

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 201

din 16.04.2019

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivele:
**<CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, PRESTĂRI SERVICII ȘI
LOCUINȚĂ P+E ȘI ÎMPREJMUIRE LA STRADĂ>**, la adresa din
Brăila, șos. Râmnicu Sărat nr. 51, inițiat de **domnul TROFIN
GHEORGHE și doamna TROFIN VALERIA, <CONSTRUIRE
DEPOZIT (P) PENTRU PRODUSE INDUSTRIALE>**, la adresa din
Brăila, șos. Râmnicu Sărat nr. 81, inițiat de societatea **TELORIAN
COM S.R.L. și <CONSTRUIRE DEPOZIT PENTRU BĂUTURI>**, la
adresa din Brăila, șos. Râmnicu Sărat nr. 70, inițiat de domnul
ISTRATE CRISTIAN ALIN.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea domnului Trofin Gheorghe, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr.38002/09.10.2018, cererea societății TELORIAN COM S.R.L., prin împuternicit Neofit Niculae, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr.38365/11.10.2018 și cererea domnului Istrate Cristian Alin, prin împuternicit Neofit Niculae, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr.38367/11.10.2018, precum și H.C.L.M. Brăila nr.607/31.10.2018, 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 31.12.2023;

Văzând raportul de specialitate și raportul privind informarea și consultarea publicului întocmite de către Direcția Arhitect Șef, precum și raportul comisiei de specialitate nr.2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art.32, art.47, 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 LOCAL DE URBANISM** aferent, pentru obiectivele: **<CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, PRESTĂRI SERVICII ȘI LOCUINȚĂ P+E ȘI ÎMPREJMUIRE LA STRADĂ>**, la adresa din Brăila, șos. Râmnicu Sărat nr. 51, inițiat de **domnul TROFIN GHEORGHE și doamna TROFIN VALERIA**, **<CONSTRUIRE DEPOZIT (P) PENTRU PRODUSE INDUSTRIALE>**, la adresa din Brăila, șos. Râmnicu Sărat nr. 81, inițiat de societatea **TELORIAN COM S.R.L.** și **<CONSTRUIRE DEPOZIT PENTRU BĂUTURI>**, la adresa din Brăila, șos. Râmnicu Sărat nr. 70, inițiat de domnul **ISTRATE CRISTIAN ALIN**, 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.

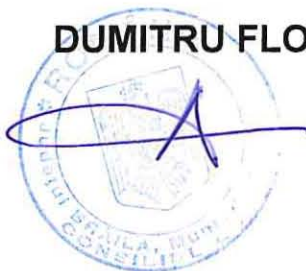
Art.3 Prezenta documentație de urbanism este valabilă **5 ani** de la data aprobării.

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 inițiatorii documentației, respectiv: domnul Trofin Gheorghe și Trofin Valeria, societatea TELORIAN COM S.R.L. și domnul Istrate Cristian Alin, 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 Șef, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

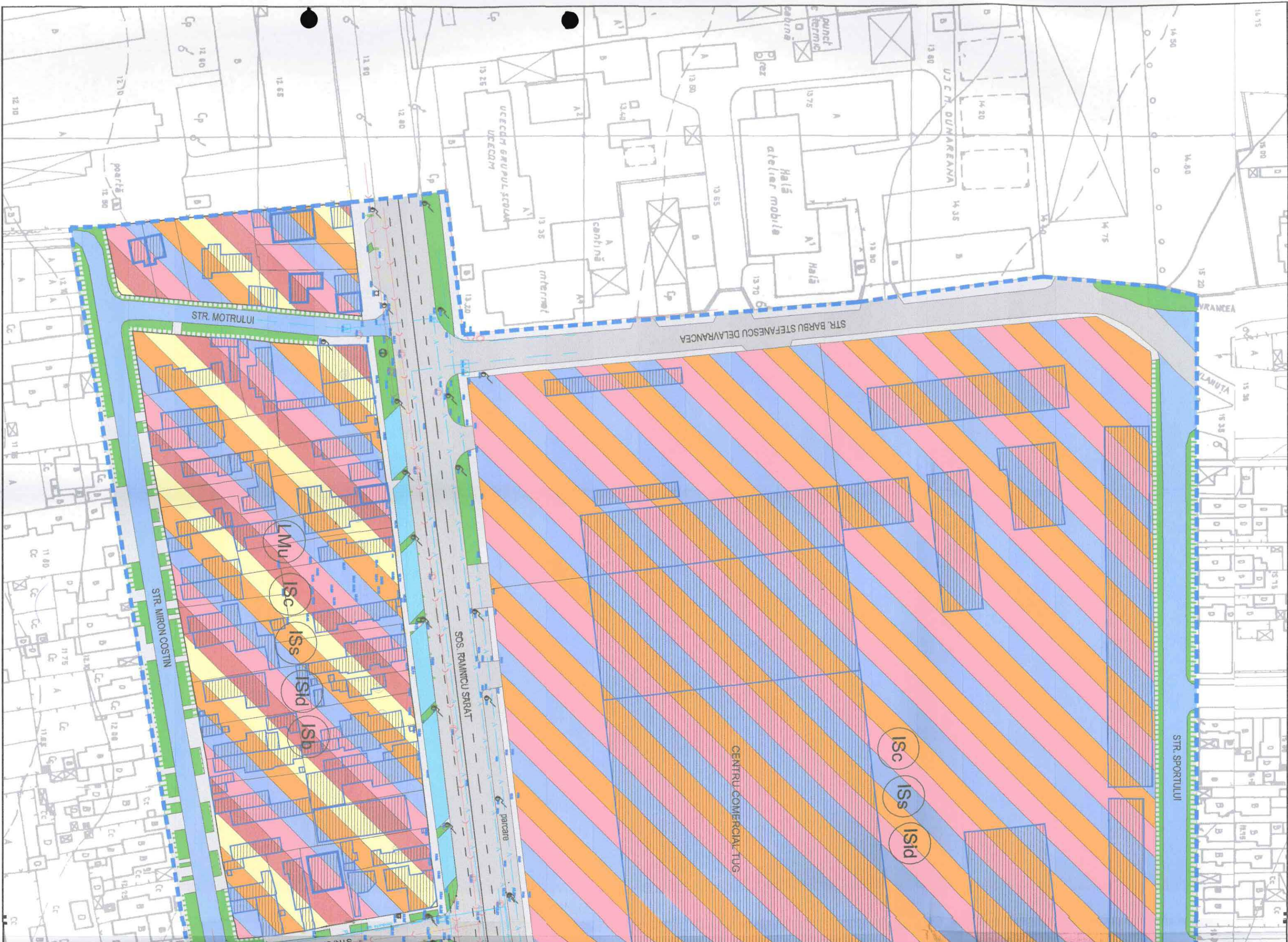
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

