

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 22

din 31.01.2017

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **<CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ PRODUCȚIE>**, la adresa din Brăila, Str. Olimpului, nr.10, Lot nr.1, inițiat de **S.C. CREST POL SERV S.R.L.**

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea nr. 35769/24.08.2016 a domnului Ion Ionel, administrator al S.C. CREST POL SERV 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;

HOTARASTE :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM** aferent, pentru obiectivul **<CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ PRODUCȚIE>**, la adresa din Brăila, Str.Olimpului, nr.10, Lot nr.1, inițiat de **S.C. CREST POL SERV S.R.L.**, 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 documentație de urbanism este valabilă **5 ani** de la data aprobării.

Art.4 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.

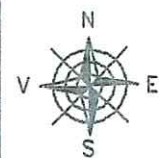
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

BOȘNEAG SORIN - EUGEN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION



PUZ

CONSTRUIRE HALA METALICA PRODUCTIE REGLEMENTARI SI SERVITUTI

3

ANEXA NR. 1
LA HCM NR. 22 13/01.2017

LEGENDA

- LIMITE
 - LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
 - LIMITA ZONEI STUDIATE CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE - S=21340 mp
- ZONE FUNCTIONALE
 - TEREN CATEGORIA CURTI CONSTRUCTII, PROPRIETATE
 - SC CREST POL SERV SRL - S=192.00mp
 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI ANEXE
 - ZONA DOTARI SI SERVICII
- FOLOSINTA TERENURILOR
 - CURTI CONSTRUCTII
 - SPATII VERZI
 - CIRCULATIE CAROSABILA - STRAZI SI PARCAJE AUTO
 - CIRCULATIE PIETONALA - TROTUARE
- SITUATIA EXISTENTA A AMPLASAMENTULUI STUDIAT
 - ACCES AUTO SI PIETONAL
- PROPUNERI
 - CONSTRUCTIE PROPUISA - IMOBIL PARTER HALA METALICA PRODUCTIE
 - SC=192.00mp, SD=192.00mp
- BILANT TERITORIAL PROPUIS- ZONA STUDIATA

ZONA STUDIATA	CATEGORIA DE FOLOSINTA			
	NEAGRICOL			TOTAL
	SPATIU VERDE	SUPR. CAROSABILA, TROTUARE, ALII PIETONALI	CURTI C-TII	
SUPRAFETE(m2)	397	1848	13095	7126; 8164
% DIN TOTAL	1.86	8.66	98.48	100.00

POT existent zona studiata-54,41% CUT existent zona studiata-0.62

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
784
Mihaela
PASCU
Arhitect



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "ARH. MIHAELA PASCU" NR. 784 IN TNA				Beneficiar: SC CREST POL SERV SRL - reprez. Ion Ionel	Proiect nr.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Titlu proiect: CONSTRUIRE HALA METALICA PRODUCTIE MUN. BRAILA, STR. OLIMPULUI, NR. 10, LOT 1	Faza: PUZ
SEF PROIECT	arh. MIHAELA PASCU				
PROIECTAT	arh. MIHAELA PASCU				
VERIFICAT	arh. MARIAN PASCU		Data: 10/2015	Titlu plansa: REGLEMENTARI SI SERVITUTI	Plansa nr. 3

ANEXA NR.2
LA HCLM NR. 22 / 13.01.2017

PLAN URBANISTIC ZONAL

VOL. II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONSTRUIRE HALA METALICA PRODUCTIE

MUN. BRAILA, STR. OLIMPULUI, nr.10. LOT1

BENEFICIAR :

SC CREST POL SERV SRL

PROIECTANT :

arh. PASCU MIHAELA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI :

- Denumire proiect : CONSTRUIRE HALA METALICA PRODUCTIE
- Amplasament : MUN. BRAILA, STR. OLIMPULUI, nr.10, LOT1
- Beneficiar : SC CREST POL SERV SRL

La cererea beneficiarului s-au intocmit documentatia necesara pentru obtinerii certificatului de urbanism, pentru obiectivul CONSTRUIRE HALA METALICA PRODUCTIE, amplasat in intravilanul Mun. Braila.

