

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 408

din 31.08.2017

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **<LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE>**, la adresa din Brăila, Calea Galați nr.378, inițiat de dl. **CAPBUN NECULAI**.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 21321/23.05.2017 a domnului Capbun Neculai și H.C.L.M. Brăila nr.430/21.12.2015, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila 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.48, art.48¹ alin.(4) și art.56 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art.35 alin.(3) din Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr.350/2001, Ordinul Ministerului Dezvoltării și Turismului nr.2701/2010, modificat prin Ordinul nr.835/2014 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 prevederilor 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. (3) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM** aferent, pentru obiectivul **<LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE>**, la adresa din Brăila, Calea Galați nr.378, inițiat de domnul **CAPBUN NECULAI**, 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.

Art.3 Prezenta documentație de urbanism este valabilă **5 ani** de la data aprobării.

Art.4 În termen de 15 zile de la aprobarea în Consiliul Local Municipal Brăila, un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată, se transmite de către inițiatorul documentației, domnul Capbun Neculai, în format tipărit și în format digital, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

Art.5 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitectului Șef, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

IONIȚĂ ION - SORIN

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION



PUZ

LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE UNIFAMILIALE
REGLEMENTARI SI SERVITUTI

3

ANEXA NR. 9
la HCLM nr. 408/31.08.2017

LEGENDA

- LIMITE
 - LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
 - LIMITA ZONEI STUDIASTE - S=48419.00 mp
- ZONE FUNCTIONALE
 - TEREN CATEGORIA ARABIL, PROPRIETATE - CAPBUN NECULAI S=7121.00mp (masuratori)
 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI ANEXE GOSPODARESTE
 - ZONA ACTIVITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE
 - ZONA DEZAFECTATA - ACTIVITATI AGROZOOOTEHNICE
- FOLOSINTA TERENURILOR
 - CURTI CONSTRUCII
 - TERENURI ARABILE
 - SPATII VERZI
 - CIRCULATIE CAROSABILA - STRAZI ASFALTATE
 - CIRCULATIE CAROSABILA - ACCESE PROPRIETATI
- PROPUNERI
 - LIMITE LOTURI PROPUSE
 - ALINIAMENT PROPUSE - 5 M DE LA LIMITA DE LA STRADA A LOTURILOR
 - LOTURI PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOT - 18 LOTURI CU SUPRAFETE CUPRINSE INTRE 330.0 SI 337.0 MP
 - CIRCULATII CAROSABILE NOI
 - CIRCULATII PIETONALE NOI - TROTUARE
 - ACCESE AUTO SI PIETONALE
 - CIRCULATIE CAROSABILA - STRAZI EXISTENTE PROPUSE PENTRU REAMENAJARE
 - ZONA TERENURI ARABILE PROPUSE A FI TRASFORMATE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

BILANT TERITORIAL PROPUSE - ZONA STUDIATA

ZONA STUDIATA	CATEGORIA DE FOLOSINTA					TOTAL
	AGRICOL	NEAGRICOL			TOTAL	
		TEREN ARABIL	SPATIU VERDE	SUPR. CAROSABILA, TROTUARE, ALB. PIETONALE		
					din care c-tii - NC,AD	
SUPRAFETE(m2)	16409	3321	7835	20854	1811; 2595	48419
% DIN TOTAL	33.89	6.86	16.18	43.07		100.00

- INDICI PROPUSE PENTRU ZONA STUDIATA
 - POTmax propus=50.00% CUTmax propus=1.80
- ZONIFICARE PROPUSE

Zone existente

- LM - zona rezidentiala
- LMu - subzona rezidentiala cu cladiri P - P+1E/M
- I - zona cu unitatilor industriale
- Id - subzona constructii cu profil industrial (productie mica nepoluanta) si de depozitare
- C - zona cai de comunicatie
- Cr - cal de comunicatie rutiera

Subzone propuse

- LMup - subzona rezidentiala propusa cu cladiri P - P+1E/M - P+1E+M

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
"ARH. MIHAELA PASCU" NR. 784 IN TNA

Beneficiar: CAPBUN NECULAI

Proiect nr.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:
SEF PROIECT	arh. MIHAELA PASCU		1:2000
PROIECTAT	arh. MIHAELA PASCU		Data:
DESENAT	arh. MIHAELA PASCU		05/2017

Titlu proiect: LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE UNIFAMILIALE

Faza:
PUZ

Amplasament: MUN. BRAILA, CALEA GALATI, NR. 378

Titlu plansa: REGLEMENTARI SI SERVITUTI

Plansa nr
3

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI :

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a lucrării

- Denumire proiect : LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINTE UNIFAMILIALE
- Amplasament : MUN.BRAILA, CALEA GALATI, nr.378
- Beneficiar : CAPBUN NECULAI
- Elaboratorul : Birou individual de arhitectura
MIHAELA PASCU
- Data elaborării : APR. 2017

Prezenta documentatie are baza de intocmire certificatul de urbanism nr.1894/06.10.2016, eliberat de Consiliul Local Braila pentru LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE.

