

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 161

din 27.04.2016

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **<CONSTRUIRE HALĂ CONFEȚII METALICE P+1E PARȚIAL>**, la adresa din Brăila, Str. Gh. Munteanu Murgoci nr.1M, lot 3, inițiat de **MAȘCU IANCU**.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea nr. 52005/16.12.2015 a domnului Mașcu Iancu 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;

HOTARASTE :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM** aferent, pentru obiectivul **<CONSTRUIRE HALĂ CONFEȚII METALICE P+1E PARȚIAL>**, la adresa din Brăila, Str. Gh. Munteanu Murgoci nr.1M, lot 3, inițiat de **MAȘCU IANCU**, 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.

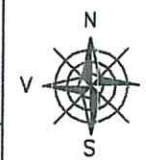
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

PARASCHIV PARASCHIVA



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION



PUZ

CONSTRUIRE HALA CONFECTII METALICE
P+1 PARTIAL
PLAN DE SITUATIE SI
ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

5

LEGENDA

- S TOTALA TEREN=1143.00 mp
- CONSTRUCTIE PROPUSA - IMOBIL P+1E PARTIAL
HALA CONFECTII METALICE
- SUPRAFATA CAROSABILA, PARCAJE SI TROTUARE IN INCINTA - S=385.00 mp
- SPATII VERZI IN INCINTA - S=302.00 mp
- CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE
- IMPREJMUIRE PROPUSA
- ACCES AUTO SI PETONAL PROPUS
- SC PROPOS = 456.00 mp
- SD PROPOS = 600.00 mp
- POT PROPOS = 39.89%
- CUT PROPOS = 0.52

ECHIPARE TEHNICO- EDILITARA

- RETEA DISTRIBUTIE APA POTABILA EXISTENTA
- BRANSAMENT APA POTABILA PROPUS
- RETEA CANALIZARE EXISTENTA
- RACORD CANALIZARE MENAJERA PROPUS
- RETEA GAZE PRESIUNE REDUSA EXISTENTA
- RACORD GAZE PRESIUNE REDUSA PROPUS
- RETEA ELECTRICA EXISTENTA
- RACORD ELECTRIC PROPUS



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "ARH. MIHAELA PASCU" NR. 784 IN TNA				BENEFICIAR: MASCU IANCU		PROIECT NR
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA	TITLU PROIECT: CONSTRUIRE HALA CONFECTII METALICE P+1 PARTIAL MUN. BRAILA, STR. GH. MUNTEANU MURGOCI, NR.1M, LOT 3		FAZA PUZ
SEF PROIECT	arh MIHAELA PASCU		1: 500	TITLU PLANSA: PLAN DE SITUATIE SI ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA		PLANSA NR 5
PROIECTAT	arh MIHAELA PASCU		DATA 11/2015			
VERIFICAT	arh MARIAN PASCU					

PLAN URBANISTIC ZONAL

VOL. II - REGULAMENT DE URBANISM

CONSTRUIRE HALA CONFECTII METALICE P+1 PARTIAL

**MUN. BRAILA, STR. GH. M. MURGOCI,
nr.1M, LOT 3**

BENEFICIAR :
MASCU IANCU

PROIECTANT :
arh. PASCU MIHAELA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI :

- Denumire proiect : CONSTRUIRE HALA CONFECTII METALICE
P+1 PARTIAL
- Amplasament : MUN. BRAILA, STR. GH. M. MURGOCI,
nr.1M, LOT 3
- Beneficiar : MASCU IANCU

La cererea beneficiarului s-au intocmit documentatia necesara pentru obtinerii certificatului de urbanism, pentru obiectivul CONSTRUIRE HALA CONFECTII METALICE P+1 PARTIAL , amplasat in intravilanul Mun. Braila.

Conform documentatiei PUG-Mun. Braila intocmit de SC PRODOMUS SA-BRAILA, terenul analizat se situeaza in intravilanul municipiului si face parte din UTR Nr. 38 cu POTmax. 50% si CUTmax. 0.70. Investitia propusa nu intervine agresiv asupra zonei, constructiile din apropiere, au regim de inaltime P, P+1, locuinte unifamilare si spatii cu alte destinatii(depozitare).

Amplasamentul face parte dintr-o zona nestructurata urbanistic, avand multe terenuri libere sau agricole, terenuri apartinand persoanelor particulare sau juridice, precum si domeniului privat sau public al Cons Local Braila.

Terenul are urmatoarele vecinatati:

NORD - hala va fi pozitionata la distanta de 6.00m÷8.00m, fata de limita de proprietate - vecini: NCP 17332, iar prima constructie se afla la aprox.115.00m.

SUD - hala va fi pozitionata la distanta de 4.20m, fata de limita de proprietate - vecin: Lot2; prima constructie se afla la aprox.50.00m.

