

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 603

din 29.10.2020

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**DESFIINȚARE CORP C5 ȘI CONSTRUIRE SERVICE AUTO ȘI BIROURI**”, la adresa din Municipiul Brăila, șos. Baldovinești – Complex Fânărie, loturile 1, 2, 3/2 și str. Negru Vodă colț cu str. Oltului, inițiat de **SOCIETATEA AUTOSERVICE TOTAL S.R.L.**

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea domnului Ciocan Valeriu – Adrian, reprezentant al societății AUTOSERVICE TOTAL S.R.L. Brăila, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 20856/17.08.2020, precum și H.C.L.M. 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. 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 avizul 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 Ministrului 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. Brăila nr. 156/20.04.2011;

În baza prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. e), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, 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 obiectivul „**DESFIINȚARE CORP C5 ȘI CONSTRUIRE SERVICE AUTO ȘI BIROURI**”, la adresa din Municipiul Brăila, șos. Baldovinești – Complex Fânărie, loturile 1, 2, 3/2 și str. Negru Vodă colț cu str. Oltului, inițiat de **SOCIETATEA AUTOSERVICE TOTAL S.R.L.**, conform **anexelor nr. 1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

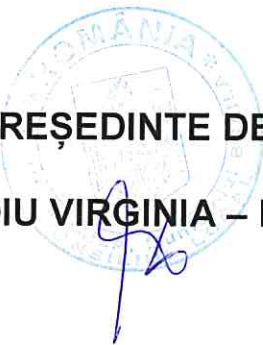
Art.2 Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Brăila.

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, respectiv societatea AUTOSERVICE TOTAL S.R.L., în format tipărit și în format digital, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

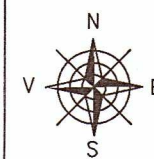
Art.5 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BADIU VIRGINIA – LOREDANA**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN



PUZ

DESFIINTARE CORP C5 SI
CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI BIROURI
REGLEMENTARI URBANISTICE
-ZONIFICARE

3

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 603/29.10.2020

LEGENDA

- LIMITE
 - LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
 - LIMITA ZONEI STUDIAE CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE - S=2.22 ha
- ZONE FUNCTIONALE - MENTINUTE
 - ZONA CAI DE COMUNICATII - (C)
 - SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - (Cr)
 - CIRCULATIE CAROSABILA - STRAZI, PARCAJE, CU IMBRACAMINTI ASFALTICE
 - CIRCULATIE PIETONALA - TROTUARE SI ACCESE CURTI
 - SPATII VERZI DE ALINIAMENT
 - ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA - (TE)
 - ECHIPAMENTE ELECTRICE - (TEe)
 - ZONE FUNCTIONALE - PROPUSE
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL:
 - SPATII COMERCIALE - (ISc)
 - SERVICII DE INTERES GENERAL - (ISs)
 - ACTIVITATI MANUFACTURIERE SI MICA DEPOZITARE - (ISid)
 - ALIMENTATIE PUBLICA - (ISa)
 - ZONA REZIDENTIALA, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL:
 - LOCUINTE INDIVIDUALE P - P+2E - (LMu)
 - SPATII COMERCIALE - (ISc)
 - SERVICII DE INTERES GENERAL - (ISs)
 - ACTIVITATI MANUFACTURIERE SI MICA DEPOZITARE - (ISid)
 - ALIMENTATIE PUBLICA - (ISa)
 - REGIMUL DE INALTIME AL CLADIRILOR
 - CONSTRUCTII PARTER
 - CONSTRUCTII P+1E
 - PROPUNERI
 - REFERITOARE LA ZONA STUDIATA:
 - REGIM DE ALINIERE PROPU LA MINIM 4 M DE LA LIMITA DE LA STRADA
 - REFERITOARE LA AMPLASAMENTUL STUDIAT:
 - IMOBIL CE A GENERAT PUZ SI CARE VA FACE PARTE DIN ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL - (ISp)
 - PROPRIETAR SC AUTOSERVICE TOTAL SRL (S=1734.00mp)
 - CONSTRUCTIE PROPU SA - SERVICE AUTO SI BIROURI
 - SC PROPU = 415.00mp
 - SD PROPU = 415.00mp
 - CONSTRUCTIE EXISTENTA PE AMPLASAMENT CARE SE PASTREAZA
 - CONSTRUCTIE EXISTENTA PE AMPLASAMENT CARE SE DESFIINTEAZA
 - CONSTRUCTIE PROPUA PRINTR-O ALTA AUTORIZATIE, OBTINUTA
 - ACCESE PIETONALE SI AUTO EXISTENTE
 - ACCES AUTO PROPU