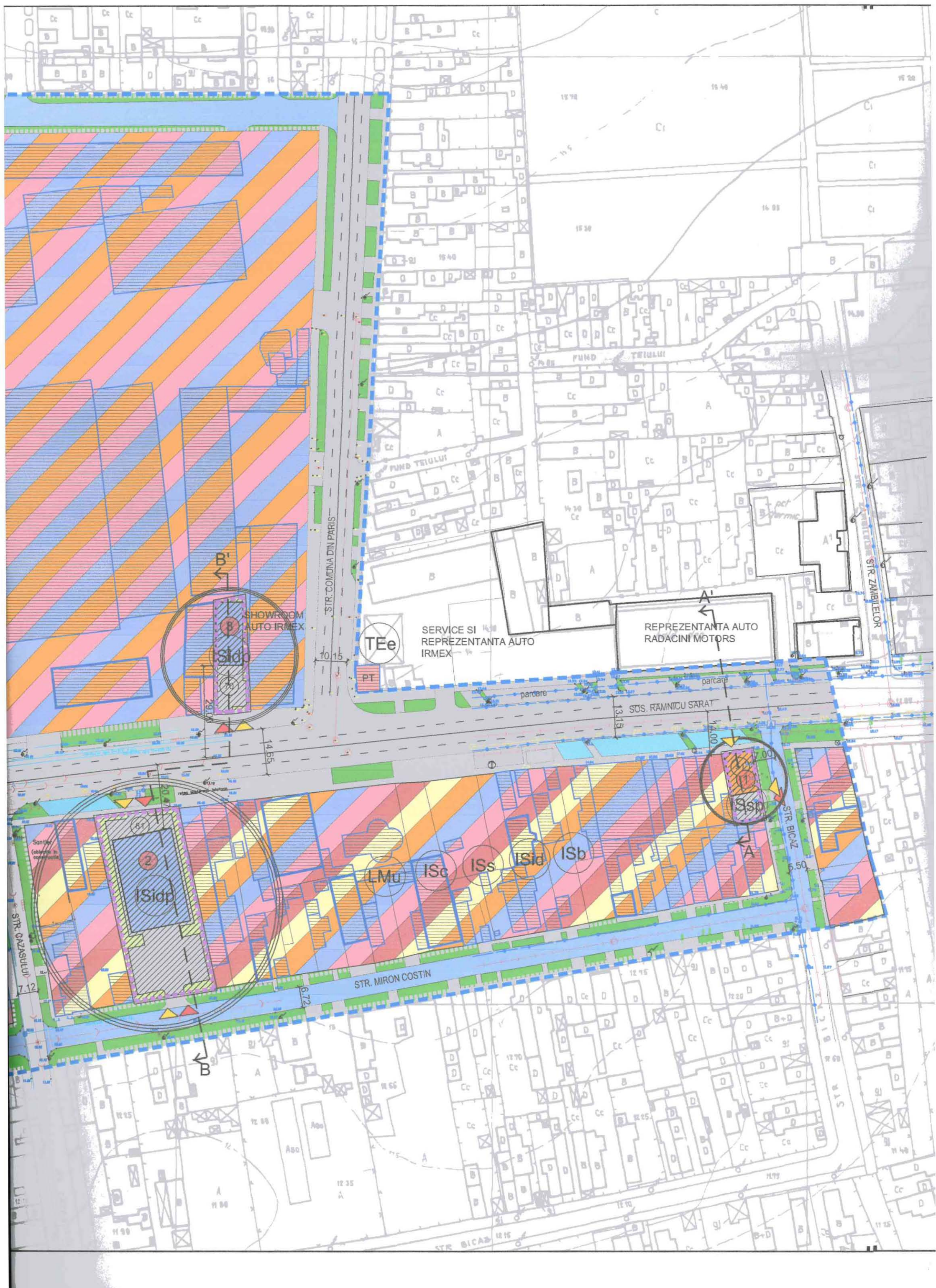
DUMITRU FLORIN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION







PUZ

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

3

ANEXA NR. 1
LA HCM NR. 201/16.4.2019

LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
- LIMITA ZONEI STUDIATE CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE - S=11.59 ha

● ZONE FUNCTIONALE - MENTINUTE

ZONA REZIDENTIALA

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

ZONA INSTITUTII SI SERVICII

SERVICII DE INTERES GENERAL - (ISs)
SPATII COMERCIALE - (ISc)
MICA PRODUCTIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE - (ISid)
INSTITUTII DE CULT - (ISb)

ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - (Cr)

CIRCULATIE CAROSABILA - STRAZI, PARCAJE
CIRCULATIE PIETONALA - TROTUARE SI ACCESE CURTI
SPATII VERZI DE ALINIAMENT

ZONA MIXTA CUPRINZAND:

SERVICII DE INTERES GENERAL - (ISs)
SPATII COMERCIALE - (ISc)
MICA PRODUCTIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE - (ISid)

ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

ECHIPAMENTE ELECTRICE (TeE)

● SUBZONE FUNCTIONALE - PROPUSE

SERVICII DE INTERES GENERAL - (ISsp)
SPATII DEPOZITARE PROPUSE - (ISdp)
SUBZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
CIRCULATIE CAROSABILA - STRAZI CE VOR FI REAMENAJATE - (Cr)
PARCAJE CU PAVAJ INIERBAT
CIRCULATIE PIETONALA - TROTUARE

● PROPUNERI - AMPLASAMENTE STUDIASTE



IMOBILE CE AU GENERAT PUZ -

- PROPRIETAR TROFIN GHEORGHE SI TROFIN VALERIA, SOS RM. SARAT, nr.51 (S=196.00mp)
- PROPRIETAR SOCIETATEA TELORIAN COM SRL, SOS. RM SARAT, nr. 81 (S=1497.00mp)
- PROPRIETAR ISTRATE CRISTIAN ALIN, SOS RM. SARAT, nr.70 (S=336.00mp)

CONSTRUCTII PROPUSE :

- 1 SPATIU COMERCIAL, PRESTARI SERVICII SI LOCUINTA P+1E, Sos. Rm. Sarat, nr.51,
- SC PROPUS = 118.00mp, SD PROPUS = 236mp
- 2 DEPOZIT PENTRU PRODUSE INDUSTRIALE, Sos. Rm. Sarat, nr.81
- SC PROPUS = SD PROPUS = 570.00mp
- 3 DEPOZIT PENTRU BAUTURI, Sos. Rm. Sarat, nr. 70
- SC PROPUS = SD PROPUS = 170.00mp



ACCES PIETONALE PROPUSE



ACCES AUTO PROPUSE

● BILANT TERITORIAL EXISTENT-PROPOS - ZONA STUDIATA

ZONA STUDIATA		CATEGORIA DE FOLOSINTA			
		NEAGRICOL			TOTAL
EXISTENT	SUPRAFETE(m2)	7551	25889	82460	115900
	% DIN TOTAL	6.52	22.34	71.14	100.00
PROPOS	SUPRAFETE(m2)	7589	25851	82460	115900
	% DIN TOTAL	6.55	22.31	71.14	100.00

POTexistent zona studiata = 44.36%

CUTexistent zona studiata = 0.47

POTrezultat zona studiata = 45.40%

CUTrezultat zona studiata = 0.48

- INDICI PROPUSE PENTRU ZONA STUDIATA
ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
POT MAX. PROPOS = 60.00% CUT MAX. PROPOS = 1.50

● BILANT TERITORIAL - ZONE FUNCTIONALE

		EXISTENT		PROPOS	
		SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
ZONE FUNCTIONALE	ZONA REZIDENTIALA	19309	16.66	17616	15.20
	ZONA INSTITUTII SI SERVICII	20173	17.40	20369	17.57
	SPATII COMERCIALE	21464	18.52	21464	18.52
	MICA PRODUCTIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE	20669	17.83	22166	19.12
	INSTITUTII DE CULT	785	0.68	785	0.68
	ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	19484	16.81	20546	17.73
	CIRCULATIE CAROSABILA	6405	5.53	5305	4.58
	CIRCULATIE PIETONALA	7551	6.52	7589	6.55
TOTAL		115900	100.00	115900	100.00

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
"ARH. MIHAELA PASCU"

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
NR. 784 IN TNA

Beneficiar: TROFIN GHEORGHE SI TROFIN VALERIA
SC TELORIAN COM SRL
ISTRATE CRISTIAN ALIN

Proiect
nr.

SPECIFICATIE

NUME

SEMNATURA

Titlu proiect: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, PRESTARI
SERVICII SI LOCUINTA P+E SI IMPREJMUIRE LA STRADA
SOS. RAMNICU SARAT, nr.51
-CONSTRUIRE DEPOZIT (P) PENTRU PRODUSE
INDUSTRIALE, SOS. RAMNICU SARAT, nr.81
-CONSTRUIRE DEPOZIT PENTRU BAUTURI
SOS. RAMNICU SARAT, nr.70

Faza:
PUZ

SEF PROIECT

arh. MIHAELA PASCU

Scara:

1:1000

PROIECTAT

arh. MIHAELA PASCU

Data:

03/2019

Titlu planșă:

REGLEMENTARI URBANISTICE
- ZONIFICARE

Planșă nr.
3

VERIFICAT

arh. MARIAN PASCU

PLAN URBANISTIC ZONAL

VOL. II – REGULAMENT DE URBANISM



- **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, PRESTARI SERVICII SI LOCUINTA P+E SI IMPREJMUIRE LA STRADA SOS. RAMNICU SARAT, NR. 51**
- **CONSTRUIRE DEPOZIT PRODUSE INDUSTRIALE SOS. RAMNICU SARAT, NR. 81**
- **CONSTRUIRE DEPOZIT PENTRU BAUTURI, SOS. RAMNICU SARAT, NR. 70**

BENEFICIARI :

- TROFIN GHEORGHE SI TROFIN VALERIA
- S. C. TELORIAN COM SRL
- ISTRATE CRISTIAN ALIN

PROIECTANT :

arh PASCII MIHAI A

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 și utilizare a construcțiilor pe teritoriul studiat în P.U.Z. în contextul unor importante presiuni investitoriale și al unor reglementări urbanistice neactualizate sau incomplete.

