

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 176

din 30.03.2018

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **<LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE>**, la adresa din Brăila, tarlăua 19, parcela 196/17/3, LOT 1/1/1/1/1/2, LOT 2/2/2/1, LOT 2/1/1/1/1/1, LOT 1/3, inițiat de **dl STERE VALENTIN** și **dna STERE VERONICA - DOINIȚA**.

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. 50727/28.12.2017 a domnului Stere Valentin 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 Direcției 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 Ă R Ă S T E :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **<LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE>**, la adresa din Brăila, tarlăua 19, parcela 196/17/3, LOT 1/1/1/1/1/2, LOT 2/2/2/1, LOT 2/1/1/1/1/1, LOT 1/3, inițiat de **dl STERE VALENTIN** și **dna STERE VERONICA - DOINIȚA**, 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 Costurile pentru echiparea edilitară (rețele de utilități) ce se va realiza, precum și pentru amenajarea drumului existent se vor suporta de către proprietarii terenului.

Art.4 Prezenta documentație de urbanism este valabilă **5 ani** de la data aprobării.

Art.5 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 inițiatorii documentației, dl Stere Valentin și dna Stere Veronica – Doinița, în format tipărit și în format digital, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitectului Șef, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

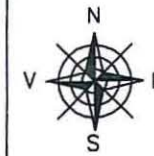
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