● BILANT COMPARATIV - ZONA STUDIATA

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPU	
	mp	%	mp	%
LOCUINTE INDIVIDUALE P - P+2E	6745	30.33	-	-
SPATII COMERCIALE	35	0.15	-	-
ALIMENTATIE PUBLICA	375	1.69	-	-
ACTIVITATI MANUFACTURIERE SI MICA DEPOZITARE	401	1.80	-	-
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA: CIRCULATIE CAROSABILA, CIRCULATIE PIETONALA, SPATII VERZI DE ALINIAMENT	12943	58.20	12943	58.20
ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: ECHIPAMENTE ELECTRICE	7	0.03	7	0.03
SPATII COMERCIALE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI MANUFACTURIERE SI MICA DEPOZITARE, ALIMENTATIE PUBLICA	-	-	3445	15.49
LOCUINTE INDIVIDUALE P - P+2E, SPATII COMERCIALE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI MANUFACTURIERE SI MICA DEPOZITARE, ALIMENTATIE PUBLICA	-	-	5845	26.28
LIMITA ZONEI STUDIAE	22240	100	22240	100

● INDICATORI URBANISTICI PROPU SI PENTRU ZONA STUDIATA

- ZONA REZIDENTIALA-LOCUINTE INDIVIDUALE
REGIM DE INALTIME (P-P+2E)
P.O.T. MAXIM = 65.00%
C.U.T. MAXIM = 0.96

- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL (FUNCTIUNI MIXTE PREDOMINANT SERVICII SI COMERT)
REGIM DE INALTIME (P-P+2E)
P.O.T. MAXIM = 65.00%
C.U.T. MAXIM = 0.96

● INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT

P.O.T. MAXIM U.T.R. 29 = 65.00%
C.U.T. MAXIM U.T.R. 29 = 0.80

● INDICI AMPLASAMENT STUDIAT

	SUPRAFATA TEREN = 1734.00mp	
	EXISTENT	PROPU
SC	456.00mp	976.00mp
SD	456.00mp	976.00mp
POT	26.29%	56.28%
CUT	0.26	0.56

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
777
MARIAN
PASCU

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Marian A.
PASCU
arhitect
C D E F G H I
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

13
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "ARH. MARIAN PASCU"	NR. 777 IN TNA	BENEFICIAR: SC AUTOSERVICE TOTAL SRL	PROIECT NR
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	arh. MARIAN PASCU	1:1000	TITLU PROIECT: DESFIINTARE CORP C5 SI CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI BIROURI MUN. BRAILA, SOS. BALDOVINESTI, COMPLEX FANARIE, LOTURILE 1, 2, 3/2 SI STRADA NEGRU VODA COLT CU OLTULUI
PROIECTAT	arh. MARIAN PASCU	DATA	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
DESENAT	COZMIN CUTACU	05/2020	PLANSA NR 3

PLAN URBANISTIC ZONAL - VOL. II – REGULAMENT DE URBANISM



DESFIINTARE CORP C5 si CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI BIROURI

M MUN. BRAILA, SOS. BALDOVINESTI, COMPLEX FANARIE,
LOTURILE 1, 2, 3/2 SI STRADA NEGRU VODA COLT CU OLTULUI

BENEFICIAR :
SC AUTOSERVICE TOTAL SRL

PROIECTANT :
arh. MARIAN PASCU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Capitolul I. PRINCIPII GENERALE - conf. Regulamentului General de Urbanism -

Articolul 1. Rolul regulamentului local de urbanism- conf.R.G.U.