1.2 Regulamentul local de urbanism însoțește PUZ-ul, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. Municipiul Braila.

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

1.4 Orice documentație ulterioară de urbanism care schimbă concepția 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. - și implicit ale R.L.U. aferent se pot face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Regulamentul local de urbanism aferent detaliază prevederile generale de urbanism, strategiile de dezvoltare urbanistica ale municipiului Braila prin P.U.G. Braila și stabilește reglementările specifice pentru zona considerată.

Documentația vizează în linii generale și de detaliu modul de mobilare a parcelelor pe soseaua Ramnicu Sarat în zona studiată, care au generat PUZ dar care se poate extinde la toată zona aflată în acest proces de restructurare urbană. Documentația a pornit de la premisa că există 3 tipologii de parcele cu fronturi la strada mai mici sau mai mari decât frontul cel mai des întâlnit de 10 m, și propune:

Terenurile cu fronturi de până la 8m vor fi declarate neconstruibile sau se pot mobiliza de regula cu construcții provizorii în baza unui PUD cu respectarea normelor generale de amplasare și funcționare impuse prin avizele de specilitate.

Pentru parcele cu front de 10 m sau mai mare accesibilitatea la teren și construcții va determina poziționarea construcțiilor pe parcela prin asigurarea locurilor de parcare, aliniament retras cu minim 6 m sau la limita parcelei spre strada. Pentru parcelele mai mari de 10.00 m se va asigura după caz, accesul pentru intervenții la clădire prin retragerea fronturilor cu 3,00 m față de limitele de proprietate, sau atunci când nu este posibil prin prevederea de soluții tehnice compensatorii.

Regimul de înălțime al zonei se va încadra în minim 6.00 – max 9.00 m, la cornisa P + 1 2 etaje. Depășirea regimului de p+1 -2 etaje fiind permisă în baza unor justificări urbanistice sau de eficiență economică/ funcțională.

Articolul 2. Domeniul de aplicare

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

1. Zona studiată conform avizului de oportunitate este de 11.59 ha și se găsește în partea central - vestică a municipiului.
2. Zonificarea funcțională a teritoriului studiat s-a stabilit în conformitate cu planșa nr. 3 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE din P.U.Z. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor aplica fiecărei zone și subzone funcționale în parte.
3. Împărțirea teritoriului pe unități teritoriale de referință (U.T.R.) din P.U.G. mun. Braila este respectată.

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Secțiunea I. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Articolul 8. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

- Nu au fost identificate astfel de zone pe terenul studiat.
- La lucrările de construcții, în cazul descoperirii întâmplătoare de vestigii arheologice (piese: litice, os, ceramică, metal, pietre arse, morminte, ziduri de piatră, valuri pământ) în timpul lucrărilor de construcție edilitar-gospodărești, agricole, sau ale calamităților naturale, trebuie să recupereze piesele, să împiedice distrugerea contextului din teren și să anunțe în 48 ore Muzeul Județean de Istorie și Arheologie Braila.

Secțiunea II 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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

Articolul 10. Expunerea la riscuri naturale

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

(2). În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de

zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației 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 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor și protecția la foc.

Articolul 11. Expunerea la riscuri tehnologice

(1). Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și 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, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3). Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Articolul 16 . Lucrări de utilitate publică

(1). Autorizarea executării altor construcții 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 documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii. Lucrările de utilitate publică sunt:

- modernizarea traficului rutier pe Strazile cuprinse in zona studiata
- amenajarea intersectiilor, modernizarea
- asfaltarea, profilarea drumurilor existente
- amenajare de alveole pentru parcare masinilor
- amenajarea acceselor la investitia propusa
- trotuare si alei pietonale, lucrari de gospodărie comunală.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se face pe baza avizelor eliberate de autoritățile administrației competente și a avizelor necesare, conform legii.

III. CONDITII DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Secțiunea I. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 17. Orientarea față de punctele cardinale

- (1). Autorizarea construcțiilor se va face în conformitate cu respectarea recomandărilor din art. 17 din R.G.U.
- (2). Recomandările sunt valabile doar pentru zona de locuințe și zona de dotări comerciale și servicii de interes public
- (3). Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la R.G.U.

Articolul 18. Amplasarea față de drumuri publice

- (1). În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și în conformitate cu prevederile Legii nr. 36/1996:
 - a. construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;
 - b. parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);cu respectarea strictă a zonelor de protecție, restricție .
 - c. conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.
- (2). În sensul prezentului regulament, prin *zona drumului public* se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, zonele rezervate pentru extindere și amenajări intersecții.
- (3). Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii și realizare de regulamente pentru amplasarea construcțiilor la faza PUD, sau PUZ .
- (4). În sensul prezentului regulament, prin *funcțiuni de locuire* se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

Articolul 23. Amplasarea față de aliniament

- (1). Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, după cum urmează:
 - a. în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

- b. retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2). În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

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

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

Aliniamentul este linia de demarcație între stradă – domeniul public și limita spre stradă a parcelelor – domeniul privat.

Articolul 24. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a. distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- b. distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei în conformitate cu CODUL CIVIL

Secțiunea II. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 25. Accese carosabile

(1). Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2). În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3). Numărul și configurația 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 și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

Accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții

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

Articolul 26. Accese pietonale

(1). Autorizarea executării construcțiilor și 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.

