglementarile urbanistice ale documentatiilor de urbanism aprobate constituind astfel suportul tehnic pentru realizarea variantei (variantelor) de amplasare a obiectivelor supuse avizarii si aprobarii de catre autoritatea publica. Prezenta documentatie(PUZ si Regulament aferent), s-a elaborat pentru a reglementa modul de realizare. O concurenta echitabila pe principiile "cererii si ofertei" va avea efecte pozitive pentru utilizatori si implicit, nu se vor manifesta disfunctionalitati majore.

Prezentul regulament stabileste modul de construire si ocupare a terenului pentru obiective cu functiunea de rezidenta persoane varstnice si functiuni complementare. Din punct de vedere functional terenul poate fi subordonat ca reglementari de ordin general UTR-lui in care este incadrat, in plus regulamentul va cuprinde reglementari punctuale de amplasament si vecinatati.

2.CADRUL LEGAL

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

OG nr. 27/2008, ordonanta pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul ;

Ordinul nr.176/N/16. 08. 2000: Pentru aprobarea reglementarii tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal” (P.U.Z.) – Indicativ GM – 010 – 2000;

Ordinul nr. 562/2003: Pentru aprobarea reglementarii tehnice „Metodologie de elaborare si continutul cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z - Z.P);

Ordinul nr.21/N/10.04.2000: Pentru aprobarea reglementarii tehnice „Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” – indicativ: G.M. – 007 – 2000;

Ordinul nr.13/N/10.03.1999: Pentru aprobarea reglementarii tehnice „ Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic General”, (P.U.G.)indicativ GPO38/99;

HGR 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism ;

Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, republicata ;

Codul civil ;

Legea 10/1995 privind calitatea in constructii ;

Legea 137/1995 privind protectia mediului ;

Legea 71/1996 privind aprobarea Planul de Amejare a Teritoriului National

Legea locuintelor 114/1996 ;

HGR 36/1996 legea drumurilor ;

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism local aferent se elaboreaza in vederea:

- eliberarii avizelor structurilor de specialitate si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiective din zona, ce nu necesita studii aprofundate;

- fundamentarea solicitarii in vederea realizarii unor obiective de utilitate publica, servicii, in zone nestudiate prin alte documentatii de urbanism, cum ar fi extravilanul localitatilor;

- amplasarea ce constructii in zone protejate ;

- initierea unor PUD-uri necesare detalierii amplasamentelor.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zone si subzone functionale

Zonele functionale stabilite conform pct. 3.3. din Regulamentul Local de Urbanism, sunt puse in evidenta in plansa de *Reglementari* ale PUG si in plansele desenate de la cap.V cuprinzand unitatile teritoriale de referinta.

Subzonele functionale sunt subindiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

In PUZ - ul studiat au fost luate in calcul urmatoarele zone si subzone functionale:

LMu - ZONA REZIDENTIALA DE TIP URBAN CU CLADIRI P - P+1E+M

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

- subzone :

- ISc - constructii comerciale;

ISis - alte categorii de institutii publice sau servicii
C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE
Cr - subzona - cai de comunicatie rutiere;
TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
TEel - subzona de retele tehnico-edilitare electrice;

LM - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2

❖ Capitolul 1

Generalitati

Art. 1 - Subzone functionale :

- * subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban LMu;
- *** se noteaza suplimentar cu indicativ p - subzonele propuse

Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

- * functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din : locuinte cu caracter urban majoritar P,P+1.

Art. 3 - Functiuni complementare admise ale zonei

- * activitati comerciale/servicii, birouri, spatii cazare, spatii administrative, spatii de asistenta sociala, spatii pentru sanatate;
- * spatii verzi amenajate;
- * accese pietonale, carosabile, parcaje;

❖ Capitolul 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 - Utilizari permise :

- * locuinte individuale cuplate sau insiruite maxim P+2+M;
- * completari, modernizari, refaceri si extinderi in toate subzonele. Acestea nu vor depasi inaltimea maxima de P+2+M;
- * constructii necesare functiunilor complementare locuintelor : afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor;
- * activitati nepoluante si cu volum mic de transporturi.

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

- * locuintele individuale si functiunile complementare propuse vor fi permise, numai cu respectarea reglementarilor stabilite printr-un PUD aprobat.

Art. 6 - Interdictii definitive

- * pe terenurile aflate in culoarele de protectie aferente liniilor de inalta, medie si joasa tensiune se instituie interdictie permnenenta de construire.