(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.in contextul unor importante presiuni investitionale si al unor reglementari urbanistice neactualizate si incomplete.

(2)Regulamentul local de urbanism însoțește PUZ-UL , explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. Municipiul Braila.

(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, actualiza în 2020, privind autorizarea lucrărilor în construcții.

(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.

(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.

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

Articolul 2. Domeniul de aplicare -conf.R.G.U.

(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 2.22ha și se găsește în partea 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.

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

**Capitolul II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR-
conf. Regulamentului General de Urbanism**

**Sectiunea I. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI
PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT -conf.R.G.U.**

Articolul 8. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate-conf.R.G.U.

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. -, depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(2) Nu au fost identificate astfel de zone pe terenul studiat.

(3) 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.

**Sectiunea II . REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA
INTERESULUI PUBLIC-conf.R.G.U.**

Articolul 10. Expunerea la riscuri naturale-conf.R.G.U.

(1). Autorizarea executării c-tiilor 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 C.J, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(3) Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active. Pe teritoriul studiat, în conformitate cu studiile geotehnice din zona, terenul este "bun de fundare" și nu prezintă riscuri deosebite pentru amplasarea construcțiilor.

(4) 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-conf.R.G.U.

(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 13. Asigurarea echipării edilitare-conf.R.G.U.

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Articolul 14. Asigurarea compatibilității funcțiunilor-conf.R.G.U.

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

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

Capitolul III. CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR - conf. Regulamentului General de Urbanism

Secțiunea I. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII-conf.R.G.U.

Articolul 17. Orientarea față de punctele cardinale-conf.R.G.U.

(1). Autorizarea construcțiilor se va face în conformitate cu respectarea recomandărilor din art. 17 din R.G.U. care prevad ca 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..

(2). Recomandările sunt valabile doar pentru zona de locuințe si zona de dotari comerciale si servicii de interes general.

Articolul 18. Amplasarea față de drumuri publice-conf. R.G.U.

(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.198/2015, privind modificarea și completarea Ordonanței nr.43/1997, privind regimul drumurilor.

- 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 interesecții.

(3). Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii 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.

Articolul 23. Amplasarea față de aliniament-conf.R.G.U.

(1). Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, astfel:

- 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-conf.R.G.U.

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.

Secțiunea II. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII-conf.R.G.U.

Articolul 25. Accese carosabile-conf.R.G.U.

- (1). Autorizarea executării c-țiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conf.destinației c-ției. 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 din R.G.U.
- (4). Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții; La parcelele de colț, accesul carosabil se 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 - conf.R.G.U.

Articolul 27. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - conf.R.G.U.

(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 c-ții 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.

În zonă există rețele tehnico-edilitare (aducțiuni apă, telefonie, gaze)

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 c-țiile 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: prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară); mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente; construiască noi rețele.

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 - conf.R.G.U.

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

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

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 rețelilor 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 rețelilor 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 mărirea capacității rețelelor.

Articolul 29. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare - conf.R.G.U.

(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 insesizabile;

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 IV. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII - conf.R.G.U.

Articolul 31. Înălțimea construcțiilor- conf.R.G.U.

(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 = 12 m, pentru locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare (sunt acceptate în zona studiată doar instituții publice sau servicii de interes general)
- Înălțimea maximă a construcțiilor să nu depășească unghiul de 45° care are vârful situat pe axul străzii.

Articolul 32. Aspectul exterior al construcțiilor - conf.R.G.U.

(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: construcția cu funcțiunea de prestări servicii, nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirea va fi realizată în regim izolat.