VEST - hala va fi pozitionata la distanta de 4.62m fata de limita de proprietate-vecini: NCP 13178, NCP 16282, NCP 18189, NCP 18188, NCP 13176; prima constructie se afla la aprox.40.00m.

EST - hala va fi pozitionata la distanta de 8.00m, fata de limita de proprietate la Str. Gheorghe Murgoci.

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul municipiului Braila, este proprietatea D-lui MASCU IANCU, are o suprafata de 1143.00mp(real masurat si act) si este liber de c-tii. Folosinta actuala a terenului este teren arabil.

Marea majoritate a terenurilor din teritoriul studiat este de tip privat, parcele destinate locuirii, partial ocupate de locuinte, sau terenuri apartinand domeniului public: drumuri, troture, parcaje, spatii verzi.

Constructiile existente in apropiere, sunt cladiri apartinand fondului nou construit - locuinte cu un nivel sau c-tii cu profil de productie, ori servicii.

II.DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Regulamentul local aferent P.U.Z., are caracter de reglementare specifica detaliaza si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a unei zone delimitate din teritoriul localitatilor sau din afara acestora.

Elaborarea regulamentului local aferent PUZ, cuprinde reglementarile generale cu privire la stabilirea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii, acțiune ce se face de regula în baza unei documentații PUG pe baza unor studii de fundamentare și a avizelor principalilor administratori de rețele edilitare.

Prezenta documentație reprezintă un plan urbanistic zonal care are rolul de a răspunde într-o primă etapă, presiunilor exercitate în domeniul dezvoltării și planificării durabile și în egală măsură presiunii din domeniul investițional, având rolul de a stabili direcțiile dezvoltării urbane în zonă și condițiile generale de amplasare a obiectivului studiat, în intravilanul localității.

Elaborarea PUZ este obligatorie în cazul:

- zonelor centrale ale localităților;
- zonelor protejate și de protecție a monumentelor, a complexelor de odihnă, agrement, a parcurilor industriale, a parcelarilor;
- zonelor de dezvoltare urbană, din localități, sau din afara acestora, stabilite de autoritățile publice locale, pe baza unor documentații de urbanism, potrivit legii.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, cuprinde și detaliază prevederile Planului urbanistic general și ale Planului urbanistic zonal, referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor, acceselor și plantațiilor. După aprobarea PUZ, împreună cu regulamentele locale de urbanism aferente, sunt opozabile în justiție și devin acte de autoritate publică.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ conține deci reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul studiat și stabilește normele de urbanism cu caracter general și specific instituite în teritoriul considerat care completează sau detaliază regulamentul aferent planului urbanistic general. Tema de proiectare, reprezentând intențiile programul și strategia de dezvoltare și implantare în zonă, vor fi acordate cu cerințele și reglementările urbanistice ale documentațiilor de urbanism aprobate constituind astfel suportul tehnic pentru realizarea variantei (variantelor) de amplasare a obiectivelor supuse avizării și aprobării de către autoritatea publică. Prezenta documentație (PUZ și Regulament aferent), s-a elaborat în vederea a reglementa modul de realizare o concurență echitabilă pe principiile "cererii și ofertei" și va avea efecte pozitive pentru utilizatori și implicit, nu se vor manifesta disfuncționalități majore.

Prezentul regulament stabilește modul de construire și ocupare a terenului pentru obiective cu funcțiunea de comerț. Din punct de vedere funcțional terenul poate fi subordonat ca reglementări de ordin general UTR-ului în care este încadrat, în plus regulamentul va cuprinde reglementări punctuale de amplasament și vecinătăți.

2. CADRUL LEGAL

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
OG nr. 27/2008, ordonanță pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

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

Ordinul nr. 562/2003: Pentru aprobarea reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z - Z.P);

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

Ordinul nr.13/N/10.03.1999: Pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – 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 executării construcțiilor, republicata

Codul civil

Legea 10/1995 privind calitatea în construcții

Legea 137/1995 privind protecția mediului

Legea 71/1996 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național

Legea locuințelor 114/1996

HGR 36/1996 legea drumurilor

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism local aferent se elaborează în vederea:

- eliberării avizelor structurilor de specialitate și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zonă, ce nu necesită studii aprofundate;

- fundamentarea solicitării în vederea realizării unor obiective de utilitate publică, servicii, în zone nestudiate prin alte documentații de urbanism, cum ar fi extravilanul localităților;

- amplasarea construcțiilor în zone protejate ;

- inițierea unor PUD-uri necesare detalierii amplasamentelor.