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

Secțiunea III. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Articolul 27. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(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.

(3). Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice componente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4). Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și canalizare.

- Racordarea la rețelele 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 rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;

- Pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
- prelungescă rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
- mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
- construiască noi rețele.

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

La execuția lucrărilor propuse se vor respecta următoarele reglementări:

Alimentare cu apă La execuția tuturor lucrărilor se va respecta zona de protecție impusă pentru aducțiune conf. HG 101 - respectiv 10 m față de orice construcție.

Canalizare Zona de protecție față de lucrările de canalizare propuse este de 3 m din ax față de orice construcție.

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

Distanțele de protecție ale stâlpilor, fundațiilor de stâlp sau elemente ale prizelor de pământ aferente față de drumuri sau instalații pentru utilități se prevăd astfel:

- față de bordura trotuarului, la min. 0,2 m și max. 1m;
- față de conducte subterane de gaze naturale, la min. 5 m (sau în cazuri obligate, la min. 2m, cu acordul deținătorului de conductă);
- față de conducte de apă la min. 2m;
- față de rețele de telecomunicații, conform Normativ PE125, STAS 6290, STAS 1999;
- față de clădirile civile - 1 m, pentru linii electrice cu conductoare torsadate;
- pozarea pe suprafețe combustibile a instalației electrice se execută prin interpunerea de material incombustibil

Alimentare cu gaze

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

Articolul 28 . Realizarea de rețele edilitare

(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 bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- Se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U.;
- Rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public;

- Contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice, etc. și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;
- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare 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 finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- Pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice județene necesare, precum și ale regiilor de specialitate - în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar.

Se poate autoriza construirea dacă beneficiarul execută pe propria cheltuială extinderea sau mărire a capacității rețelelor.

Articolul 29. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(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.

- Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și inesizabile;
- Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului;
- Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică drumuri și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei;
- Lucrările de branșare la rețelele de utilitate publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- Lucrările de extindere se fac conform art. 16 și, după realizare trec în proprietate publică și se administrează conform legii.

Secțiunea III. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Articolul 31. Înălțimea construcțiilor

(1). Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

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

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

Regimul de înălțime propus prin PUZ este următorul:

- P+2E , $h_{\max}$. cornișă = 10 m, pentru locuințe și funcțiuni complementare.
- Se pot prevedea accente/ depasiri cu un nivel în situații bine motivate, numai pe baza întocmirii unui P.U.D.
- Înălțimea maximă a construcțiilor să nu depășească unghiul de 45° care are vârful situat pe axul străzii.

Articolul 32. Aspectul exterior al construcțiilor

(1). Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acesteia: construcție cu funcțiuni de spațiu comercial, prestări servicii și locuință și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirea va fi realizată în regim izolat.

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

Acoperișul va fi sarpanta în pantă max. 30°, cu învelitoare din tabla amprentată.

Se vor interzice învelitori din materiale nedurabile: carton bitumat, azbociment, șindrilă, șifă.

Se interzice eliberarea de A.C. pentru documentațiile de tip pagoda specifice "arhitecturii țigănești", acoperișuri false, etc.

Conformarea construcției este forma de ansamblu ce derivă din modelarea și dimensionarea părților ce o alcătuiesc, între care se creează relații de plastică arhitecturală:

- materialele pentru finisaje exterioare: piatră, tencuieli + vopsitorii, metal, sticlă;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor, raportul gol/plin;
- culorile ansamblului și detaliilor (armonizarea lor și 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 construcțiilor care prin aspect arhitectural, conformare și amplasarea golurilor (uși, ferestre), materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

- Pentru funcțiunea studiată, încadrată în subzona de servicii de interes general, se stabilesc următoarele valori pentru indicatorii specifici:

POT = max. 60%; CUT = max. 1,5

- Precizări: Suprafața tuturor construcțiilor și amenajărilor la sol trebuie să nu depășească 60% din suprafața terenului, diferența de 40% fiind rezervată spațiilor verzi și lucrărilor de amenajare teren.

SECȚIUNEA V. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Articolul 33. Parcaje

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

(2). Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale Consiliilor Județene sau de către primari, conform legii.

(3). Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, 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 / proprietății respective.

Articolul 34. Spații verzi și plantate

(1). Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 al Regulamentului General de Urbanism.

- Este obligatorie respectarea fâșiilor plantate sau zonelor verzi de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor / drumurilor /intersecțiilor.

- Pentru funcțiunile care nu sunt specificate în anexa nr. 6 din R.G.U. și nu sunt precizați indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 10% din suprafața parcelei.

Articolul 35. Împrejmuiri

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

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și / sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2). Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

- Împrejmuirea pentru obiectivelor analizate vor avea înălțimea max. de 2.00m, vor fi din panouri metalice sau lemn opace, spre vecini și cu soclu din beton și panouri transparente la strada.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Asigurarea compatibilității funcționale în cadrul propunerilor de organizare a zonelor studiate în PUZ s-a realizat cu respectarea art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale.

Zonele funcționale corespunzătoare teritoriului studiat în PUZ sunt prezentate în planșa 3 – Reglementări urbanistice

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

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

Teritoriul studiat are următoarele zone și subzone funcționale.