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

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;

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. 65%; CUT = max. 0.96 (conf. Avizului de Oportunitate)

Precizări: Suprafața tuturor construcțiilor și amenajărilor la sol trebuie să nu depășească 65% din suprafața terenului, diferența de 35% fiind rezervată spațiilor verzi și lucrărilor de amenajare teren.

SECȚIUNEA V. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI- conf.R.G.U.

Articolul 33. Parcaje - conf.R.G.U.

- (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 - conf.R.G.U.

- (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 R.G.U.

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

Pentru obiectivul analizat, conf. Anexei 6 din R.G.U. este prevăzut 11.42% de spațiu plantat.

Articolul 35. Împrejmuiri- conf.R.G.U.

- (1). În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - a. împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b. 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 obiectivul propus va avea înălțimea de 1.80m, va fi metalică și transparentă.

Capitolul IV. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1. 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.

Conform PUG în exercitiu, zonele funcționale existente în perimetrul studiat sunt:

LM – ZONĂ REZIDENȚIALĂ, de tip urban cu regim mic de înălțime P, P+2E, locuințe individuale

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE cu:

Cr - subzona - cai de comunicație rutieră;

TE - ZONA ECHIPARE TEHNICO -EDILITARĂ

TEe - subzona echipamente electrice;

Pe teritoriul studiat se propun următoarele zone și subzone funcționale:

ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

ISc - subzona spații comerciale

ISs - subzona servicii de interes general

ISid - subzona – spații activități manufacturiere și mică depozitare

ISa - subzona – spații alimentație publică

ZONA REZIDENTIALĂ , INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

LMu – Subzona rezidențială de tip urban cu clădiri de locuințe individuale P, P+2E

ISc - subzona spații comerciale

ISs - subzona servicii de interes general

ISid - subzona – spații activități manufacturiere și mică depozitare

ISa - subzona – spații alimentație publică

Subzona propusă

ISsp - subzona servicii de interes general –service auto și birouri, construcție propusă

Zone existente menținute:

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE cu:

Cr - subzona - cai de comunicație rutieră;

TE - ZONA ECHIPARE TEHNICO -EDILITARĂ

TEe - subzona echipamente electrice;

2. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE PROPUSE

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

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.

L.M. – ZONĂ REZIDENȚIALĂ

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Articolul 1. Tipul de subzone este:

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

Articolul 2. Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea:

- Locuințe individuale de tip urban cu regim de înălțime P, P-2E

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 - conf R.L.U.:

- Locuințe individuale;
- Servicii profesionale, sociale și publice;
- Comerț pentru cerere zilnică și săptămânală;

Articolul 5. Utilizări permise cu condiții:

- Oricare din funcțiunile de la Art.2 și 3 (L.M.-Cap.1-Generalitati conf R.L.U) cu condiția respectării zonelor de protecție pentru rețele tehnico-edilitare
- Pe loturile cu deschidere la str. Brazdei și Negru Voda , pe lângă zona rezidențială cu clădiri P-P+2, vor fi incluse și zone cu destinația de comerț, servicii publice de interes general, alimentație publică, activități manufacturiere și mică depozitare.

Articolul 6. Interdicții temporare de construire:

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

Articolul 7. Utilizări interzise:

- Construcții pe traseele drumurilor/străzilor propuse;
- Amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri pe domeniul public.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli legate de aspectul exterior al construcțiilor, înălțime, coeficienți de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 8. Aspectul exterior al construcțiilor:

- Oricare din funcțiunile de la Art.2 și 3 (L.M.-Cap.1-Generalitati conf R.L.U) cu condiția ca aspectul exterior să nu contravina funcțiunii acestora.
- construcția cu funcțiunea propusă să nu deprecieze aspectul general al zonei. Clădirea va fi realizată în regim izolat.
- Zona studiată face parte dintr-un cartier de locuințe cu funcțiuni complementare, care nu mai oferă terenuri disponibile realizării unor construcții, obiective de utilitate publică, doar prin desființarea celor existente.