III. ZONIFICAREA FUNCționalALĂ

Zone și subzone funcționale

Zonele funcționale stabilite conform pct. 3.3. din Regulamentul Local de Urbanism, sunt puse în evidență în planșa de Reglementări ale PUG și în planșele desenate de la cap.V cuprinzând unitățile teritoriale de referință.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

În PUZ - ul studiat au fost luate în calcul următoarele zone și subzone funcționale:

LMu - ZONA REZIDENȚIALĂ DE TIP URBAN CU CLĂDIRI P - P+2
IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

ISis - alte categorii de instituții publice sau servicii

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

Cr - subzonă - cai de comunicație rutieră;

I - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE

Id - subzonă construcții cu profil industrial (producție mică nepoluantă) și de depozitare;

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 parter; locuinte individuale existente cu regim P - 2.

Art. 3 - Functiuni complementare admise ale zonei

- * institutii si servicii publice ;
- * 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;
- * completari, modernizari, refaceri si extinderi in toate subzonele. Acestea nu vor depasi inaltimea maxima de P+2;
- * 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 permanenta 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,

* in cazul cladirilor de locuit colective organizate in ansambluri, se va evita amplasarea constructiilor pe directia est-vest, iar cand aceasta solutie nu este posibila, apartamentele se vor rezolva cu dubla orientare;

* 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 anexe 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 reteaua 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 reteaua 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 inaltimei constructiilor se poate face pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu ceilalti parametri care definesc conditiile de constructibilitate;
- * se va respecta in general o inaltime medie a cladirilor invecinate si a caracterului zonei;

Art. 18 - Aspectul exterior al constructiilor

- * conform art. 32 din Regulamentul General de Urbanism;
- * se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea noilor constructii cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, goluri, detalii de structura, conformarea acoperisului si invelitorii, etc) in vederea asigurarii coerentei fronturilor stradale.

Art. 19 - Procentul de ocupare al terenului

- * conf. art. 15 si a anexei 2 din RGUalin. 2.1.5;

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

Art. 20 - Parcaje

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

Art. 21 - Spatii verzi

- * conf. art. 34 si anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism alin. 6.9;

* se recomanda ca in spatiile neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea in viitor a unor obiective de utilitate publica, sa se asigure amenajarea de spatii verzi.

Art. 22 - Imprejmuiri

* conform art. 35 din Regulamentul general de urbanism.

* se recomanda ca administratia locala, pe baza folosirii unor materiale accesibile, sa stabileasca modele de imprejmuiri pentru orientarea locuitorilor si asigurarea unei imagini de calitate dinspre circulatiile publice.

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

❖ Capitolul 1

Generalitati

Art. 1 -Subzone functionale :

ISis - alte categorii de institutii publice sau servicii

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

Art. 2 -Funcțiunea dominantă a zonei

* funcțiunea dominantă a zonei sunt institutii publice si servicii. Aceasta funcțiune se compune din constructii administrative,financiar bancare, de invatamant, cultura, sanatate, culte, comerciale.

Art. 3 -Funcțiuni complementare admise ale zonei

* locuire, recreere.

❖ Capitolul 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 - Utilizari permise :

* unitati pentru servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale);

* sunt permise modificari, renovari sau completari prin inlocuirea constructiilor vechi cu locuinte P, P+1 sau P+2 care au la parter IS;

* sunt permise extinderi, constructii noi in parcelele proprii in toate subzonele precum si instituirea diverselor servicii in zona.

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 (c-tii 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 din zona CE 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 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 aceeaasi 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 anexei 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 c-tiilor 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 c-ilor 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 c-tiile 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 c-tiilor, 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 anexe 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Art. 22 - Spatii verzi

* conform art. 34 si anexe 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 -Funciunea dominanta a zonei

* functiunea dominanta a zonei este circulatia rutiera si circulatia feroviara compusa din intreaga retea rutiera si feroviara;

Art. 3 -Funciuni 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

* c-tii ale unitatilor si intreprinderilor de transporturi rutiere si feroviare.

* garaje, parcaje;

* platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun;

* constructii pentru autogari si gari;

* refugii si treceri pentru pietoni;

* zone verzi mediane, laterale si fasii intermediare;

* lucrari de terasament;

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

* instalatii, constructii, depozite necesare functionarii serviciilor feroviare.

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.

Art.6. -Interdictii temporare

Se interzice temporar orice interventie in subzona Crp zona lotizarilor pina la elaborarea de P.U.D-uri

❖ Capitolul 3

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 - * 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;

I - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

❖ Capitolul 1

Generalitati

Art. 1 - Subzone functionale :

- * subzona unitatilor de mica productie si depozitare - Id
- *** se noteaza suplimentar cu indicativ p - subzone propuse

Art. 2 -Funcțiunea dominantă a zonei

- * intreprinderi industriale

Art. 3 -Funcțiuni complementare admise ale zonei

- * constructii destinate depozitarii, stocarii, ambalarii si trierii;
- * cai de comunicatii rutiere si constructii aferente;
- * constructii aferente lucrarilor tehnico - edilitare de deservire;
- * servicii compatibile functiunilor zonei.