❖ Capitolul 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- * conditiile de amplasare sunt in general conforme cu articolele corespunzatoare din Regulamentul general de urbanism

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 - Orientarea fata de punctele cardinale :

- * conform art. 17 din R L U si anexa 1 pct. (3.1.)
- * orientarea fata de punctele cardinale se face cu implinirea urmatoarelor cerinte :
 - asigurarea insoririi;
 - asigurarea iluminatului natural;
 - asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiental, din spatiile inchise;
- * amplasarea constructiilor de locuinte trebuie sa asigure pentru incaperile de locuit, un minim al duratei de insorire de 1 1/2 h, la solstitiul de iarna ;
- * se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Art. 8 -Amplasarea fata de drumurile publice

- * conform art. 18 din Regulamentul general de urbanism alin (3) si (4)
- * amplasarea constructiilor de locuinte, fata de drumurile publice se face cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor delimitate conform legii.

Art. 9 -Amplasarea fata de aliniament

- * conform art. 23 din RGU
- * constructiile se pot amplasa :
 - a) pe aliniament in cazul respectarii aliniamentului existent;
 - b) retras de la aliniament in cazul evitarii surselor de poluare sonora sau in cazul obtinerii vizibilitatii necesare in intersectii.

Art. 10 -Amplasarea in interiorul parcelei

- * conform art. 24 din RGU
- * distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre sau/si balcoane si limita de proprietate, ingradita sau nu, este de 2.00m. Fac exceptie de la aceasta regula cazurile cand :
 - a) cladirea se lipeste de doua calcane invecinate, formand un front continuu;
 - b) cladirea se lipeste de un calcan al cladirii invecinate;
- * se va pastra o distanta minima de 4,0 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functie de productie sau servicii;
- * se va pastra o distanta minima de 6,0 m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina;
- * pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor, intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m;
- * anexele locuintelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 -Accese carosabile

- * conform art. 25 si anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism;
- * pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat;
- * pentru o parcela alaturata mai multor drumuri (ex. o parcela de colt), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis;
- * accesele trebuie indepartate cat mai mult posibil de intersectii;

- * in cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local;
- * accesele in subzonele propuse se vor rezolva prin documentatiile de urbanism ce se vor elabora ulterior.

Art. 12 -Acces pietonal

- * conform art. 26 din Regulamentul General de Urbanism.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art. 13 -Racordarea la reseaua tehnico - edilitara

- * conform art. 27 din Regulamentul General de Urbanism;
- * in situatia in care nu exista inca retea publica in zona, se vor respecta urmatoarele conditii :

a) se vor realiza solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului, in vigoare;

b) beneficiarul se va obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reseaua publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Art. 14 -Realizarea de retele tehnico - edilitare

- * conform art. 28 din Regulamentul General de Urbanism;
- * extinderea sau marirea capacitatilor retelelor publice se realizeaza fie de catre beneficiar, fie prin contracte incheiate cu Consiliul Local, iar lucrarile de racordare si bransare se realizeaza de catre beneficiar.

Art. 15 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- * conform art. 29 din Regulamentul General de Urbanism;
- * retelele de apa si canalizare sunt proprietate publica ale localitatii;
- * retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si c-tiilor

Art. 16 - Parcelare

- * conform art. 30 din Regulamentul General de Urbanism;
- * autorizarea executarii parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta urmatoarele conditii :front la strada de minim 8m pentru cladiri insiruite si de min. 12m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- * suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minim 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate.
- * adincimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Art. 17 - Inaltimea constructiilor

- * conform art. 31 din Regulamentul general de urbanism;
- * stabilirea inaltimii constructiilor se poate face pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu ceilalti parametri care definesc conditiile de construibilitate;
- * se va respecta in general o inaltime medie a cladirilor invecinate si a caracterului zonei;

Art. 18 - Aspectul exterior al construcțiilor

- * conform art. 32 din Regulamentul General de Urbanism;
- * se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, detalii de structură, conformarea acoperisului și învelitorii, etc) în vederea asigurării coerenței fronturilor stradale.

Art. 19 - Procentul de ocupare al terenului

- * conf. art. 15 și a anexei 2 din RGU alin. 2.1.5;

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 20 - Parcaje

- * conform art. 33 și anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Art. 21 - Spații verzi

- * conf. art. 34 și anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism alin. 6.9;
- * se recomandă ca în spațiile neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea în viitor a unor obiective de utilitate publică, să se asigure amenajarea de spații verzi.

Art. 22 - Imprejurimi

- * conform art. 35 din Regulamentul general de urbanism.
- * se recomandă ca administrația locală, pe baza folosirii unor materiale accesibile, să stabilească modele de împrejurimi pentru orientarea locuitorilor și asigurarea unei imagini de calitate dinspre circulațiile publice.