Articolul 9. Procentul de ocupare al terenului:

- P.O.T. maxim 65%
- C.U.T. maxim 0.96

3.2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 10. Orientarea față de punctele cardinale - conf RLU

- Asigurarea duratei minime de însorire de 1½ ore la solstițiul de iarnă pentru locuințe;
- Distanța între c-tii mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea pentru c-tii situate la N sau S;
- Amplasarea decalată față de regimul de aliniere pentru facilitarea însoririi.

Articolul 11. Amplasarea față de limitele 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.

Articolul 12. Amplasarea față de aliniament

- (1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, 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. Pentru clădirile noi, propuse pe strazile importante se propune un aliniament de min. 4m de la limita de la strada.

Prin PUZ-ul actual, se propune ca atunci când construcțiile sunt amplasate pe o arteră cu circulație auto importantă (Str. Brazdei, Sos. Baldovinesti și chiar și la str. Negru Vodă), aliniamentul clădirilor propuse să fie retras la 4 m de la limita de la strada a proprietății, în așa fel încât să permită parcarea autovehiculelor în incintă.

Articolul 13. Amplasarea față de drumurile publice - conf R.L.U.

- 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, actualizată în 2018, art.16 și 17.
- Aliniamentul propus prin PUZ, este prezentat în pl.nr.3-Reglementări urbanistice.

3.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14. Accese carosabile

- Se va asigura posibilitatea accesului mijloacelor de stingerea incendiilor în conformitate cu normele în vigoare prin aviz P.S.I.
- Accesul autovehiculelor în incinta service-ului se va face din str. Oltului, o stradă cu circulație minoră.

Articolul 15. Accese pietonale

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

3.4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară- conf R.L.U.

Articolul 16. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare - conf R.L.U.

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

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

Articolul 17. Parcaje, garaje- conf R.L.U.:

- Se pot prevedea parcaje doar în limita parcelelor particulare;
- Atât parcare cât și gararea autovehiculelor proprietate personală se va asigura în limitele parcarilor amenajate la strazile din zonă;
- Beneficiarul are în vedere asigurarea locurilor de parcare în incintă.
- Pentru investiția propusă se vor amenaja 8 locuri în incinta beneficiarului

Articolul 18. Spații verzi- conf R.L.U.:

- 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 20 – 30% din suprafața curții va fi amenajată cu spații verzi;
- Autorizația de construire va conține obligația întreținerii și înfrumusețării spațiilor verzi amenajate situate de-a lungul strazilor la care la care terenul este adiacent.

Articolul 19. Împrejurimi - conf R.L.U.:

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, în general între proprietăți H=2.00m;
- b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice

În condițiile actualului regulament se propun împrejurimi decorative și transparente, H=1.80m, poziționate la limita de la strada a proprietăților.

IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

Articolul 1. Tipurile de subzone funcționale - conf R.L.U.:

- ISs – subzona servicii de interes general
- ISc – subzona spații comerciale
- ISa - subzona – alimentare publică

- ISid - subzona – spații de depozitare și mică producție nepoluantă
- ISsp – subzona servicii de interes general – prestări servicii, construcție Parter propusă

Articolul 2. Funcțiunea dominantă a zonei este compusă din:

- Instituții publice de interes general
- Servicii de interes general
- Spații cu alte destinații compatibile cu zonele de locuit,

CAPITOLUL 2- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. Utilizări permise:

- Instituții publice de interes general cu regim de înălțime P, P+2E;
- Instituții publice aferente zonelor rezidențiale;
- Servicii publice sociale și profesionale;
- Spații de alimentație publică
- Activități nepoluante și care nu necesită volum mare de transporturi.

Articolul 5. Utilizări permise cu condiții:

- Oricare din funcțiunile de la art.4 (I.S - Cap.1-Generalități- conf R.L.U.) 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.

Articolul 9. Amplasarea față de aliniament:

- Se va respecta art. 23, Cap.III, Secțiunea I, din prezentul Regulament și din R.G.U.