PRICOP CRISTIAN - FLORINEL



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

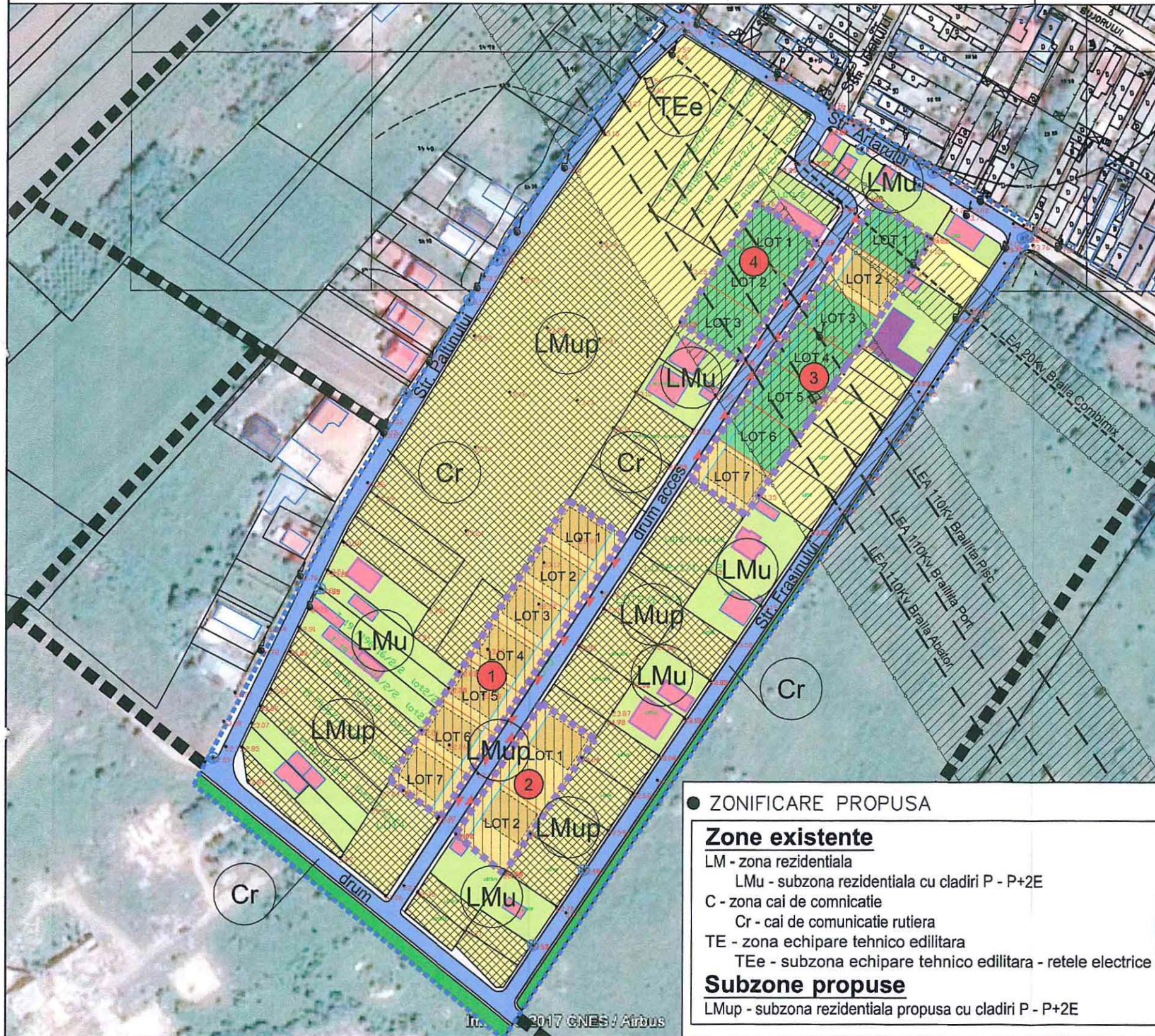
DRĂGAN ION



PUZ

LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINTE UNIFAMILIALE
REGLEMENTARI SI SERVITUTI

3



LEGENDA

- LIMITE
 - LIMITA AMPLASAMENTE STUDIASTE
 - LIMITA ZONEI STUDIASTE - S TOTALA=70350 mp
- ZONE FUNCTIONALE
 - TERENURI, PROPRIETATE - STERE VALENTIN SI STERE VERONICA DAINITA
 - 1 - T.19, P.196/17/3, LOT 1/1/1/1/2 - S teren = 3779.00 mp
 - 2 - T.19, P.196/17/3, LOT 2/2/2/1 - S teren = 1770.00 mp
 - 3 - T.19, P.196/17/3, LOT 2/1/1/1/1 - S teren = 3924.00 mp
 - 4 - T.19, P.196/17/3, LOT 1/3 - S teren = 1768.00 mp
 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI ANEXE GOSPODARESTI
 - ZONA DOTARI SI SERVICII
- FOLOSINTA TERENURILOR
 - CURTI CONSTRUCTII
 - SPATII VERZI
- LUCRARI TEHNICO - EDILITARE
 - LEA 20 - LINIE ELECTRICA AERIANA DE 20kV
 - LEA 110 - LINIE ELECTRICA AERIANA DE 110kV
- ZONE DE PROTECTIE
 - ZONA DE PROTECTIE FATA DE LINIILE ELECTRICE AERIENE
- PROPUNERI
 - a) - REFERITOARE LA AMPLASAMENTELE STUDIASTE
 - LIMITE LOTURI PROPUSE
 - ALINIAMENT PROPUSE - 5 M DE LA LIMITA DE LA STRADA A LOTURILOR
 - LOTURI PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOT - 11 LOTURI CU SUPRAFETE CUPRINSE INTRE 539.00 MP SI 1000.00 MP
 - LOTURI CU INTERDICTIE PERMANENTA DE CONSTRUIRE (CONFORM NORMELOR A.N.R.E.)
 - DESTINATE AMENAJARILOR DE GRADINI SAU SPATII VERZI
 - 8 LOTURI CU SUPRAFETE CUPRINSE INTRE 560.50 MP SI 589.00 MP
 - b) - REFERITOARE LA ZONA STUDIATA
 - ACCESSE AUTO SI PIETONALE
 - CIRCULATII PIETONALE NOI - TROTUARE
 - CIRCULATIE CAROSABILA - STRAZI EXISTENTE PROPUSE PENTRU REAMENAJARE
 - ZONA TERENURI ARABILE PROPUSE A FI TRASFORMATE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - STRAZI NOI PROPUSE
- INDICI PROPUSE PENTRU ZONA STUDIATA
 - POTmax propus=40.00%
 - REGIM DE INALTIME MAXIM=P+2E

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 146/30.03.2018

ZONIFICARE PROPUSA

Zone existente

- LM - zona rezidentiala
- LMu - subzona rezidentiala cu cladiri P - P+2E
- C - zona cai de comunicatie
- Cr - cai de comunicatie rutiera
- TE - zona echipare tehnico edilitara
- TEe - subzona echipare tehnico edilitara - retele electrice

Subzone propuse

- LMup - subzona rezidentiala propusa cu cladiri P - P+2E

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

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:2000	Beneficiar: STERE VALENTIN SI STERE VERONICA DAINITA	Proiect nr.
SEF PROIECT	arh. MIHAELA PASCU			Titlu proiect: LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE	Faza: PUZ
PROIECTAT	arh. MIHAELA PASCU		Data: 12/2017	MUN. BRAILA, T.19, P.196/17/3, LOT 1/1/1/1/2, LOT 2/2/2/1, LOT 2/1/1/1/1, LOT 1/3	Plansa nr 3
VERIFICAT	arh. MARIAN PASCU			Titlu plansa: REGLEMENTARI SI SERVITUTI	

PLAN URBANISTIC ZONAL - VOL. II - REGULAMENT DE URBANISM



LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

MUN. BRAILA, T.19, P.196/17/3, LOT 1/1/1/1/2, LOT 2/2/2/1,
LOT 2/1/1/1/1/1, LOT 1/3

BENEFICIAR :