❖ Capitolul 2

Utilizare functionala

Art. 4 - Utilizari permise :

- * activitati productive industriale si de depozitare;

Art. 5 -Utilizari permise cu conditii

- * pentru zonele existente se admit constructii industriale noi, in parcelele proprii cu conditia incadrarii in normele de protectia mediului privind nivelul admisibil al poluarii;

Art.6 -Interdictii temporare

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

❖ Capitolul 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 - Orientarea fata de punctele cardinale :

- * orientarea fata de punctele cardinale pentru toate subzonele, se va realiza prin dispunerea constructiilor in conformitate cu normele tehnice si tehnologice specifice activitatilor industriale ce urmeaza a se desfasura.

Art. 8 -Amplasarea fata de drumurile publice

- * pentru toate subzonele existente, amplasarea constructiilor de tip extindere sau constructii noi in cadrul incintei proprii, spre strazile importante, se vor evita activitatile care prin natura lor au un aspect dezagreabil : depozite de deseuri, combustibili solizi, etc. Astfel de constructii vor fi retrase de la circulatiile principale si vor fi marcate prin perdele verzi de protectie.

Art. 9 -Amplasarea fata de aliniament

- * unitatile industriale nepoluante amplasate in zonele rezidentiale vor respecta distantele minime obligatorii ale zonei respective;

* pentru toate zonele se recomanda sa se asigure coerenta fronturilor stradale, prin luarea in considerare a situarii vecinilor imediati si a caracterului general al strazii;

* fata de aliniament, in subzonele industriale nou propuse, se recomanda un regim de aliniere retras cu minim 6 m in vederea realizarii unor spatii verzi de protectie spre caile de comunicatie.

Art. 10 -Amplasarea in interiorul parcelei

* pentru subzonele industriale propuse, toate extinderile si constructiile noi vor respecta o distanta minima obligatorie fata de limitele laterale ale parcelei, egala cu $H/2$, dar nu mai putin de 4,0 m, in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata cu locuinte, caz in care distanta minima se majoreaza la 6,0 m - cazul subzonelor;

* se interzice cuplarea cladirilor de productie cu cladiri de locuit chiar daca acestea prezinta calcane spre parcela unitatii de productie;

* distanta minima obligatorie intre corpurile distincte de cladiri de pe aceeaasi parcela va fi conform cu normele tehnologice.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 -Accese carosabile

* toate cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica in conditiile in care sa fie permisa actiunea mijloacelor de interventie in caz de incendiu.

Art. 12 -Acces pietonal

* toate constructiile vor avea asigurate accese pietonale dintr-un drum public si posibilitati de conformare, dupa caz, a accesului persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art. 13 -Racordarea la reseaua tehnico - edilitara

* pentru toate subzonele I_{dp}, constructiile noi destinate activitatilor productive industriale trebuie sa fie racordate la reseaua publica de distributie a apei potabile, la reseaua propusa de canalizare a apelor menajere si la retelele electrice din zona. Procesele tehnologice specifice impun restul echiparii edilitare.

Art. 14 -Realizarea de retele tehnico - edilitare

* pentru subzonele I_p extinderea sau marirea capacitatilor retelelor tehnico - edilitare publice se realizeaza fie de catre beneficiar (sau de catre investitor), fie prin contracte incheiate cu Consiliul Local, iar lucrarile de racordare si bransare se realizeaza de catre beneficiar (sau investitor).

Art. 15 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

* retelele de apa si canalizare care deservesc activitatile din I si I_p sunt proprietate publica a localitatilor;

* retelele de alimentare cu gaze, 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 - Inaltimea constructiilor

* autorizarea constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei.

* se propune o inaltime maxima a constructiilor de 15,0 m;

* in cazuri bine justificate de motive tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al CL, inaltimea poate fi depasita.

Art. 17 - Aspectul exterior al constructiilor

- constructiile vor avea volume simple si cu aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmari ca noile c-tii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.

Art. 18 - Procentul de ocupare al terenului

- * pentru toate subzonele existente nu este cazul;
- * pentru toate subzonele Ip - procentul maxim de ocupare al terenului va fi studiat prin studii de fezabilitate.

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

Art. 19 - Parcaje

- * pentru toate subzonele I si Ip vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatilor - conform anexei 5 la R L U
- * pentru subzonele existente se vor prevedea parcaje, functie de spatiile disponibile in acest scop.

Art. 20 - Spatii verzi

- * pentru subzonele propuse se vor prevedea spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria constructiilor, dar nu mai mult de 20% din suprafata totala a terenului;
- * pentru subzonele existente se vor rezerva de asemenea, in limitele posibilitatilor, spatii verzi si plantate cu rol de protectie mai ales de catre arterele de circulatie importante.

Intocmit,
Mihaela Pascu



PRESEDINTE DE SEDINTA