Articolul 10. Amplasarea în interiorul parcelei:

- Se va respecta art.24, Cap.III, Secțiunea I, din prezentul Regulament și din R.G.U.
- Amplasarea obiectului studiat se va face conform distanțelor și aliniamentelor prezentate în PUZ, vezi Planșa nr. 3 - Reglementări urbanistice și Zonificare

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 si din R.G.U.
- Pentru propunerea studiata si in consens cu prevederile R.G.U, se vor reamenaja cele trei accese auto si pietonale existente si se va mai amenaja un acces auto direct in hala existenta, toate din str. Oltului. De asemenea se va pastra si accesul existent din Sos. Baldovinești

Articolul 12. Accese pietonale:

- Se va respecta art.26, Cap.III, Secțiunea I, din prezentul Regulament si din R.G.U.
- Accesul pietonal la obiectivul propus va fi posibil din trotuarul pietonal existent in vecinatatea amplasamentului, din str. Oltului sau str. Comuna din Paris.

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, 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 si energie electrica cu fondurile beneficiarului.
- Racordurile si bransamentele se vor realiza din rețele existente in zona, in asa fel incat sa nu deranjeze branșamentele si racordurile existente deja.

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. Înălțimea construcțiilor:

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

Articolul 17. Aspectul exterior al construcțiilor:

- Avizarea numai a acelor construcții al căror aspect nu contravine funcțiunii acestora.
- Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acesteia si nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirea propusa va avea forma literei "L" in plan, va avea fatada principala orientata spre str Comuna Din Paris si va avea un aspect vitrat

Articolul 18. Procentul de ocupare al terenului:

- P.O.T. maxim 65%
- C.U.T. maxim 0.96

Articolul 19. Parcaje

- Se va respecta art.33, Cap.III, Secțiunea I, din prezentul Regulament si din R.G.U.

- Pentru investiția analizată prin PUZ, se propun locuri de parcare pentru autoturisme în incintă. Spațiile destinate parcajelor sunt prezentate în pl. nr.6– Plan de situație.

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

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.

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- oricare din construcțiile cu funcțiunile de la Cap.1 GENERALITATI, art.2 - conf R.L.U.;
- rețeaua de străzi din intravilan pentru circulație interioară și cele aparținând domeniului public, conform profile caracteristice
- 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 c-ție, 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 și exploatare;
- oricare din funcțiunile din Cap.2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ, art.4 conf R.L.U, cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991, Legii 10/1995 și normelor specifice;
- orice c-ție, conf. Cap.2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ, art.4 conf.R.L.U 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 c-ții 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 c-ții care prin funcțiune, conformare, volumetrie și estetică impietează asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante: c-ții 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, țiței, 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.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 8. 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: DN, 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
- la străzi interioare = min. 10,00m din ax.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 9. 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 10. Accese pietonale:

- se interzice autorizarea c-țiilor 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 c-țiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la c-țiile 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;

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 11. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

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

Articolul 12. Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare:

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

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

Articolul 13. 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 14. Spații verzi:

- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospecte - vezi plan.
- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate prezentate.

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

CAPITOLUL I – GENERALITĂȚI

Articolul 1. Tipurile de subzone funcționale sunt:

- Subzone : subzona TEe - post de transformare.

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 plantatii de protecție;
- accese pietonale, carosabile, parcaje pentru construcțiile aferente.

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 . Utilizari permise

- institutii care coordoneaza activitatea in domeniu;
- constructii noi sau extinderi pentru instalatii cu caracter tehnic strict de specialitate destinate instalatiilor electrice.

Articolul 5 . Utilizari permise cu conditii

- se va institui zona de protectie si se vor stabili distante de amplasare a constructiilor in vecinatatea cablurilor electrice, conform avizului eliberat de Societatile de furnizare a curentului electric

Articolul 6 . Proprietatea publica asupra retelelor 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.



Intocmit,
arh. Marian Pascu