Ca urmare a intocmirii documentatiei PUG-MUN BRAILA, terenul analizat se situeaza in partea centrala a localitatii intr-o zona rezidentiala cu functiuni complementare, UTR - nr.22. Amplasamentul studiat face parte dintr-o zona rezidentiala, cu functiuni complementare si structura eterogena cu cladiri de locuinte, intercalate cu spatii de productie si prestari servicii.

Tot in zona, in apropierea amplasamentului studiat se afla terenul aferent SNCFR - cu linii CF si cu spatii destinate activitatii specifice.

Terenul are urmatoarele vecinatati:

NORD - str. Panait Cerna

SUD - vecin: Chiriac Eugen

EST - SC CREST POL SERV SRL

VEST - vecin: Mihalache Stefan

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul municipiului Braila, este proprietatea SC CREST POL SERV SRL, are o suprafata de 192.00mp (real masurat si acte) si este liber de c-tii. Folosinta terenului este aceea de curti constructii. Constructiile existente in imediata apropiere, sunt cladiri apartinand fondului vechi construit, - locuinte cu un nivel sau c-tii cu profil de productie, ori servicii, foste ateliere ale Cooperatiei.

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 intocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii, actiune ce se face de regula in 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.

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 de amplasare a obiectivului supus avizarii si aprobarii de catre autoritatea publica. Prezenta documentatie (PUZ si Regulament aferent), s-a elaborat pentru a reglementa modul de realizare intr-o concurenta echitabila, pe principiile "cererii si ofertei", rmarind efectele pozitive pentru utilizatori, fara se se creeeze disfunctionalitati majore in zona.

Prezentul regulament stabileste modul de construire si ocupare a terenului pentru obiective cu functiunea de productie. 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 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, republicată
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
National

Legea locuințelor 114/1996

HGR 36/1996 legea drumurilor

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism local
afere 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.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zone și subzone functionale

Zonele functionale stabilite conform pct. 3.3. din Regulamentul Local
de Urbanism, sunt puse în evidență în planșa de *Reglementari* ale PUG și
în planșele desenate de la cap.V, cuprinzând unitățile teritoriale de
referință. Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale
cu funcțiuni specializate.

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

LMu - ZONA REZIDENTIALA DE TIP URBAN CU CLADIRI P - P+2

**IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE
INTERES GENERAL**

ISis- construcții dotări și servicii

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

Cr - subzonă - cai de comunicație rutiere;

I - ZONA UNITATILOR INDUSRIALE

Id - subzonă construcții cu profil industrial (producție
nepoluantă);

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

❖ Capitolul 1

Generalitati

Art. 1 - Subzone functionale :

* subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban LMu;

** se notează suplimentar cu indicativ p - subzonele propuse

Art. 2 -Funcțiunea dominantă a zonei

* funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din : locuințe cu caracter urban majoritar parter; locuințe individuale existente cu regim P și locuințe colective P+7 de înălțime.

Art. 3 -Funcțiuni complementare admise ale zonei

- * institutii și servicii publice ;
- * spații verzi amenajate;
- * accese pietonale, carosabile, parcaje;

❖ Capitolul 2

Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Art. 4 - Utilizări permise :

- * locuințe individuale cuplate sau înșiruite maxim P+2;
- * completări, modernizări, refaceri și extinderi în toate subzonele. Acestea nu vor depăși înălțimea maximă de P+2;
- * construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor : afectarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- * activități nepoluante și cu volum mic de transporturi.

Art. 5 -Utilizări permise cu condiții

* locuințele individuale și funcțiunile complementare propuse vor fi permise, numai cu respectarea reglementărilor stabilite printr-un PUD aprobat.

Art. 6 - Interdicții definitive

* pe terenurile aflate în culoarele de protecție aferente liniilor de înaltă, medie și joasă tensiune se instituie interdicție permanentă de construire.