LM - ZONA REZIDENTIALĂ cu:

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

IS - ZONA INSTITUTII PUBLICE SAU SERVICII DE INTERES GENERAL cu:

ISs – subzona servicii de interes general

ISc – subzona spații comerciale

ISid – subzona de mică producție nepoluantă și depozitare

ISb - subzona – institutii de cult

SUBZONE FUNCTIONALE PROPUSE:

ISsp – subzona servicii de interes general propusa

ISidp – subzona de depozitare propusa

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE cu:

Cr - subzona - cai de comunicatie rutiera;

TE - ZONA ECHIPARE TEHNICO -EDILITARA

TEe - subzona echipamente electrice;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

12. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

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

1. – Generalități
2. – Utilizarea funcțională
3. – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

13. L.M. – ZONĂ REZIDENȚIALĂ

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Articolul 1. Tipul de subzone este:

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

Articolul 2. Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea:

- Locuințe individuale de tip urban, cu max 3 nivele

Articolul 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Instituții și servicii publice;
- Servicii de interes de ordin general;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. Utilizări permise:

- Locuințe individuale cu regim mic de înălțime;

- Servicii profesionale, sociale și publice;
- Comerț pentru cerere zilnică și săptămânală;
- Anexe gospodărești cu regim de înălțime maxim P+1.

Articolul 5. Utilizări permise cu condiții:

- Oricare din funcțiunile de la Art.2 și 3(Pct.13. Cap.1-Generalitati) cu condiția respectării zonelor de protecție pentru rețele tehnico-edilitare și petroliere.

Articolul 6. Interdicții temporare de construire:

- Oricare din construcțiile menționate la Art.2 și 3(Pct.13. Cap.1-Generalitati) în zonele cu restricții până la obținerea avizelor CF, DN, rețele;
- Până la amenajarea intersecțiilor între străzile/drumurile existente și/sau propuse.

Articolul 7. Utilizări interzise:

- Construcții pe traseele drumurilor/străzilor propuse;
- Locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate conform art. 30 din R.G.U;
- Amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri pe domeniul public.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 8. Orientarea față de punctele cardinale

- Asigurarea duratei minime de însorire de 1 ½ ore la solstițiul de iarnă pentru clădirile de locuit;
- Distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea pentru clădiri situate la nord sau sud;
- Amplasarea decalată față de regimul de aliniere pentru facilitarea însoririi.

Articolul 9. Amplasarea față de drumurile publice

- Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, actualizat în 2018, art.16 și 17

Articolul 10. Amplasarea față de aliniament

- Clădirile vor fi amplasate cel puțin la limita regimului de aliniere sau retras față de acesta dar nu mai mult de 10 m.

Articolul 11. Amplasarea în interiorul parcelei

- Suprafața minimă a unei parcele este de 200 mp, în cazul realizării de locuințe individuale;
- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexă;
- Distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m. pentru a permite accesul

- mijloacelor de stingerea incendiilor, a mijloacelor de salvare și a permite întreținerea;
- Distanța minimă se majorează astfel:
- Retragera față de limite va fi de min. 2.00m. între fațade cu ferestre sau balcoane și respectiv, 1.00 m. pentru cele fără ferestre și limita proprietății învecinate în conformitate cu Codul Civil;
- Retragera de min. 3,0 m față de limita lotului situat la nord.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 12. Accese carosabile -

- Fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat direct sau prin servitute, conform reglementarilor Codului Civil;
- Parcelele de colț 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 rețele tehnico-edilitare

- Se va respecta art.27, Secțiunea III, din prezentul Regulament și din R.G.U.
- Se va face cu racorduri și bransamente la rețelele aflate pe strazile adiacente

Articolul 15. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, canalizare sunt proprietatea publică a municipiului;
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietatea publică a statului.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 16. Parcelare:

- Terenul aferent unei parcelări comporta părți comune - străzi, rețele – și loturi – părți private aparținând unor proprietari diferiți;
- Suprafața minimă a parcelei 200 mp.;
- Condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare edilitară;
 - forme și dimensiuni ale parcelei care să permită regulile de amplasare și conformare;
- Front la stradă minim 12,0m - clădiri izolate și 8m – clădiri cuplate;
- Adâncimea lotului mai mare sau cel puțin egală cu frontul la stradă.

Articolul 17. Înălțimea construcțiilor -

- Înălțimea construcțiilor nu va depăși 10,0 m la cornișă, decât în cazuri bine argumentate (PUD).

Articolul 18. Aspectul exterior al construcțiilor:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora;
- Aspectul exterior al construcțiilor – expresivitate arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje se vor încadra în specificul localității – locuințe de tip urban;
- Se vor evita elemente fără rol funcțional:
turnulețe;
acoperișuri false;
elemente decorative în exces;
finisaje în culori stridente.
- Culori: alb, culori pastel;
- Învelitori: țiglă, tablă. Pantele acoperișului între 20 – 30°;
- Materiale și structuri constructive:
zidărie portantă cărămidă;
cadre beton armat cu închideri din cărămidă / b.c.a.;
planșee lemn sau b.a.
- Anexele locuințelor se vor amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limite de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului civil; acestea nu vor fi amplasate spre drumurile publice.

Articolul 19. Procentul de ocupare al terenului exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat:

- P.O.T. max. 60%
- C.U.T. max. 1.5
- C.U.T. este raportul între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului

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

Articolul 20. Parcaje, garaje:

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

Articolul 21. Spații verzi:

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii în procent cât mai mare a spațiilor ce sunt/vor fi plantații amenajate. Pentru clădiri de locuit între 30 – 40% din suprafața curții va fi amenajată;
- Autorizația de construire va conține obligația întreținerii și înfrumusețărilor spațiilor verzi amenajate situate de-a lungul strazilor la care la care terenul este adiacent.

Articolul 22. Împrejmuiri:

- Max. 2,0 m pentru limitele laterale și posterioare – aspect opac;
- Către strazile aflate în zona studiată – împrejmuiri unitare ca aspect, transparente, cu înălțimea de 1,80 m și bază opacă (50 cm).
- Sunt interzise împrejmuiri opace, din sârmă ghimpată sau alte improvizații spre drumurile publice.