Terenul destinat investitiei analizate, este proprietatea D-nlui CAPBUN NECULUI, are o suprafata de 7121.00mp(real masurat si acte) si este liber de c-tii.

Conform documentatiei PUG-Mun Braila, intocmit de SC PRODOMUS SA-BRAILA, terenul analizat se situeaza in intravilan, intr-o zona destinata construirii de locuinte, cu acces la Calea Galati. Deoarece prin extinderea intravilanului propus prin PUG, au fost introduse terenuri cu categoria de folosinta arabil(asa cum este cazul si parcelei analizate), se propune scoaterea din circuit prin prezenta documentatie si prin autorizatiile de construire ulterioare. Zona studiata face parte din situl arheologic Brailita analizat in PUZZIR 5, CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRĂILA, initat de Primaria Mun. Braila si elaborat de INCD URBANPROIECT BUCURESTI cu subproiectant si colaborator: MUZEUL BRĂILEI. Situl arheologic Brăilița se află la marginea estică a cartierului Brăilița, chiar pe malul Dunării, la cca. 1 km vest de confluența celor două brațe ale Dunării și se întinde pe o distanță de cca. 4 km, de-a lungul terasei fluviului, începând de la actuala cale ferată ce leagă docurile de stația C.F.R. Brăila și până la capătul nordic al terasei, ocupând practic cam 1/4 din suprafața actuală a cartierului Brăilița și 1/3 din actuala suprafață a cartierului Pisc.

In urma extinderii cercetarilor arheologice, Situl arheologic Brăilița s-a modificat, fiind situat de-a lungul malului Dunării, pe o suprafață cuprinsă între terasa Dunării, str. Mircea Mălăeșu, str. Gh. M. Murgoci, str. Dumrava Roșie, str. Matei Basarab și str. Eroilor, precum

și capătul nordic al străzilor Calea Galați și Șos. Baldovinești – fapt dovedit de rezultatele turor cercetărilor arheologice sistematice și preventive desfășurate timp de peste 50 ani.

PUZ- CENTRUL ISTORIC preia din PUG Mun. Braila date de zonificare, situind perimetrul studiat (prin PUZ-ul de fata), in functiunea dominanta de locuire cu locuinte individuale si functiuni complemantare. In consecinta prin realizarea investitiei propuse de catre beneficiar, nu se creaza disfunctionalitati in zona.

Ampalاسamentul 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 destinat amplasarii obiectivului studiat este amplasat in extremitatea nord-vestica a mun.Braila, apartine d-lui CAPBUN NECULAI si are urmatoarele vecinatati:

La nord: - vecin : drum

La sud: - vecin : Calea Galati

La vest: - vecin : drum

La est: - vecin : teren gricol, prop. Particulara, NCP75546

Terenul studiat se afla in intravilanul Mun. Braila, are categoria de folosinta de teren arabil si are o suprafata totala de 7121.00mp. Marea majoritate a terenurilor din teritoriul studiat sunt de tip privat, parcele destinate locuirii, ocupate partial de locuinte, sau terenuri apartinand domeniului public: drumuri, troture, parcaje, spatii verzi, precum si terenuri cu functiuni complementare zonei de locuinte : spatii de productie mica industrie nepoluanta, spatii de depozitare, societati de transport(Sitas SA) .

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.

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 in 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 d construire si ocupare a terenului pentru obiective cu functiunea de comert. Din punct de vedere functional terenul poate fi subordonat ca reglementari de ordin greeneral UTR-lui in care este incadrat, in plus regulamentul va cuprinde reglementari punctualede 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 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

PU Z si Regulamentul Local de Urbanism aferent se elaboreaza in vederea:

- eliberării avizelor structurilor de specialitate și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona, 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 acestor în zone protejate ;
- inițierea unor PUD-uri necesare detalierii amplasamentelor.

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 Reglementări 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+2E+M

ISis - alte categorii de instituții publice sau servicii

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

Cr - subzona - cai de comunicație rutiere;

I - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

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

LMu - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2E+M

❖ Capitolul 1

Generalități

Art. 1 - Subzone functionale :

- * subzona 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 – P+2E+M.