STERE VALENTIN si STERE VERONICA DOINITA

PROIECTANT :

arh. PASCU MIHAELA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a lucrarii

- Denumire proiect : LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE
- Amplasament : MUN. BRAILA, T.19, P.196/17/3, LOT1/1/1/1/1/2, LOT 2/2/2/1, LOT 2/1/1/1/1/1, LOT 1/3
- Beneficiar : STERE VALENTIN si STERE VERONICA DOINITA
- Elaboratorul : Birou individual de arhitectura MIHAELA PASCU
- Data elaborarii : dec. 2017

1.2. Obiectivul lucrarii

Prezenta documentatie are baza de intocmire certificatul de urbanism nr.2272/04.12.2017, eliberat de Consiliul Local Braila pentru LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE.

Terenul destinat investitiei analizate este format din patru loturi care sunt proprietatea D-nilor STERE VALENTIN si STERE VERONICA DOINITA, au in total suprafata de 11241.00mp (real masurat si acte) si sunt libere 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 Str. Artarului. Deoarece prin extinderea intravilanului propus prin PUG, au fost introduse terenuri cu categoria de folosinta arabil (asa cum este cazul si parcelelor analizate), se propune scoaterea din circuit prin prezenta documentatie si prin autorizatiile de construire ulterioare.

Terenul destinat amplasarii obiectivului studiat, se afla intr-o zona rezidentiala in curs de dezvoltare, in vecinatatea unei lotizari aprobata prin HCLM 207/30.06.2014, pentru PUZ- LOTIZARE CARTIER TEI, aprobat prin HCLM nr.92/27.03.2014 si PUZ – LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, benef Imbre Florin, aprobat prin HCLM nr.671/21.12.2017 are urmatoarele vecinatati:

La nord-vest: - proprietati particulare, cu accese din str. Paltinului

La nord-est: - proprietati particulare, cu accese din str. Artarului

La sud-vest: - drum

La sud-est: - proprietati particulare, cu accese din str. Frasinului

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, gradini.

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.

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

Legea locuințelor 114/1996

HGR 36/1996 legea drumurilor

3. DOMENIUL DE APLICARE

PUZ și Regulamentul Local de Urbanism 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 de c-tii în zone protejate ;

- inițierea unor PUD-uri necesare detalierii amplasamentelor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zone și subzone funcționale

Zonele funcționale stabilite conform pct.3.3. din R L U, 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 EXISTENTE

LM - ZONA REZIDENȚIALĂ

LMu - subzona rezidențială de tip urban cu clădiri P - P+2E

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

Cr - subzona - cai de comunicație rutiere;

TE - ZONA PENTRU ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ

TEe - subzona – echipare tehnico edilitară –rețele electrice;

SUBZONE FUNCȚIONALE PROPUSE:

LMup - subzona rezidențială de tip urban cu clădiri P - P+2E

LMu - SUBZONA REZIDENTIALA DE TIP URBAN CU CLADIRI P - P+2E

❖ 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 – P+2E

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+2E;
- * completari, modernizari, refaceri si extinderi in toate subzonele. Acestea nu vor depasi inaltimea maxima de P+2E;
- * 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,
- * 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 TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE se propune pe parcelele analizate, un aliniament la 5.0m fata de limita de proprietate de la strada.

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 :
 - 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 cu functie productie admisa in zona 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 c-tilor amplasate pe aceeasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m;
- * anexele locuintelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 –Accese carosabile

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

Amenajarea drumului existent privat cu acces principal din Str. Artarului, se va realiza de catre proprietarii care beneficiaza de acesta si care vor efectua toate lucrarile de modernizare: impietruire/asfaltare, bordurare parte carosabila si trotuare, asigurarea scurgerii si colectarii apelor pluviale . Drumul va avea in final 7.0m latime parte carosabila, trotuare de 1.0m cu spatiu verde de 0.50m, de-o parte si de alta a carosabilului.

Conform Art.33 si Anexei 5, pct.5.12 din RGU, in incinta fiecarui lot, se vor asigura locuri de parcare pentru autoturisme.

In LMu, in incinta parcelelor din lotizarea propusa, se vor asigura minim 1 loc de parcare, dar suprafata lotului si pozitionarea zonei construibile permit parcare a doua sau 3 autoturisme.

Art. 12 –Acces pietonal

* conform art. 26 din Regulamentul General de Urbanism care prevede :

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare..

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;

Evacuarea apelor uzate menajere si accidentale se realizeaza gravitational prin racorduri la cate un bazin etans vidanjabil individual pentru fiecare lot. Aceasta masura este temporara pana la extinderea retelei de canalizare si pe str. Artarului.

b) beneficiarii se vor obliga sa racordeze constructiile la retelele existente pe str. Artarului.