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

❖ Capitolul 1

Generalitati

Art. 1 -Subzone functionale :

ISc - construcții comerciale;

ISis - alte categorii de institutii publice sau servicii

ISas – construcții de asistență socială

- *** se notează suplimentar cu indicativ p - subzone propuse

Art. 2 -Funcțiunea dominantă a zonei

- * funcțiunea dominantă a zonei sunt institutii publice și servicii

Art. 3 -Funcțiuni complementare admise ale zonei

- *activități comerciale/servicii, birouri, spații cazare, spații administrative, recreere.

❖ Capitolul 2

Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Art. 4 - Utilizări permise :

- * unități comerciale;
- * unități pentru servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale);
- * sunt permise modificări, renovări sau completări prin înlocuirea construcțiilor vechi cu locuințe P, P+1 sau P+2 care au la parter IS;
- * sunt permise extinderi, construcții noi în parcelele proprii în toate subzonele precum și instituirea diverselor servicii în zonă.

Art. 5 -Utilizari permise cu conditii

* renovari sau modernizari, plombe sau extinderi la institutii publice sau servicii cu conditia obtinerii unor avize suplimentare in subzone.

Art. 6 -Interdictii temporare

* in toate zonele unde vor fi necesare PUD-uri in scopul stabilirii reglementarilor necesare.

Art. 7 -Interdictii permanente

* nu se vor permite constructii de unitati poluante, producatoare de noxe, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice;

* nu se permit constructii de unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei;

* se interzice amplasarea de chioscuri (constructii provizorii) pe domeniul public.

❖ Capitolul 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale :

* orientarea fata de punctele cardinale se face corespunzator functiunilor si normelor tehnice caracteristice fiecarei unitati in parte - vezi anexa 3 si art. 17 din Regulamentul general de urbanism

Art. 9 -Amplasarea fata de drumurile publice

* conform art. 18 din Regulamentul General de Urbanism

* 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. In acest sens se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara.

Art. 10 -Amplasarea fata de aliniament

* conform art. 23 din RGU

* pentru subzonele IS se recomanda constructii care vor fi amplasate la aliniamentul existent cu exceptia unor motivatii de ordin estetic si functional bine justificate cand pot fi si retrase de la aliniament;

* conform PUD-urilor;

Art. 11 -Amplasarea in interiorul parcelei

* conform art. 24 din Regulamentul General de Urbanism

* in functie de marimea parcelei, pe suprafata acestuia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si constructii anexe. Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si de alinierile impuse fata de limitele laterale si limita posterioara a acestuia;

* distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre sau/si balcoane si limita de proprietate, ingradita sau nu, este de 2.00m. Fac exceptie de la aceasta regula cazurile cand :

a) cladirea se lipeste de doua calcane invecinate, formand un front continuu;

b) cladirea se lipeste de un calcan al cladirii invecinate;

* se va pastra o distanta minima de 4,0 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functie de productie sau servicii;

- * se va pastra o distanta minima de 6,0 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina;
- * pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor, intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m;
- * anexele locuintelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 -Accese carosabile

- * conform art. 25 si anexe 4 din Regulamentul General de Urbanism;
- * pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- * in cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu L min. de 3m si H-3,5m;
- * accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta;
- * se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare.

Art. 13 -Acces pietonal

- * conform art. 26 din Regulamentul General de Urbanism;
- * nu se vor autoriza constructii de institutii publice si servicii decat daca au asigurat accesul pietonal potrivit importantei si distantei constructiei;
- * se pot institui servituti de trecere pentru terenurile care nu au nici un acces la calea publica

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art. 14 -Racordarea la retea tehnico - edilitara

- * conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism;
- * toate constructiile vor trebui sa fie prevazute cu echiparea tehnico - edilitara;
- * autorizarea constructiilor de institutii publice si servicii va fi conditionata de prescriptiile de racordare la retelele existente.

Art. 15 -Realizarea de retele tehnico - edilitare

- * conform art. 28 din Regulamentul General de Urbanism;
- * lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata de persoanele fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau de beneficiarul interesat;
- * extinderea sau marirea capacitatilor retelelor edilitare publice apartin domeniului public si se administreaza potrivit legii.

Art. 16 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- * conform art. 29 din Regulamentul General de Urbanism;
- * retelele de apa si canalizare, alimentare cu energie termica care deservesc subzonele IS sunt proprietate publica a localitatilor;
- * retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor

Art. 17 - Parcelare

- * conform art. 30 din Regulamentul general de urbanism;

Art. 18 - Inaltimea constructiilor

- * conform art. 31 din Regulamentul general de urbanism;
- * autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei.