Art. 3 -Funcțiuni complementare admise ale zonei

- * instituții 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+2E+M;
- * completări, modernizări, refaceri și extinderi în toate subzonele. Acestea nu vor depăși înălțimea maximă de P+2E+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 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 insoirii;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant, din spatiile inchise;

* amplasarea constructiilor de locuinte trebuie sa asigure pentru incaperile de locuit, un minim al duratei de insoire 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.

Prin PUZ LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE se propune pe parcela analiza, un aliniament la 5.0m fata de limita de proprietate.

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 lipește de un calcan al clădirii învecinate;

* se va păstra o distanță minimă de 4,0 m în cazul în care o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcție de producție sau servicii;

* se va păstra o distanță minimă de 6,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;

* pentru asigurarea respectării normelor de însoțire și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m;

* anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 -Accese carosabile

* conform art. 25 și anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism;

* pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat;

* pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri (ex. o parcelă de colț), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis;

* accesul trebuie îndepărtat cât mai mult posibil de intersecții;

* în cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

Prin PUZ se propune accesul principal din Str. Galați, din drumul existent în partea de vest. Din acesta se poate accede într-un drum (propus în cadrul parcelei) paralel cu str. Galați, care va face legătura cu un alt drum perimetral, propus pe latura de est a parcelei. Toate aceste trei drumuri, împreună cu cel existent care delimitează lotizarea în partea de nord, vor forma un circuit inelar care va asigura accesul proprietarilor, dar și posibilitatea asigurării accesului mașinilor de intervenție în caz de urgență.

Art. 12 -Acces pietonal

* conform art. 26 din Regulamentul General de Urbanism.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 13 -Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară

* conform art. 27 din Regulamentul General de Urbanism;

* în situația în care nu există încă rețea publică în zonă, se vor respecta următoarele condiții

a) se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, în vigoare;

Evacuarea apelor uzate menajere și accidentale se realizează gravitațional prin racorduri la câte un bazin betonat vidanabil individual pentru fiecare lot.

b) beneficiarii se vor obliga să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețelele publice, atunci când acestea se va realiza.

Art. 14 -Realizarea de rețele tehnico - edilitare

* conform art. 28 din Regulamentul General de Urbanism;

* extinderea sau mărirea capacităților rețelelor publice se realizează fie de către beneficiar, fie prin contracte încheiate cu Consiliul Local, iar lucrările de racordare și bransare se realizează de către beneficiar.

Art. 15 -Proprietatea publică asupra rețelelor 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-tilor 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 si conf. Avizului de initiere nr.2/03.02.2017; POT max. - 50% si CUTmax. - 1.8.

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

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 asigurarea unei imagini de calitate dinspre circulatiile publice.

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 rutiera;

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

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

* garaje, parcaje;

* platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun;

* refugii si treceri pentru pietoni;

* zone verzi mediane, laterale si fasii intermediare;

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 de mica productie 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 c-ilor 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 Ip, 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 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;

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 Idp, 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 rețele tehnico - edilitare

* pentru subzonele Ip extinderea sau mărirea capacităților rețelelor tehnico - edilitare publice se realizează fie de către beneficiar (sau de către investitor), fie prin contracte încheiate cu C L, iar lucrările de racordare și bransare se realizează de către beneficiar.

Art. 15 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

* rețelele de apă și canalizare care deservește activitățile din I și Ip sunt proprietate publică a localităților;

* rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

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

Art. 16 - Înălțimea construcțiilor

* autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

* se propune o înălțime maximă a construcțiilor de 15,0 m;

* în cazuri bine justificate de motive tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al CL, înălțimea poate fi depășită.

Art. 17 - Aspectul exterior al construcțiilor

* construcțiile vor avea volume simple și cu aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile c-tii să se armonizeze cu clădirile învecinate.

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, spații verzi și împrejurimi

Art. 19 - Parcaje

* pentru toate subzonele I și Ip vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activităților - conform anexei 5 la R L U

* pentru subzonele existente se vor prevedea parcaje, funcție de spațiile disponibile în acest scop.

Art. 20 - Spații verzi

* pentru subzonele propuse se vor prevedea spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria construcțiilor, dar nu mai mult de 20% din suprafața totală a terenului;

* pentru subzonele existente se vor rezerva de asemenea, în limitele posibilităților, spații verzi și plantate cu rol de protecție mai ales de către arterele de circulație importante.



Intocmit,
Mihaela Pascu