Art. 14 –Realizarea de retele tehnico – edilitare

* conform art. 28 din Regulamentul General de Urbanism;

* *extinderea retelelor publice pe parcela lotizata se realizeaza fie de catre beneficiar, fie de catre cumparator. In acest caz se va stipula in contractele de vanzare cumparare ca fiecare cumparator se va ingriji de racordurile si bransamentele utilitatilor necesare lotului achizitonat in vederea realizarii constructiei.*

Art. 15 –Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

* conform art. 29 din Regulamentul General de Urbanism;

* retelele de apa si canalizare existente in zona sunt proprietate publica a localitatii;

* retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii existente in zona 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;

In cadrul LMu studiat s-au propus 11 parcele intre 539mp si 1000mp pe care s-a propus o suprafata construibila de proportie de max. 40%. De asemenea au rezultat 8 parcele cu interdictie permanenta de construire conf. normelor ANRE, pe care se vor realiza gradini, spatii verzi.

Art. 17 – Inaltimea constructiilor

* conform art. 31 din Regulamentul General de Urbanism;

* se va respecta in general o inaltime medie a cladirilor invecinate si a caracterului zonei;

In cazul LMu studiat se va respecta o inaltime de maxim 10m la cornisa.

Art. 18 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

La realizarea construcțiilor se va folosi sistemul constructiv admis zonei seismice locale: cadre din beton armat, zidărie portantă din cărămida de 25cm sau alt sistem agreat de normative; la fațade se recomandă vopsele lavabile în culori pastelate; toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș șarpantă sau terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural; învelitoarele se vor realiza din oane, țigla sau tabla care vor respecta culorile consacrate, evitându-se culorile albastru, verde sau tabla strălucitoare de aluminiu.

Art. 19 - Procentul de ocupare al terenului

- * conf. art. 15 și a anexei 2 din RGU alin. 2.1.5 și conf. Avizului de oportunitate nr.12/2017; POT max. - 40% și CUT max. - 1.20.

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

Art. 20 - Parcaje

- * conform art.33 și anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism, care prevede:
 - Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

In cadrul LMu se vor amenaja exita posibilitatea amenajării în incinta a 1-3 locuri de parcare.

Art. 21 - Spații verzi

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

In cadrul loturilor propuse se vor realiza min. 20% spații verzi.

Art. 22 - Împrejurimi

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

In ca LMu între proprietăți se vor realiza împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, asigurarea protecției vizuale, cu înălțime max. de 2.20m

La limita de proprietate la strada se vor face împrejurimi transparente sau semitransparente, decorative sau gard viu de max. 1.80m și soclu de max.30cm;.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

❖ Capitolul 1

Generalități

Art. 1 -Subzone functionale :

- * 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;

Capitolul 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 3 -Utilizari permise

- * garaje, parcaje;
- * refugii si treceri pentru pietoni;
- * zone verzi mediane, laterale si fasii intermediare;

❖ Capitolul 3

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 4- * pentru toata zona C - caracteristicile parcelei, amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control - conform necesitatilor tehnice, normelor specifice si respectarea amenajarilor propuse in proiectele de specialitate;

* aspect exterior - se recomanda ca :

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

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

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

TE - ZONA PENTRU ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

❖ Capitolul 1

Art. 1 - Subzone functionale :

* subzone cu constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare-TE

**se noteaza suplimentar cu indicativ p - subzonele propuse

Art. 2 -Functiunea dominanta a zonei

* functiunea dominanta a zonei o constituie retelele edilitare, in cazul nostru retele electrice de 110kv si de 20kv

Art. 3 -Functiuni complementare admise ale zonei

* constructii aferente lucrarilor edilitare;

* spatii verzi cu caracter de plantatii de protectie;

* accese pietonale, carosabile, parcaje pentru constructiile aferente.

❖ Capitolul 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 -Utilizari permise

* constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare;

Art. 5 -Utilizari permise cu conditii

* realizarea de parcuri, gradini, plantatii.

* realizarea constructiilor se va face cu respectarea distantelor de protectie si siguranta fata de liniile electrice de inalta si medie tensiune impuse de ANRE, conform unui aviz de amplasament care prevede: culoarul de siguranta si protectie fata de linile 110kv este 37m latime, iar fata de liniile de 20kv, este de 24m latime.

❖ Capitolul 3

3.1. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art. 6 -Racordarea la reseaua tehnico - edilitara

* conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism, care prevede:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Art. 7 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

* conform art. 28 din Regulamentul general de urbanism, care stipulează:

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Art. 8 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

* conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism: (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

**Intocmit,
arh. Mihaela Pascu**



**Verificat,
arh. Marian Pascu**