Art. 19 - Aspectul exterior al constructiilor

- * conform art. 32 din Regulamentul General de Urbanism;
- * autorizarea executarii constructiilor, amenajarilor care prin aspect arhitectural, conformare si amplasarea golurilor(ferestre,usi,etc)materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc, depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Art. 20 - Procentul de ocupare al terenului

- * conform art.15 si a anexei 2, alin. 2.2. din RGU.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art. 21 - Parcaje

- * conform art. 33 si anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Art. 22 - Spatii verzi

- * conform art. 34 si anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism .

Art. 23 - Imprejmuiri

- * conform art. 35 din Regulamentul General de Urbanism.
- * se recomanda imprejmuiri transparente de garduri vii, joase pentru punerea in evidenta a constructiilor cu caracter public.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

❖ Capitolul 1

Generalitati

Art. 1 -Subzone functionale :

- * subzona cu cai de comunicatie rutiere - Cr
- *** Se noteaza suplimentar cu indicativul p - subzona propuse.

Art. 2 -Functiunea dominanta a zonei

- * functiunea dominanta a zonei este circulatia ;

Art. 3 -Functiuni complementare admise ale zonei

- * unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale

❖ Capitolul 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 -Utilizari permise

- * constructii ale unitatilor si intreprinderilor de transporturi rutiere
- * garaje, parcaje;
- * platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun;
- * treceri pentru pietoni;
- * zone verzi mediane, laterale si fasii intermediare;
- * lucrari de terasament;

* lucrari sau zone de protectie impotriva poluarii (praf, fum, funingine);

Art. 5 -Utilizari permise cu conditii

* incintele unitatilor de transporturi si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie.

Capitolul 3

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 6 - * pentru toata zona C - caracteristicile parcelei, amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control - conform necesitatilor tehnice, normelor specifice si respectarea amenajarilor propuse in proiectele de specialitate;

* aspect exterior - se recomanda ca :

- noile cladiri sau amenajarea celor existente sa nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect caracterul zonei in care se incadreaza;

* organizarea incintelor sa tina seama de imaginea prezentata catre drumurile publice;

* parcajele publice sa fie inconjurate de garduri vii de 1,20 m inaltime;

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA

❖ Capitolul 1

Generalitati

Art. 1 - Subzone functionale :

* subzona de retele tehnico-edilitare electrice -TEel;

*** se noteaza suplimentar cu indicativ p - subzonele propuse

Art. 2 -Funcțiunea dominantă a zonei

- funcțiunea dominantă a zonei o constituie rețelele edilitare;

Art. 3 -Funcțiuni complementare admise ale zonei

* constructii aferente lucrarilor edilitare;

* spatii verzi cu caracter de plantatii de protectie;

* accese pietonale, carosabile, parcaje pentru constructiile aferente.

❖ Capitolul 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 -Utilizari permise

* institutii care coordoneaza activitatea in domeniu;

* constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare(post trafo);

*constructii noi sau extinderi pentru instalatii cu caracter tehnic strict de specialitate destinate instalatiilor electrice.

Art. 5 -Utilizari permise cu conditii

*se pot construi s-au extinde constructii aferente instalatiilor electrice cu respectarea distantelor de protectie minime obligatorii.

❖ Capitolul 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 6 - Orientarea fata de punctele cardinale :

- * conform normelor tehnice specifice si art. 17 din RGU
Art. 7 -Amplasarea fata de drumurile publice
- * conform normelor tehnice specifice si art. 18 din RGU
Art. 8 -Amplasarea fata de aliniament
- * conf. necesitatilor tehnice si normelor specifice si conf. art.23 din RGU.
3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
Art. 9 -Accese carosabile
- * conform art. 25 din Regulamentul General de Urbanism
Art. 10 -Acces pietonal
- * conform art. 26 din Regulamentul General de Urbanism
3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara
Art. 11 -Racordarea la reseaua tehnico - edilitara
- * conform art. 27 din Regulamentul General de Urbanism;
Art. 12 -Realizarea de retele tehnico - edilitare
- * conform art. 28 din Regulamentul General de Urbanism;
Art. 13 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare
- * conform art. 29 din Regulamentul General de Urbanism
3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor
Art. 14 - Inaltimea constructiilor
- * pentru constructiile complementare zonei conform art. 31 din RLU

Intocmit,
Mihaela Pascu
ORDINUL ARHITECȚILOR
DIN ROMÂNIA
784
Mihaela
PASCU
Arhitect
cu drept de semnătură