❖ Capitolul 3

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

* condițiile de amplasare sunt în general conforme cu articolele corespunzătoare din Regulamentul general de urbanism

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 - Orientarea față de punctele cardinale :

- * conform art. 17 din R L U și anexa 1 pct. (3.1.)
- * orientarea față de punctele cardinale se face cu împlinirea următoarelor cerințe :
 - asigurarea însoririi;
 - asigurarea iluminatului natural;
 - asigurarea percepției vizuale a mediului ambiental, din spațiile închise;
- * amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie să asigure pentru încăperile de locuit, un minim al duratei de însorire de 1 1/2 h, la solstițiul de iarnă,
- * în cazul clădirilor de locuit colective organizate în ansambluri, se va evita amplasarea construcțiilor pe direcția est-vest, iar când această soluție nu este posibilă, apartamentele se vor rezolva cu dubla orientare;
- * se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Art. 8 -Amplasarea față de drumurile publice

* conform art. 18 din Regulamentul general de urbanism alin (3) și (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 construibila, 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 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 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 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 anexe 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- constructii dotari si servicii

- * se noteaza suplimentar cu indicativ p - subzone propuse

Art. 2 -Functiunea dominanta a zonei

- * functiunea dominanta a zonei sunt institutii publice si servicii. Aceasta functiune se compune din constructii administrative,financiar bancare, de invatamant, cultura, sanatate, culte, comerciale.

Art. 3 -Functiuni complementare admise ale zonei

- *locuire, recreere.

❖ Capitolul 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 - Utilizari permise :

- * unitati comerciale;
- * 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 fiecărei 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 alinierea 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 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 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-iilor 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 - Înălțimea construcțiilor

- * conform art. 31 din Regulamentul general de urbanism;
- * autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Art. 19 - Aspectul exterior al construcțiilor

- * conform art. 32 din Regulamentul General de Urbanism;
- * autorizarea executării construcțiilor, amenajărilor care prin aspect arhitectural, conformare și amplasarea golurilor (ferestre, uși, etc) materiale utilizate, învelișuri, paleta cromatică, etc, depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Art. 20 - Procentul de ocupare al terenului

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

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

Art. 21 - Parcaje

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

Art. 22 - Spații verzi

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

Art. 23 - Împrejurimi

- * conform art. 35 din Regulamentul General de Urbanism.
- * se recomandă împrejurimi transparente de garduri vii, joase pentru punerea în evidență a construcțiilor cu caracter public.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

❖ Capitolul 1

Generalități

Art. 1 - Subzone funcționale :

- * subzona cu cai de comunicație rutieră - Cr
- ** Se notează suplimentar cu indicativul p - subzona propusă.

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- * funcțiunea dominantă a zonei este circulația rutieră și circulația feroviară;

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise ale zonei

- * unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale

❖ Capitolul 2

Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Art. 4 - Utilizări permise

- * construcții ale unităților și întreprinderilor de transporturi rutiere și feroviare.
- * garaje, parcaje;
- * platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;
- * construcții pentru autogări și gări;
- * refugii și treceri pentru pietoni;
- * zone verzi mediane, laterale și fasii intermediare;
- * lucrări de terasament;
- * lucrări sau zone de protecție împotriva poluării (praf, fum, fumulinar);
- * instalații, construcții, depozite necesare funcționării 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.

❖ 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 industriale si depozitare - Id

** se noteaza suplimentar cu indicativ p - subzone propuse

Art. 2 -Functiunea dominanta a zonei

* intreprinderi industriale

Art. 3 -Functiuni 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 aceeasi 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 retea tehnico - edilitara

* pentru toate subzonele Idp, constructiile noi destinate activitatilor productive industriale trebuie sa fie racordate la retea publica de distributie a apei potabile, la retea 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 Ip 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 Ip 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 Consiliului Local, inaltimea poate fi depasita.

Art. 17 - Aspectul exterior al constructiilor

* constructiile vor avea volume simple si cu aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări 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 imprejuriri

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.