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

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

Articolul 1. Tipurile de subzone funcționale:

- ISs – subzona servicii de interes general
- ISc – subzona spații comerciale
- ISid – subzona de mică producție nepoluantă și depozitare
- ISb - subzona – instituții de cult(biserica)
- ISsp – subzona servicii de interes general – spațiu comercial, prestări servicii și locuință P+E propus
- ISidp – subzona de depozitare propusă

Articolul 2. Funcțiunea dominantă a zonei este compusă din:

- Instituții publice de interes general
- Servicii de interes general
- Instituții publice aferente zonelor de locuit, cu regim de înălțime P - P+2

Articolul 3. Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- Activități productive nepoluante.

CAPITOLUL 2- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. Utilizări permise:

- Instituții publice de interes general;
- Instituții publice aferente zonelor rezidențiale;
- Servicii publice sociale și profesionale;
- Comerț-cerere zilnică și săptămânală;
- Activități nepoluante și care nu necesită volum mare de transporturi.

Articolul 5. Utilizări permise cu condiții:

- Oricare din funcțiunile de la art.4 (Pct.16. Cap.1-Generalități) cu condiția obținerii avizelor și acordurilor menționate în Certificatul de urbanism.

Articolul 6. Utilizări interzise:

- Unități economice poluante producătoare de noxe, care generează trafic intens sau prezintă riscuri tehnologice;
- Amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri pe domeniul public.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 7. Orientarea față de punctele cardinale:

- Se va respecta art.17, Cap.III, Secțiunea I, din prezentul Regulament și din R.G.U.

Articolul 8. Amplasarea față de drumurile publice:

- Se va respecta art. 18, Cap.III, Secțiunea I, din prezentul Regulament și din R.G.U.
- Se vor respecta distanțele și aliniamentele prezente în Pl. nr. 3 și Pl. nr. 4 din PUZ
- Regimul de aliniere existent coincide în cazul obiectivului „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, PRESTARI SERVICII SI LOCUINTA P+E”, cu limita de proprietate către strada, aprox. 14.00m din axul Sos. Ramnicu Sarat și aprox.7.00m din axul str. Bicz; iar în celelalte două cazuri: DEPOZIT (P) DE PRODUSE INDUSTRIALE” și „ DEPOZIT BAUTURI”, construcțiile vor fi retrase de la limita de la strada în așa fel încât să se poată asigura accesul și parcare în incintă, adică 20.50m și respectiv 28.50m față de axul Sos. Rm. Sarat. Depozitul aparținând SC TELORIAN are asigurat și un acces auto din str. Miron Costin clădirea fiind poziționată la aprox.30m față de axul străzii.

Articolul 9. Amplasarea față de aliniament:

- Se va respecta art. 23, Cap.III, Secțiunea I, din prezentul Regulament și din R.G.U.
- Aliniamentul propus prin PUZ pentru subzona ISsp este prezentat în pl.nr.4.

Articolul 10. Amplasarea în interiorul parcelei:

- Se va respecta art.24, Cap.III, Secțiunea I, din prezentul Regulament și din R.G.U.
- Amplasarea obiectivelor studiate se va face conform distanțelor și aliniamentelor prezentate în PUZ, vezi Plansa nr. 3- Reglementări urbanistice și Zonificare și Planșele nr.6, 7 și 8 - Plan de situație.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11. Accese carosabile:

- Se va respecta art. 25, Cap.III, Secțiunea I, din prezentul Regulament și din R.G.U.
- Pentru propunerea studiată și în consens cu prevederile R.G.U, se va amenaja un acces auto din strada mai puțin circulată, adică din str. Bicz în cazul investiției „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, PRESTARI SERVICII SI LOCUINTA P+E”, din str. Miron Costin și Sos. Rm Sarat pentru DEPOZIT (P) DE PRODUSE INDUSTRIALE”, din Sos. Rm. Sarat pentru „ DEPOZIT BAUTURI”.

Articolul 12. Accese pietonale:

- Se va respecta art.26, Cap.III, Secțiunea I, din prezentul Regulament si din R.G.U.
- Accesul pietonal la obiectivele propuse va fi posibil din cele doua strazi adiacente amplasamentului studiat: str. Bicz si Sos. Rm. Sarat in cazul investitiei „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, PRESTARI SERVICII SI LOCUINTA P+E” ;din str. Miron Costin si Sos. Rm. Sarat pentru DEPOZIT (P) DE PRODUSE INDUSTRIALE” ; din Sos. Rm. Sarat „ DEPOZIT BAUTURI”

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 13. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente:

- Se va respecta art.27, Secțiunea III, din prezentul Regulament si din R.G.U.
- Pe teritoriul zonei studiate sunt rețele tehnico-edilitare: apa, canalizare, energie electrica, gaze.

Articolul 14. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

- Se va respecta art.28, Secțiunea III, din prezentul Regulament si din R.G.U.
- Se vor realiza racorduri si bransamente la apa, canalizare si energie electrica cu fondurile beneficiarului.
- Racordurile si bransamentele se vor realiza, pe cat posibil, din strazile mai putin circulat, ex. str. Bicz si str. Miron Costin.

Articolul 15. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

- Se va respecta art. 29, Cap.III, Secțiunea I, din prezentul Regulament si din R.G.U.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 16. Parcelare:

- Suprafețele parcelor concesionate pentru activități complexe trebuie să corespundă destinațiilor stabilite permițând îndeplinirea regulilor de amplasare.

