ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 325

din 27.06.2018

Privind: Aprobarea ***PLANULUI URBANISTIC ZONAL*** pentru obiectivul ***<CONSTRUIRE SERVICE AUTO>,*** la adresa din Brăila, tarlaua 18, parcela 184/2, LOT 1/1/2, iniţiat de ***dna STAN DANIELA.***

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La iniţiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al iniţiatorului, cererea doamnei Stan Daniela, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 6557/15.02.2018 şi H.C.L.M. Brăila nr.430/21.12.2015, privind prelungirea valabilităţii Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila şi 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 şi raportul privind informarea şi consultarea publicului, întocmite de către Direcţia Arhitect Şef, precum şi raportul comisiei de specialitate nr.2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art.32, art.48, art.48^1 alin.(4) şi art.56 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, art.35 alin.(3) din Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr.350/2001, Ordinul Ministerului Dezvoltării şi Turismului nr.2701/2010, modificat prin Ordinul nr.835/2014 şi 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 şi completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) şi alin. (3) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administraţia publică locală, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

HOTARASTE:

Art.1 Se aprobă ***PLANUL URBANISTIC ZONAL*** pentru obiectivul ***<CONSTRUIRE SERVICE AUTO >,*** la adresa din Brăila, tarlaua 18, parcela 184/2, LOT 1/1/2, iniţiat de ***dna STAN DANIELA,*** 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, dna Stan Daniela, 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 Direcția Arhitect Şef, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesaţi.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

TRAIAN ADRIAN

CONTRASEMNEAZĂ
S E C R E T A R,

DRĂGAN ION

PUZ

CONSTRUIRE SERVICE AUTO
REGLEMENTARI URBANISTICE -ZONIFICARE

3

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 325/27.06.2018

LEGENDA

- LIMITE
  - LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
  - LIMITA ZONEI STUDIATE – S=21065.00 mp
- ZONE FUNCTIONALE – MENTINUTE
  - TEREN CATEGORIA CURTI CONSTRUCTII, PROPRIETATE STAN DANIELA – S=174.00mp
  - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI ANEXE GOSPODARESTI
  - ZONA DOTARI SI SERVICII
  - ZONA IMBUNATATIRI FUNCIARE – CANAL DE IRIGATIE
- ZONE FUNCTIONALE – PROPUSE
  - ZONA DESTINATA FUNCTIUNILOR COMPLEMENTARE LOCUIRII, ACTIVITATI INDUSTRIALE MICI NEPOLUANTE, SERVICII
  - CIRCULATIE CAROSABILA – STRAZI SI ACCESE CE VOR FI REAMENAJATE
- FOLOSINTA TERENURILOR
  - CURTI CONSTRUCTII
  - SPATII VERZI
  - CIRCULATIE CAROSABILA – STRAZI ASFALTATE
  - CIRCULATIE PIETONALA SI ACCESE PROPRIETATI
- PROPUNERI – AMPLASAMENT STUDIAT
  - CONSTRUCTIE PROPUSA – SERVICE AUTO – SC=SD=112.00mp
  - SUPRAFATA CAROSABILA SI PIETONALA IN INCINTA
  - SPATII VERZI
  - ACCES AUTO
  - ACCES PIETONAL
- BILANT TERITORIAL PROPUS– ZONA STUDIATA

ZONA STUDIATA	CATEGORIA DE FOLOSINTA					
	AGRICOL	NEAGRICOL				
	CANALE IRIGATIE	SPATIU VERDE	SUPR. CAROSABILA, TROTUARE, ALEI PIETONALE	CURTI C-TII		TOTAL
					din care c-tii -AC;AD	
SUPRAFETE(m2)	2683	3282	3329	11771	2117; 2776	21065
% DIN TOTAL	12.74	15.58	15.80	55.88		100.00

- INDICI PROPUSI PENTRU ZONA STUDIATA, PENTRU ZONA DE LOCUIT
  POT MAX. PROPUS = 50.00% **CUT MAX. PROPUS = 1.00**
- INDICI PROPUSI PENTRU ZONA STUDIATA, PENTRU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
  POT MAX. PROPUS = 70.00% **CUT MAX. PROPUS = 1.00**

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMÂNIA RUR Mihaela G. PASCU arhitect SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

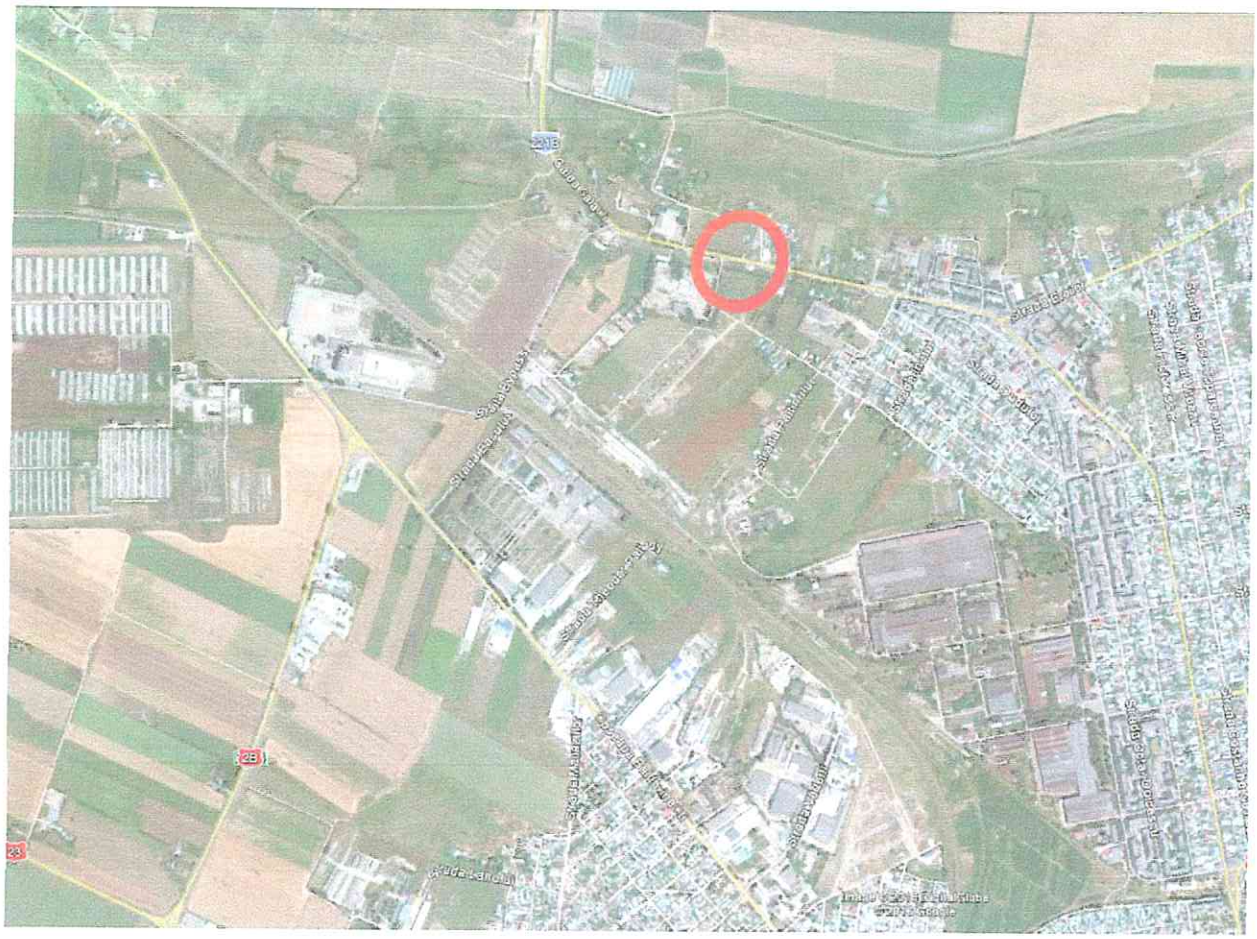
REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMÂNIA RUR Marian A. PASCU arhitect SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

UNIUNEA ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 784 Mihaela PASCU Arhitect drept de semnătură

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "ARH. MIHAELA PASCU" NR. 784 IN TNA				Beneficiar: STAN DANIELA	Proiect nr.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Titlu proiect: CONSTRUIRE SERVICE AUTO Amplasament: CALEA GALATI, T18, P184/2, LOT1/1/2	Faza: PUZ
SEF PROIECT	arh. MIHAELA PASCU				
PROIECTAT	arh. MIHAELA PASCU		Data: 05/2018	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE	Plansa nr 3
VERIFICAT	arh. MARIAN PASCU				

ANEXA NR. 2
LA HCLM NR. 325/27.06.2016

PLAN URBANISTIC ZONAL - VOL. II – REGULAMENT DE URBANISM



CONSTRUIRE SERVICE AUTO

MUN. BRAILA, CALEA GALATI, T18, P184/2, lot 1/1/2

BENEFICIAR :
STAN DANIELA

PROIECTANT :
arh. PASCU MIHAELA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul regulamentului local de urbanism

1.1 Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor pe teritoriul studiat în P.U.Z.in contextul unor importante presiuni investitionale si al unor reglementari urbanistice neactualizate si incomplete.

1.2 Regulamentul local de urbanism însoţeşte PUZ-UL , explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. Municipiul Braila.

1.3 Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administraţiei publice locale şi se aprobă de către Consiliul Local al Municipiului Braila, judeţul Braila pe baza avizelor obţinute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată în 1997.

1.4 Orice documentaţie ulterioară de urbanism care schimbă concepţia generală care a stat la baza prezentului Plan Urbanistic Zonal aprobat, determină modificarea acestuia conform legii.

1.5 Modificarea Regulamentului local de urbanism al P.U.Z. aprobat, se va face numai în spiritul prevederilor REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM. Aprobarea unor modificări ale P.U.Z. - şi implicit ale R.L.U. aferent se pot face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială.

Regulamentul local de urbanism aferent detaliază predevederile generale de urbanism, strategiile de dezvoltare urbanistica ale mun Braila prin P.U.G. mun Braila şi stabileşte reglementările specifice pentru zona considerata.

Articolul 2. Domeniul de aplicare

2.1. Planul Urbanistic Zonal împreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construirii în zona studiată.

1. Zona studiată cuprinde teritorii situate de-a lungul str. Calea Galati, în suprafaţă de cca. 21065.00mp, UTR nr.45
2. Zonificarea funcţională a teritoriului studiat s-a stabilit în conformitate cu planşa nr. 3 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE din P.U.Z. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor ce se vor aplica fiecărei zone şi subzone funcţionale în parte.
3. Împărţirea teritoriului pe unităţi teritoriale de referinţă (U.T.R.) din P.U.G. mun. Braila este respectată.

- U.T.R.-ul este o reprezentare convenţională a unui teritoriu având o funcţiune dominantă fiind determinat prin limite fizice în teren.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Sectiunea I. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Articolul 3. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

3.1. Terenuri agricole din extravilan

- **Un este cazul**

Articolul 4. Terenuri agricole din intravilan

4.1. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art.4 din R.G.U.

(1). Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi de prezentul regulament.

(2). De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliile Locale pentru ocuparea raţională a terenurilor şi pentru realizarea următoarelor obiective:

a. completarea zonelor centrale, potrivit condiţiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituţiile publice, precum şi serviciile de interes general;

b. valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico-edilitare

c. amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare aferentre acestora în ansambluri compacte.

- **Amplasamentul studiat prin PUZ se incadreaza la Alin.(2) , pct. a si b**

(3). Prin autorizaţia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

- **Pentru terenul în suprafaţă de 174.00mp(care a generat PUZ), care este în circuit agricol urmeaza să se elaboreze documentaţia specifică de scoatere definitiva din circuit agricol.**
- **Scoaterea din circuit se va face conform procedurilor legale.**
- **Nivelul aprobării pentru scoaterea din circuit agricol este condiţionat de suprafaţa terenului, in cazul nostru: de la organele agricole judeţene pentru terenuri sub 1 ha;**

4.2. Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea art.9. din R.G.U. iar demersurile de delimitare şi instituire a acestora se vor face conform Legii 41/1995 şi OG 68/1994.

- **Nu au fost identificate astfel de zone pe terenul studiat.**
- **La lucrările de construcţii, în cazul descoperirii întâmplătoare de vestigii arheologice (piese: litice, os, ceramică, metal, pietre arse, morminte, ziduri de piatră, valuri pământ) în timpul lucrărilor de construcţie edilitar-gospodăreşti, agricole, sau ale calamităţilor naturale, trebuie să recuperaze piesele, să împiedice distrugerea contextului din teren şi să anunţe în 48 ore Muzeul Judeţean de Istorie şi Arheologie Braila.**

Sectiunea II 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Pe teritoriul studiat, în conformitate cu studiile geotehnice din zona, terenul este **"bun de fundare" si nu prezinta riscuri deosebite pentru amplasarea constructiilor.**

Artlicolul 10. Expunerea la riscuri naturale

(1). Autorizarea executării construcţiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2). În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înţelege: alunecări de teren, nisipuri mişcătoare, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, avalanşe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile şi altele asemenea delimitate pe fiecare judeţ prin hotărâre a consiliului judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice.

- **Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.**

- **Toate lucrările de construire propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi întocmite numai pe baza unor studii geotehnice detaliate bazate pe foraje geotehnice, cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 şi a normelor şi prescripţiilor tehnice specifice referitoare la rezistenţa şi stabilitatea construcţiilor, siguranţa în exploatare, igiena şi sănătatea oamenilor şi protecţia la foc.**

5.2. Autorizarea executarii constructiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale reţelelor magistrale de gaze, apă, produse petroliere, etc. se realizează în condiţiile respectării prevederilor art. 11 din R.G.U.

Articolul 11. Expunerea la riscuri tehnologice

(1). Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2). În sensul prezentului regulament, *riscurile tehnologice* sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3). Fac excepţie de la prevederile alin. (1) construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- **Zona de protecţie/siguranţă a canalului de irigatie delimitată pe planşa 3 din PUZ - Reglementări urbanistice-zonificare.**

- **Zona de protecţie si cu interdictie permanenta de construire, este de 3m deoparte si de alta a canalului de irigatie**

5.3. Autorizarea executarii lucrărilor de utilitate publică şi a construcţiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit utilitate publică, se face în condiţiile respectării prevederilor art. 16 din RGU.

Articolul 16 . Lucrări de utilitate publică

(1). Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2). Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentaţiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii. Lucrările de utilitate publică sunt:

- **modernizarea traficului rutier pe Calea Galati**
- **amenajarea intersectiilor , modernizarea**
- **largirea, asfaltarea, profilarea drumurilor existente**
- **amenajare de alveole pentru parcarea masinilor**
- **amenajarea acceselor la loturile existente,**
- **trotuare si alei pietonale, lucrari de gospodărie comunală.**

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se face pe baza avizelor eliberate de autorităţile administraţiei competente şi a avizelor necesare, conform legii.

III. CONDITII DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Secţiunea I. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

Autorizarea construcţiilor se va face în conformitate cu respectarea recomandărilor din art. 17 din R.G.U.

Recomandările sunt valabile doar pentru zona de locuinţe

Articolul 17. Orientarea faţă de punctele cardinale

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

6.2. Amplasarea faţă de drumurile publice

Zonele de servitute şi de protecţie ale căilor de comunicaţie rutieră în conformitate cu prevederile Legii nr. 36/1996, precum şi de condiţiile de amplasare faţă de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.

Articolul 18. Amplasarea faţă de drumuri publice

(1). În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:

a. construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de servire, de întreţinere şi de exploatare;
b. parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie (inclusiv funcţiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);cu respectarea stricta a zonelor de protecie, restrictie .
c. conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii ori construcţii de acest gen.

(2). În sensul prezentului regulament, prin *zona drumului public* se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie, zonele rezervate pentru extindere si amenajari interesectii.

(3). Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legiisi realizare de regulamente pentru amplasarea constructiilor la faza PUD, sau PUZ .

(4). În sensul prezentului regulament, prin *funcţiuni de locuire* se înţelege: locuinţe, case de vacanţă şi alte construcţii cu caracter turistic, spaţii de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamilişti, sanatorii, cămine pentru organizarea de şantier, cămine de garnizoană.

Regimul de aliniere propus prin PUZ se referă la retragerea faţă de străzile interioare de min.8.00m din ax.

6.3.Amplasarea faţă de aliniament cf. art. 23 din R.G.U.

Articolul 23. Amplasarea faţă de aliniament

(1). Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase faţă de acestea, după cum urmează:

a. în cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
b. retragerea construcţiilor faţă de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale.

(2). În ambele situaţii, autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3). Fac excepţie de la prevederile alin. (2) construcţiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform legii.

(4). În sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public.

Aliniamentul este linia de demarcaţie între stradă – domeniul public şi limita spre stradă a parcelelor – domeniul privat.

Aliniamentul propus prin PUZ este prezentat în profilul propus pentru Calea Galati.

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei în conformitate cu art. 24 din RGU.

Articolul 24. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:

a. distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
b. distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

Se vor respecta distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei în conformitate cu CODUL CIVIL

Faţă de limita din partea de est, se propune o retragere de 5.66 m pentru realizarea parcarii autoturismelor in incinta.

Distanţele faţă de limite sunt prezentate în pl.nr.6 – Plan de situatie.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile

Articolul 25. Accese carosabile

(1). Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2). În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

(3). Numărul şi configuraţia acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4). Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesele către parcelele riverane se vor asigura din reţeaua de străzi interioare.

Accesele vor respecta distanţele de siguranţă faţă de intersecţii

La parcelele de colţ, accesul carosabil rezolvă din strada cu traficul cel mai redus.

7.2. Accese pietonale

Se vor respecta art. 26 din RGU, şi prevederile din Codul civil.

Articolul 26. Accese pietonale

(1). Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

(2). În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi 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 circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Toate construcţiile şi amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni, corespunzătoare caracteristicilor acestora.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

În zonă există reţele tehnico-edilitare (aducţiuni apă, telefonie, gaze, produse petroliere etc.).

8.1.Racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente.

Se vor respecta prevederile art.27 din RGU.

Articolul 27. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

(1). Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

(2). De la dispoziţiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administraţiei publice locale, pentru locuinţe individuale, în următoarele condiţii:

a. realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului;
b. beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3). Pentru celelalte categorii de construcţii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administraţiei publice componente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.

(4). Prevederile alin. (2) şi (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcţiilor în localităţile unde nu există reţele publice de apă şi canalizare.

- Racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art. 13 din R.G.U.;
- Pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la reţelele existente corespunzător capacităţii acestora, iar pentru ce depăşeşte capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- Pentru construcţiile aparţinând altor categorii decât locuinţe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcţiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obţinerea avizului organelor administraţiei publice specializate, să:
- prelungească reţeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
- mărească, după necesităţi, capacitatea reţelelor publice existente;
- construiască noi reţele.

La execuţia lucrărilor propuse se vor respecta următoarele reglementări:

Alimentare cu apă La execuţia tuturor lucrărilor se va respecta zona de protecţie impusă pentru aducţiune conf. HG 101 - respectiv 10 m faţă de orice construcţie.

Canalizare Zona de protecţie faţă de lucrările de canalizare propuse este de 3 m din ax faţă de orice construcţie.

Energie electrică Liniile electrice aeriene se proiectează şi execută în condiţiile cerute de Normativ PE 106-95 şi STAS 831.

Distanţele de protecţie ale stâlpilor, fundaţiilor de stâlp sau elemente ale prizelor de pământ aferente faţă de drumuri sau instalaţii pentru utilităţi se prevăd astfel:

- faţă de bordura trotuarului, la min. 0,2 m şi max. 1m;
- faţă de conducte subterane de gaze naturale, la min. 5 m (sau în cazuri obligate, la min.2m, cu acordul deţinătorului de conductă);
- faţă de conducte de apă la min. 2m;
- faţă de reţele de telecomunicaţii, conform Normativ PE125, STAS 6290, STAS 1999;
- faţă de clădirile civile - 1 m, pentru linii electrice cu conductoare torsadate;

- pozarea pe suprafeţe combustibile a instalaţiei electrice se execută prin interpunerea de material incombustibil

Alimentare cu gaze

- 3 m faţă de clădirile cu subsol la conducta de medie presiune;
- 2 m faţă de clădirile cu subsol la conducta de redusă presiune.

8.2. Realizarea de reţele tehnico-edilitare.

Extinderile de reţele, măririle de capacitate, reţelele noi vor respecta **art. 28** din R.G.U.

Articolul 28 . Realizarea de reţele edilitare

(1). Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu Consiliile Locale.

(2). Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- Se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U.;
- Reţelele stradale şi reţelele edilitare aparţin domeniului public;
- Contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesaţi în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacităţii sau lucrări noi de reţele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părţi; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja iniţiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituţii şi servicii publice, etc. şi reţele tehnico-edilitare necesare functionării acestora) care pot contribui la creşterea calităţii vieţii;
- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- Cheltuielile pentru lucrările de racordare şi branşare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat;
- Indiferent de forma de finanţare şi de executare a reţelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 privind calitatea în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- Pentru lucrările enunţate, investitorul sau beneficiarul va obţine avizele administraţiei publice centrale de specialitate şi a serviciilor publice judeţene necesare, precum şi ale regiilor de specialitate - în funcţie de importanta lucrărilor şi de condiţiile de realizare sub aspect juridic şi financiar.

Se poate autoriza construirea dacă beneficiarul execută pe propria cheltuială extinderea sau mărirea capacităţii reţelelor.

8.3. Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Tipul de proprietate asupra reţelelor tehnico-edilitare se va stabili în concordanţă cu prevederile art. 29 din R.G.U.

Articolul 29. Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

(1). Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, oraşului sau judeţului, dacă legea nu dispune altfel.

(2). Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

- Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparţin statului sau unităţilor administrativ-teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile şi insesizabile;
- Reţelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicaţii, fac parte din sistemul naţional şi sunt proprietate publică a statului;
- Reţelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică drumuri şi alte unităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei;
- Lucrările de branşare la reţelele de utilitate publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- Lucrările de extindere se fac conform art. 16 şi, după realizare trec în proprietate publică şi se administrează conform legii.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII

9.1. Înălţimea construcţiilor

Se vor aplica prevederile art. 31 din R.G.U.

Articolul 31. Înălţimea construcţiilor

(1). Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2). În sensul prezentului regulament, *clădiri imediat învecinate* sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii.

(3). Fac excepţie de la prevederile alin. (1) construcţiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.

Regimul de înălţime propus prin PUZ este următorul:

- **P+2 , $h_{max.}$ cornişă = 12 m.**
- **Se pot prevedea accente în situaţii bine motivate, numai pe baza întocmirii unui P.U.D.**
- **Înălţimea maximă a construcţiilor să nu depăşească unghiul de 45° care are vârful situat pe axul străzii.**

9.2.Aspectul exterior al construcţiilor

Se va respecta art. 32 din R.G.U.

Articolul 32. Aspectul exterior al construcţiilor

(1). Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

(2). Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Autorizarea executării construcţiei este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora: constructie cu functinea de servicii(service auto) şi nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirea va fi realizata în regim izolat..

Se va condiţiona construirea din materiale durabile (metal, beton, zidărie).

Acoperişul va fi sarpanta în pantă max. 30^0, cu învelitoare din panouri termoizolante tablă (tip industrial).

Se vor interzice învelitori din materiale nedurabile: carton bituminat, azbociment, şindrilă, şiţă .

Se interzice eliberarea de A.C. pentru documentaţiile de tip pagoda specifice "arhitecturii ţigăneşti", acoperişuri false, etc.

***Conformarea* construcţiei este forma de ansamblu ce derivă din *modelarea* şi dimensionarea părţilor ce o alcătuiesc, între care se creează relaţii de plastică arhitecturală:**

- **materialele pentru finisaje exterioare: piatră, tencuieli + vopsitorii, metal, sticlă;**
- **conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor, raportul gol/plin;**
- **culorile ansamblului şi detaliilor (armonizarea lor şi evitarea deprecierii aspectului printr-o varietate de culori exagerată); culori admise:**

- culorile materialelor naturale;

- culorile vopsitoriilor: alb, culori pastel, metalice, cu accente de culoare tip "semnal" bine dozate.

Autorizarea executării construcţiilor care prin aspect arhitectural, conformare şi amplasarea golurilor (uşi, ferestre), materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

9.3. Procentul de ocupare al terenului – P.O.T., exprimă raportul dintre suprafaţa ocupată la sol de clădiri şi suprafaţa terenului considerat.

- **Pentru funcţiunea studiata se stabilesc următoarele valori pentru indicatorii specifici:**

  POT = max. 70%; CUT = max. 1,00

- *Precizări:* Suprafaţa tuturor construcţiilor şi amenajărilor la sol trebuie să nu depăşească 70% din suprafaţa terenului, diferenţa de 30% fiind rezervată spaţiilor verzi şi lucrărilor de amenajare teren.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

10.1. Parcaje:

Se vor respecta prevederile art. 33 din R.G.U.

Articolul 33. Parcaje

(1). Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2). Prin excepţie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spaţii de parcare se stabileşte prin autorizaţia de construire de către delegaţiile permanente ale Consiliilor Judeţene sau de către primari, conform legii.

(3). Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform anexei nr. 5 al Regulamentului General de Urbanism.

- **Nu se va autoriza construirea acelor obiective care prin specific necesită parcaje care nu se pot asigura în perimetrul parcelei / proprietăţii respective.**

Articolul 34. Spaţii verzi şi plantate

Autorizarea de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creerii de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei, conform anexei nr. 6 al Regulamentului General de Urbanism.

- **Este obligatorie respectarea fâşiilor plantate sau zonelor verzi de protecţie de-a lungul căilor de circulaţie prevăzute prin prospectele străzilor/drumurilor/autostrăzii/intersecţiilor.**
- **Pentru funcţiunile care nu sunt specificate în anexa nr. 6 din R.G.U. şi nu sunt precizaţi indicatori minimi, se va asigura un spaţiu verde şi plantat de minim 10% din suprafaţa parcelei.**

10.3. Împrejmuiri:

Se va respecta art. 35 din R.G.U.

Articolul 35. Împrejmuiri

(1). În condiţiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a. împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;
b. împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi / sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2). Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

- **Împrejmuirea pentru obiectivul propus va avea înălţimea de 1.80m, va fi metalica si tansparenta la Calea Galati.**

III. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ

11. ZONE ŞI SUBZONE FUNCŢIONALE

Asigurarea compatibilităţii funcţionale în cadrul propunerilor de organizare a zonelor studiate în PUZ s-a realizat cu respectarea art. 14 din Regulamentul General de Urbanism şi a prevederilor privind amplasarea construcţiilor în cadrul zonelor funcţionale.

Zonele funcţionale corespunzătoare teritoriului studiat în PUZ sunt prezentate în planşa 3 – Reglementări urbanistice

Subzonele funcţionale sunt subdiviziuni ale zonelor funcţionale cu funcţiuni specializate.

Fiecare zonă funcţională, formată din una sau mai multe subzone este reprezentată grafic printr-o culoare.

Teritoriul studiat are următoarele zone şi subzone funcţionale.

LM - ZONA REZIDENTIALA

LMu - subzona rezidentiala de tip urban cu cladiri P - P+2E

IS - ZONA INSTITUTII PUBLICE SAU SERVICII DE INTERES GENERAL

ISc – subzona servicii de interes general

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

Cr - subzona - cai de comunicatie rutiera;

A - ZONA UNITATILOR AGRICOLE, cu subzonele:

Aif -subzona imb. funciare- canale de irigatii

SUBZONE FUNCTIONALE PROPUSE:

ISCp – subzona servicii de interes general - service auto propus

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

12. CONŢINUTUL REGULAMENTULUI

12.1. Pentru fiecare zonă funcţională prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

1. – Generalităţi
2. – Utilizarea funcţională
3. – Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor.

13. L.M. – ZONĂ REZIDENŢIALĂ

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂŢI

Articolul 1. Tipul de subzone este:

- LMu - subzona rezidentiala de tip urban cu cladiri P - P+2E

Articolul 2. Funcţiunea dominantă a zonei este locuirea:

- Locuinţe individuale de tip urban, cu max 3 nivele

Articolul 3. Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Instituţii şi servicii publice;
- Servicii de interes de ordin general;
- Reţele tehnico-edilitare şi construcţii aferente;

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 4. Utilizări permise:

- Locuinţe individuale cu regim mic de înălţime;
- Servicii profesionale, sociale şi publice;
- Comerţ pentru cerere zilnică şi săptămânală;
- Anexe gospodăreşti cu regim de înălţime maxim P+1.

Articolul 5. Utilizări permise cu condiţii:

- Oricare din funcţiunile de la art.4 pe terenurile agricole, cu condiţia scoaterii din circuit agricol a suprafeţelor construite;
- Oricare din funcţiunile de la art.38 cu restricţii de obţinerea avizelor CF (100 m) şi DN (22 m);
- Oricare din funcţiunile de la art.38 cu condiţia respectării zonelor de protecţie pentru reţele tehnico-edilitare şi petroliere.

Articolul 6. Interdicţii temporare de construire:

- Oricare din construcţiile de la art.38 în zonele cu restricţii până la obţinerea avizelor CF, DN, reţele;
- Până la amenajarea intersecţiilor între străzile/drumurile existente şi/sau propuse.

Articolul 7. Utilizări interzise:

- Construcţii pe traseele drumurilor/străzilor propuse;
- Locuinţe pe parcele care nu îndeplinesc condiţiile de construibilitate conform art. 30 din R.G.U;
- Amenajări provizorii sau instalări de chioşcuri pe domeniul public.

CAPITOLUL 3 - CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Articolul 8. Orientarea faţă de punctele cardinale

- Asigurarea duratei minime de însorire de 1 ½ ore la solstiţiul de iarna pentru clădirile de locuit;
- Distanţa între clădiri mai mare sau cel puţin egală cu înălţimea pentru clădiri situate la nord sau sud;
- Amplasarea decalată faţă de regimul de aliniere pentru facilitarea însoririi.

Articolul 9. Amplasarea faţă de drumurile publice, - conform profilelor transversale prezentate în proiect

- Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legii

Articolul 10. Amplasarea faţă de aliniament

- Clădirile vor fi amplasate cel puţin la limita regimului de aliniere sau retras faţă de acesta dar nu mai mult de 10 m
- Min.8 m din axul drumurilor/străzilor interioare, conf. plansei cu Profilul Stradal

Articolul 11. Amplasarea în interiorul parcelei

- Suprafaţa minimă a unei parcele este de 200 mp, în cazul relatizării pentru locuinţe individuale;
- Pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe construcţii principale şi construcţii anexă;
- Distanţa minimă între construcţiile amplasate pe aceeaşi parcela este jumătate din înălţimea construcţiei celei mai înalte, dar nu mai mica de 3,0 m. pentru a permite accesul mijloacelor de stingerea incendiilor, a mijloacelor de salvare şi a permite întreţinerea;
- Distanţa minimă se majorează astfel:
- Retragerea faţă de limite va fi de min. 2.00m. între faţade cu ferestre sau balcoane şi respectiv, 1.00 m. pentru cele fără ferestre şi limita proprietăţii învecinate în

conformitate cu Codul Civil;

- Retragerea de min. 3,0 m faţă de limita lotului situat la nord.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 12. Accese carosabile -

- Fiecare parcelă destinată construcţiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat direct sau prin servitute, conform reglementarilor Codului Civil;
- Parcelele de colţ vor avea accesul din drumul cu traficul cel mai redus;
- Se va asigura posibilitatea accesului mijloacelor de stingerea incendiilor în conformitate cu normele în vigoare prin aviz P.S.I.

Articolul 13. Accese pietonale

- Accesele pietonale vor fi directe din drumurile publice sau prin servitute de trecere.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 14. Realizarea de reţele tehnico-edilitare - se va face cu racorduri si bransamente la retelele aflate pe Calea Galati

Articolul 15. Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

- Reţelele de apă, canalizare sunt proprietatea publică a municipiului;
- Reţelele de alimentare cu gaze, energie electrică şi telecomunicaţii sunt proprietatea publică a statului.

3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcţiilor

Articolul 16. Parcelare:

- Terenul aferent unei parcelări comporta părţi comune - străzi, reţele – şi loturi – părţi private aparţinând unor proprietari diferiţi;
- Suprafaţa minimă a parcelei 200 mp.;
- Condiţiile de construibilitate sunt:

  - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);

  - echipare edilitară;

  - forme şi dimensiuni ale parcelei care să permită regulile de amplasare şi conformare;
- Front la stradă minim 12,0m - clădiri izolate si 8m – cladiri cuplate;
- Adâncimea lotului mai mare sau cel puţin egală cu frontul la stradă.

Articolul 17. Înălţimea construcţiilor -

- Înălţimea construcţiilor nu va depăşi 10,0 m la cornişă, decât în cazuri bine argumentate (PUD).

Articolul 18. Aspectul exterior al construcţiilor: Se va respecta art. 32 din R.G.U.;

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor excterior

nu contravine funcţiunii acestora;

- Aspectul exterior al construcţiilor – expresivitate arhitecturală, echilibru compoziţional, finisaje se vor încadra în specificul localităţii – locuinţe de tip urban;
- Se vor evita elemente fără rol funcţional:
  turnuleţe;
  acoperişuri false;
  elemente decorative în exces;
  finisaje în culori stridente.
- Culori: alb, culori pastel;
- Învelitori: ţiglă, tablă. Pantele acoperişului între 20 –30^0;
- Materiale şi structuri constructive:
  zidărie portantă cărămidă;
  cadre beton armat cu închideri din cărămidă / b.c.a.;
  planşee lemn sau b.a.
- Anexele locuinţelor se vor amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limite de proprietate cu condiţia respectării prevederilor Codului civil; acestea nu vor fi amplasate spre drumurile publice.

Articolul19. Procentul de ocupare al terenului exprimă raportul dintre suprafaţa ocupată la sol de clădiri şi suprafaţa terenului considerat:

- P.O.T. max. 50%
- C.U.T. max. 1.00
- C.U.T. este raportul între suprafaţa construită desfăşurată şi suprafaţa terenului

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje , spaţii verzi şi împrejmuiri

Articolul 20. Parcaje, garaje:

- Nu s-au prevăzut parcaje publice;
- Atât parcarea cât şi gararea autovehiculelor proprietate personală se va asigura în limitele proprietăţilor în aer liber sau în construcţie;
- Nu se vor autoriza acele clădiri care nu-şi pot asigura necesarul de parcaje în perimetrul parcelei respective.

Articolul 21. Spaţii verzi:

- Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii în procent cât mai mare a spaţiilor ce sunt/vor fi plantaţii amenajate. Pentru clădiri de locuit între 30 – 40% din suprafaţa curţii va fi amenajată;
- Autorizaţia de construire va conţine obligaţia întreţinerii şi înfrumuseţărilor spaţiilor verzi amenajate situate de-a lungul Str. Calea Galati

Articolul 22. Împrejmuiri:

- Max. 2,0 m pentru limitele laterale şi posterioare – aspect opac;
- 1,8 m pentru limita aliniamentului – aspect decorativ.
- Către Calea Galati – împrejmuiri unitare ca aspect, transparente, cu înălţimea de 1,80 m şi bază opacă (50 m).

- Sunt interzise împrejmuiri opace, din sârmă ghimpată sau alte improvizaţii spre drumurile publice.

16. IS – ZONA PENTRU INSTITUŢII PUBLICE SAU SERVICII DE INTERES GENERAL

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂŢI

Articolul 1. Tipurile de subzone funcţionale:

- ISc – subzona servicii de interes general
- IScp – subzona servicii de interes general - service auto propus

Articolul 2. Funcţiunea dominantă a zonei este compusă din:

- Instituţii publice de interes general
- Instituţii publice aferente zonelor de locuit, cu regim de inaltime P - P+2

Articolul 3. Funcţiuni complementare admise ale zonei:

- Activităţi productive nepoluante.

CAPITOLUL 2- UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 4. Utilizări permise:

- Instituţii publice de interes general;
- Instituţii publice aferente zonelor rezidenţiale;
- Servicii publice sociale şi profesionale;
- Comerţ-cerere zilnică şi săptămânală;
- Activităţi nepoluante şi care nu necesită volum mare de transporturi.

Articolul 5. Utilizări permise cu condiţii:

- Oricare din funcţiunile de la art.4 cu condiţia obţinerii avizelor si acordurilor mentionate in Certificatul de urbanism.

Articolul 6. Utilizări interzise:

- Unităţi economice poluante producătoare de noxe, care generează trafic intens sau prezintă riscuri tehnologice;
- Amenajări provizorii sau instalări de chioşcuri pe domeniul public.
- Constructii in zona de protectie a lucrarilor de Imbunatatiri Funciare

CAPITOLUL 3 - CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Articolul 7. Orientarea faţă de punctele cardinale: Se va respecta art. 17 din R.G.U.

Articolul 8. Amplasarea faţă de drumurile publice:

- Se vor respecta profilele transversale prezentate în proiect pl. nr. 7

Articolul 9. Amplasarea faţă de aliniament:

- Min. 8m din axul Str. Calea Galati.

Articolul 10. Amplasarea în interiorul parcelei: Se va face respectând art. 24 din R.G.U.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11. Accese carosabile:

- Se va amenaja un acces din Calea Galati(platforma carosabila).

Articolul 12. Accese pietonale: se va asigura un acces pietonal din Calea Galati

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 13. Racordarea la reţele tehnico-edilitare existente:

- Pe teritoriul zonei studiate sunt reţele tehnico-edilitare: apa, energie electrica, gaze.

Articolul 14. Realizarea de reţele tehnico-edilitare:

- se vor realiza racorduri si bransamente la apa si energie electrica cu fondurile beneficiarului
- Evacuarea apelor uzate menajere si accidentale se va realiza gravitational prin racorduri la un bazin betonat etans

Articolul 15. Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare: Se supune prevederilor art. 29 din R.G.U.

3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcţiilor

Articolul 16. Parcelare:

- Suprafeţele parcelelor concesionate pentru activităţi complexe trebuie să corespundă destinaţiilor stabilite permiţând îndeplinirea regulilor de amplasare.

Articolul 17. Înălţimea construcţiilor:

- Regim de înălţime parter, P+2E;
- Volumetrie echilibrată.

Articolul 18. Aspectul exterior al construcţiilor:

- Avizarea numai a acelor construcţii al căror aspect nu contravine funcţiunii acestora.

Articolul 19. Procentul de ocupare al terenului:

- P.O.T. maxim 70%
- C.U.T. maxim 1,0.

17. C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAŢIE ŞI CONSTRUCŢII AFERENTE

17.1. CAPITOLUL I – GENERALITĂŢI

Articolul 1. Tipurile de subzone funcţionale sunt:

- Subzone : Cr – căi de comunicaţie rutieră

Articolul 2. Funcţiunea dominantă a subzonei este de:

- construcţii şi amenajări pentru căi de comunicaţii rutiere.

  Zona drumului este suprafaţa de teren ocupată de elementele constructive de drum şi de lucrările aferente constituită din ampriză şi cele două faşii laterale de o parte şi de alta a ei, denumite zone de siguranţă, la care se adaugă şi zonele de protecţie corespunzatoare fiecărei categorii de drumuri publice.

Articolul 3. Funcţiunile complementare sunt admise numai în condiţiile art.18 din R.G.U., în zona de protecţie a drumurilor publice.

17.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei şi subzonelor:

- oricare din construcţiile cu funcţiunile de la art. 2;
- reţeaua de străzi din intravilan pentru circulaţie interioară şi cele aparţinând domeniului public, conform profile caracteristice plan
- orice construcţii sau amenajări aferente drumurilor publice şi în zona de protecţie a acestora, care se fac în baza proiectelor de specialitate cu avizul organelor specializate ale administraţiei publice;
- amplasare/lucrări reparaţii şi întreţinere a lucrărilor edilitare autorizate;
- lucrări de reparaţii/întreţinere, autorizate, cu condiţia semnalizării corespunzătoare.

Articolul 5. Utilizări permise cu condiţii:

- orice construcţie, în zona de protecţie a drumurilor publice, conform avizului organelor de specialitate ale administraţiei publice, cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcţie şi exploatare şi care respectă prescripţiile tehnice şi reglementările urbanistice privind funcţionalitatea, sistemul constructiv, asigurarea

acceselor carosabile, pietonale şi rezolvarea parcajelor aferente, precum şi evitarea riscurilor tehnologice de construcţie şi exploatare;

- oricare din funcţiunile de la art. 4 cu condiţia existentei unui proiect elaborat conform Legii 50/1991, Legii 10/1995 şi normelor specifice;
- oricare din funcţiunile de la art. 4 pe terenurile agricole, cu condiţia obţinerii avizului pentru scoatere din circuitul agricol, conform legii;
- orice construcţie, conform art.4., care prin amplasare şi funcţionare nu va afecta buna desfăşurare a circulaţiei pe drumurile publice în condiţii optime de capacitate, fluenţă şi siguranţă accesele carosabile şi pietonale la aceste construcţii vor fi amenajate şi semnalizate corespunzător normativelor şi standardelor specifice.

Articolul 6. Interdicţii temporare:

- orice construcţie în zonele prevăzute pentru străzi/drumuri/autostradă/nod de legătură, până la realizarea lucrărilor (rezolvare intersecţii, extinderi şi modernizări de drumuri existente, trasee de străzi noi, protecţie la traversări reţele etc.), a proiectelor de specialitate elaborate în condiţiile respectării legislaţiei în vigoare, a Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcţii şi aprobate conform legii.

Articolul 7. Interdicţii permanente:

- orice fel de construcţii care prin funcţiune, conformare, volumetrie şi estetică impietează asupra desfăşurării în bune condiţii a funcţiunii dominante: construcţii provizorii, anexe gospodăreşti, panouri publicitare;
- orice fel de construcţie care, prin dimensiuni, destinaţie şi amplasare faţă de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial şi capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesaţi;
- orice construcţie care prin amplasare, configuraţie sau exploatare deranjează buna desfăşurare, organizare şi desfăşurare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranţă şi protecţie a drumurilor;
- lucrări şi construcţii care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, ţiţei, produse petroliere, energie electrică şi alte instalaţii de acest gen) şi care afectează securitatea circulaţiei pe drumurile publice şi nu permit intervenţia în caz de avarie fără blocarea sau întreruperea traficului.

17.3. CAPITOLUL 3 - CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

17.3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Articolul 8. Orientarea faţă de punctele cardinale:

- Nu e cazul ;

Articolul 9. Amplasarea faţă de drumurile publice:

- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autorităţile administraţiei publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislaţiei şi terminologiei tehnice: drum naţional, drumuri interioare şi străzi în intravilan;
- elementele componente ale drumurilor sunt: calea de rulare, ampriza, fâşiile de siguranţă şi zonele de protecţie;
- se vor respecta profilurile transversale conform pl.nr.7
- la străzi interioare = min. 10,00m din ax.
- Zonele de protecţie sunt:

17.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 10. Accese carosabile:

- fiecare parcelă destinată construcţiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat (stradă interioară propusă);
- caracteristicile acceselor şi drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea şi execuţia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi de protecţie civilă, circulaţia persoanelor cu mobilitate redusă etc. şi vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulaţia;
- drumurile de lagatura din zonele adiacente str.Calea Galati, vor fi dimensiónate corespunzator astfel: partea carosabila va avea min. 6.0m latime, iar trotuarele vor fi realizate deoparte si de alta adrumului si vor avea min. 1.00m latime +0.50m spatiu verde necesar pozitionarii retelelor utilitare
- accesele vor respecta distanţele de siguranţă faţă de intersecţii (conform soluţiei avizată);
- numărul de accese pe acelaşi drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele de colţ vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;

Articolul 11. Accese pietonale:

- se interzice autorizarea construcţiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal;
- căile şi accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate şi continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranţe a deplasării, îndeosebi în relaţie cu circulaţia vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcţiilor şi amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum şi la construcţiile de lucrări şi amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislaţia privind deplasarea în condiţii de confort şi siguranţă precum şi exigenţele impuse de circulaţia persoanelor cu handicap;
- la autorizarea construcţiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil art.616) prin zonele (terenurile) - proprietăţi private vecine;

17.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 12. Realizarea de reţele tehnico-edilitare:

- pentru traversarea reţelelor magistrale se vor realiza protecţii în conformitate cu cerinţele deţinătorului reţelei.

Articolul 13. Proprietatea publica asupra reţelelor edilitare: se supune prevederilor art.29 al R.G.U.;

17.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

Articolul 14. Parcaje :

- nu se vor elibera autorizaţii de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje şi nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective;
- nu se vor autoriza construcţii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fără studii de impact (factor de perturbare a circulaţiei în zonă şi a mediului înconjurător).

Articol 15. Spaţii verzi:

- este obligatorie respectarea fâşiilor plantate de protecţie de-a lungul căilor de circulaţie prevăzute prin prospecte - vezi plan.
- eliberarea autorizaţiilor de construire va fi condiţionată de obligaţia menţinerii sau realizării de spaţii verzi şi plantate prezentate);

18. A - ZONA UNITATILOR AGRICOLE, cu subzonele:

18.1. CAPITOLUL I – GENERALITĂŢI

Articolul 1. Tipurile de subzone funcţionale sunt:

- Subzone : Aif –Imb. Funciare - canale de irigatii

Articolul 2. Funcţiunea dominantă a zonei este de:

- constructii si amenajari pentru lucrari de imbunatatiri funciare: canale de irigatii, canal de desecare si drenaj, lucrari de aparare impotriva inundatiilor sau combatere a eroziunii solului, precum si reabilitarea si consolidarea acestora. statii pompare etc.
- infrastructura de imbunatatiri funciare apartine domeniului public si privat al statului, cu exceptia celei situate pe terenurile incluse in fondul forestier proprietate publica a statului, administrate deRegia Nationala a Padurilor - Romsilva.
- pentru realizarea oricarei investitii, Administratia, emite, dupa caz, la cerere, avize pentru scoaterea din circuitul agricol a terenurilor deservite deinfrastructura de imbunatatiri funciare din aria lor deresponsabilitate. Aprobarea scoaterii din circuitul agricol a terenurilor se face potrivit prevederilor legale in vigoare.

18.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 3. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei şi subzonelor:

- oricare din construcţiile cu funcţiunile de la art. 2;
- orice construcţii sau amenajări aferente lucrarilor de inbunatatiri funciare, care se fac în baza proiectelor de specialitate cu avizul organelor specializate;
- amplasare/lucrări reparaţii şi întreţinere a lucrărilor de inbunatatiri funciare;
- lucrări de reparaţii/întreţinere, autorizate.

Articolul 4. Utilizări permise cu condiţii:

- orice lucrari de exploatare a amenajarilor de imbunatatiri funciare care sa previna folosirea ineficienta a apei, excesul deumiditate, eroziunea si poluarea solului si sa se promoveze protectia mediului in conformitate cu standardele demediu.
- oricare din funcţiunile de la art. 3 cu condiţia existentei unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 si Legii 138/2004 a imbunatatirilor funciare, republicata 2009 Imbunatatiri funciare

Articolul 5. Interdicţii permanente:

- sunt interzise realizarea oricaror constructii si amenajari care nu apartin lucrarilor de imbunatatiri funciare, în zona de siguranţă (in cazul prezentului PUZ- 3m deoparte si alta a canalului de irigatie);

Intocmit,
arh. Mihaela Pascu

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

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Mihaela G PASCU
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