Articolul 17. Înălțimea construcțiilor:

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

Articolul 18. Aspectul exterior al construcțiilor:

- Avizarea numai a acelor construcții al căror aspect nu contravine funcțiunii acestora.

Articolul 19. Procentul de ocupare al terenului:

- P.O.T. maxim 60%
- C.U.T. maxim 1,5

Articolul 20. Parcaje

- Se va respecta art.33, Cap.III, Secțiunea I, din prezentul Regulament si din R.G.U.
- Pentru investițiile analizate prin PUZ, se propun locuri de parcare pentru autoturisme in incinta.
- Spațiile destinate parcajelor sunt prezentate în planșele nr.6, 7 si 8 – Plan de situatie.

Articolul 21. Spații verzi

- Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției
- Este obligatorie respectarea fâșiilor plantate sau zonelor verzi de protecție de-a lungul

- căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor/drumurilor/ intersecțiilor.
- Pentru funcțiunile propuse se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 20% din suprafața parcelei.

ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

17.1. CAPITOLUL I – GENERALITĂȚI

Articolul 1. Tipurile de subzone funcționale sunt:

- Subzona : Cr – căi de comunicație rutieră

Articolul 2. Funcțiunea dominantă a subzonei este de:

- construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere.

Zona drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive de drum și de lucrările aferente, constituită din ampriză și cele două fașii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice.

Articolul 3. Funcțiunile complementare sunt admise numai în condițiile art.18 din R.G.U., în zona de protecție a drumurilor publice.

17.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- oricare din construcțiile cu funcțiunile de la Pct.17.1, Cap.1 GENERALITATI, art.2;
- rețeaua de străzi din intravilan pentru circulație interioară și cele aparținând domeniului public, conform profile caracteristice, plan
- orice construcții sau amenajări aferente drumurilor publice și în zona de protecție a acestora, care se fac în baza proiectelor de specialitate cu avizul organelor specializate ale administrației publice;
- amplasare/lucrări reparații și întreținere a lucrărilor edilitare autorizate;
- lucrări de reparații/întreținere, autorizate, cu condiția semnalizării corespunzătoare.

Articolul 5. Utilizări permise cu condiții:

- orice construcție, în zona de protecție a drumurilor publice, conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice, cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare și care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare;
- oricare din funcțiunile de la Pct.17.2, Cap.2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ, art.4, cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991, Legii 10/1995 și normelor specifice;

- orice construcție, conform Pct.17.2, Cap.2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ, art.4 care prin amplasare și funcționare nu va afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor specifice.

Articolul 6. Interdicții temporare:

- orice construcție în zonele prevăzute pentru străzi/drumuri/autostradă/nod de legătură, până la realizarea lucrărilor (rezolvare intersecții, extinderi și modernizări de drumuri existente, trasee de străzi noi, protecție la traversări rețele etc.), a proiectelor de specialitate elaborate în condițiile respectării legislației în vigoare, a Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții și aprobate conform legii.

Articolul 7. Interdicții permanente:

- orice fel de construcții care prin funcțiune, conformare, volumetrie și estetică împietează asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante: construcții provizorii, anexe gospodărești, panouri publicitare;
- orice fel de construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați;
- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare, organizare și desfășurare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a drumurilor;
- lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea circulației pe drumurile publice și nu permit intervenția în caz de avarie fără blocarea sau întreruperea traficului.

17.3. CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

17.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9. Amplasarea față de drumurile publice:

- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice: drum național, drumuri interioare și străzi în intravilan;
- elementele componente ale drumurilor sunt: calea de rulare, ampriza, fâșiile de siguranță și zonele de protecție;
- se vor respecta profilurile existente.
- la străzi interioare = min. 10,00 m din ax.

17.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 10. Accese carosabile:

- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat (stradă interioară propusă);
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;
- accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții
- numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;

Articolul 11. Accese pietonale:

- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal;
- căile și accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;
- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil art.616) prin zonele (terenurile) - proprietăți private vecine;

17.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 12. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

- pentru traversarea rețelor magistrale se vor realiza protecții în conformitate cu cerințele deținătorului rețelei.

Articolul 13. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

- Se va respecta art. 29, Cap.III, Secțiunea I, din prezentul Regulament și din R.G.U.

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

Articolul 14. Parcaje : nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective;

- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fără studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).

Articolul 15. Spații verzi:

- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospecte.
- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în proporție de min.20% pe amplasament.

18. TE – ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

18.1. CAPITOLUL I – GENERALITĂȚI

Articolul 1. Tipurile de subzone funcționale sunt:

- Subzone : subzona TEe.

Articolul 2. Funcțiunea dominantă a subzonei este de:

- funcțiunea dominantă a subzonei o constituie existența unei dotări aparținând echipării din domeniul electric, un post transformare, aflat în vecinătatea amplasamentului studiat ;

Articolul 3 . Funcțiuni complementare admise ale zonei

- construcții aferente lucrărilor edilitare;
- spații verzi cu caracter de plantații de protecție;
- accese pietonale, carosabile, parcaje pentru construcțiile aferente.

18.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 . Utilizări permise

- instituții care coordonează activitatea în domeniu;
- construcții noi sau extinderi pentru instalații cu caracter tehnic strict de specialitate destinate instalațiilor electrice.

Articolul 5 . Utilizări permise cu condiții

- se va institui zona de protecție și se vor stabili distanțe de amplasare a construcțiilor în vecinătatea cablurilor electrice, conform avizului eliberat de Societățile de furnizare a curentului electric

Articolul 6 . Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- 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.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

