

ROMANIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 432

din 17.12.2013

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **<CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO ȘI LOCUINȚĂ P+1E>**, la adresa Str. Chișinău nr.5 - 7, inițiat de numita **ARTÂC GEANINA**.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea nr. 30506/26.07.2013 a numitei Artâc Geanina și H.C.L.M. Brăila nr.361/27.12.2012, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General și a Regulamentului de Urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr.2/31.01.2001, până la data de 30.12.2015;

Văzând raportul de specialitate și raportul privind informarea și consultarea publicului ale Instituției Arhitectului Șef, precum și raportul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare 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 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. (2) lit. e) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTARASTE :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** pentru obiectivul **<CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO ȘI LOCUINȚĂ P+1E>**, la adresa Str. Chișinău nr.5 - 7, inițiat de numita **ARTÂC GEANINA**, conform **anexelor nr.1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Planul Urbanistic de Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Brăila, cu modificarea indicilor de ocupare ai terenului prezentat.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitectului Șef, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați și o va aduce la cunoștință publică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

MITROFAN DANIEL



**CONTRASEMNEAZĂ,
p. SECRETAR,**

DRĂGAN ION

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Drăgan Ion.

VOL II – REGULAMENT DE URBANISM

CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO PARTER SI LOCUINTA P+1E

BENEFICIAR :

ARTAC GEANINA

MUN. BRAILA, STR. CHISINAU, NR.5-7, LOT 2

PROIECTANT :

arh. PASCU MIHAELA

REGULAMENT DE URBANISM

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ESTE ELABORAT ÎN CONFORMITATE CU METODOLOGIA ȘI CONȚINUTUL CADRU pt. P.U.Z. ORDIN MLPAT NR. 176/N/16 AUG. 2000

CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO PARTER SI LOCUINTA P+1E

- DENUMIREA PROIECTULUI: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
- INITIATOR: **CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO PARTER LOCUINTA P+1E**
- ELABORATOR: **B.I.A. M.PASCU 784 TNA , CDE / RUR**
- DATA ELABORARII: **IUN. 2013**

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație 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. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către primăria Mun. BRAILA , pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată în 1997.

Modificarea Regulamentului local de urbanism al PUZ 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.

2. BAZA LEGALĂ

- La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent PUZ "**CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO PARTER SI LOCUINTA P+1E** " au stat în principal:

- LEGEA 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, inclusiv completările ulterioare, alte legi și hotărâri printre care HGR nr. 525/1996, LEGEA 453/2002, LEGEA nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

- PUG-ul aprobat.

- Regulamentul local de urbanism aferent PUZ detaliază și stabilește reglementările specifice.

3. DOMENIUL DE APLICARE

PUZ împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construirii în zona studiată.

Zona studiată cuprinde teritorii situate, în suprafață de: aprox.5.0ha, UTR nr.5

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat s-a stabilit în conformitate cu planșa 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.

Împărțirea teritoriului pe unități teritoriale de referință (U.T.R.) din P.U.G. este respectată. În cadrul acestui P U Z s-a studiat UTR nr.5, U T R.-ul fiind 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

- Schimbarea destinației terenurilor din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art.4 din R.G.U.

- Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliile Locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a. completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

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

c. amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

- 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.

- 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 .

III. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- Pe teritoriul studiat, în conformitate cu studiile geotehnice terenul este "bun de fundare" în condițiile și cu recomandările acestuia funcție de dimensiunile și încărcarea construcțiilor.

- Expunerea la riscuri naturale

-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.

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

Expunerea la riscuri tehnologice

- 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.

- Zonele de protecție/siguranță a rețelelor delimitată pe planșa - Reglementări urbanistice din PUZ. Zonele de protecție sunt următoarele:

- 5 m din ax pentru conductă magistrală gaze față de împrejurimi, parcuri
- 2 m din ax pentru conductă gaze medie presiune
- 1 m din ax pentru conductă gaze redusă presiune
- 7 m din ax LEA 20 Kv (sau conform aviz specific)

conform norme specifice – cabluri telefonice subterane

- 10 m din ax pentru conductă magistrală de apă 400/800/1000
- 3 m din ax conductă alimentare cu apă

- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din RGU.

- Lucrări de utilitate publică.

- 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.

- 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: drumuri, lucrări pe alei pietonale, gospodărie comunală.

- Pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică se instituie interdicție temporară de construire, până la autorizarea obiectivului respectiv.

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

IV. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile RGU și sunt în funcție de specificul atât al construcțiilor cât și de cel al amplasamentelor.

- Orientarea față de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform principiilor urbanistice și a reglementărilor specifice pentru locuințe.

- Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea față de drumuri publice:

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;

- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

- autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și strazilor delimitate conform legii.

Regimul de aliniere propus prin PUZ se referă la retragerea construcțiilor față de străzile existente și drumurile publice, astfel:

- aliniament la limita lotului spre strada pt loturi de 10 m latime cu construcții de locuințe parter - situația existentă

- Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea față de aliniament. Aliniamentul este linia de demarcație între stradă - domeniul public și limita spre stradă a parcelelor - domeniul privat.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, după cum urmează:

- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente; retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

- Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform legii cu un regim de înălțime parter + 2 sau parter+3 niveluri.

- În intersecții se vor asigura retrageri pentru vizibilitate- autorizația de construire urmând să condiționeze rezolvarea intersecției pe o rază de min 30m din centrul intersecției. Aliniamentul propus prin PUZ este prezentat în profilurile stradale propuse.

- Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- față de limita posterioară se propune o retragere de min. 15,00 m pentru realizarea circulației interioare și un procent de 10% spațiu verde.
- $H/2 \geq 3,0$ m între construcțiile de pe aceeași parcelă pentru asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, mijloacelor de salvare, întreținere;
- 0,5 m pentru construcții cuplate, amplasate la limita proprietății, sau/si cu acordul notarial al vecinilor la amplasarea pe hotar.

Se vor respecta condițiile de fundare impuse de realizarea construcțiilor, fundațiilor în acest sistem constructiv.

V. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- Accese carosabile

- 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.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului administratorilor de rețele edilitare existente în zona
- La parcelele de colț, accesul carosabil se rezolvă din strada cu traficul cel mai redus.

- Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel, este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- 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.
- Accesese 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.

VII. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.

- Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
- 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.

- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face:

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

- La execuția lucrărilor propuse se vor respecta următoarele regelementări:

- 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, conf. Normativ PE125, STAS 6290, STAS 1999;
- față de clădirile civile - 1 m, pentru linii electrice cu conductoare torsadate;

- 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.

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

- Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele, măririle de capacitate, rețelele noi vor respecta art.28 din R.G.U.

Realizarea de rețele edilitare :

- 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.

- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. 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;

- 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.

VII. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- Parcelarea

În cazul oricărei parcelări se vor respecta prevederile art. 30 din R.G.U.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

- Înălțimea construcțiilor

- 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.

- În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

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

Regimul de înălțime propus prin PUZ este următorul:

- P+M/1E, h.max. cornișă = 12 m.

Se pot prevedea accente în situații bine motivate, numai pe baza întocmirii unui P.U.D.

Înălțimea maximă a construcțiilor să nu depășească unghiul de 45 grade care are vârful situat pe axul străzii.

- Aspectul exterior al construcțiilor

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

- 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.

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

- Acoperișul va fi terasă/srpanta în pantă max. 30%, cu învelitoare din panouri termoizolante tablă - Se vor interzice învelitori din materiale nedurabile: carton bituminat, azbociment, șindrilă, șită.

- 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.

- Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T., exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.

- Pentru funcțiunile dominante se stabilesc următoarele valori pentru indicatorii specifici: POT = max. 70%; CUT = max. 2,0

- Suprafața tuturor construcțiilor și amenajărilor la sol trebuie să nu depășească 70% din suprafața terenului, diferența de 30% fiind rezervată spațiilor verzi și lucrărilor de amenajare teren.

VIII. REGULI PRIVIND AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- Parcaje:

- Autorizarea executării c-ilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

- Prin excepție, 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.

- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

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

- 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 care nu sunt specificate în anexa din R.G.U. și nu sunt precizați indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 5% din suprafața parcelei.

- Împrejmuiri:

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

Împrejmuiri pentru obiectivele propuse vor fi înălțime de 1,80 + 2,60 m (securitate maximă), metalice, transparente.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențială cu funcțiuni complementare și se pastrează și prin PUZ

Funcțiunile complementare sunt:

- Accese carosabile și pietonale, parcuri;

- Zone verzi protecție;

- Utilități aferente funcțiunii de bază.

- Sunt prezente în zona construcții cu destinația de servicii publice (cafe-bar, servicii -auto), spații comerciale (magazin alimentar)

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

- Locuințe și activități complementare nepoluante;

- Depozite și anexe industriale;

- Servicii pentru activități publice, comerț, industriale, spații verzi;

- Plantații de protecție.

Utilizări permise cu condiții:

- Orice construcție, în zona de protecție 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 cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată Legii 10/1995 și normelor specifice;

Utilizări interzise:

- Construcții industriale sau de orice alt tip, poluante fonic, vizual, olfactiv

Interdicții temporare:

- Oricare din construcțiile admise în zonele de servitute pentru protecția rețelelor până la obținerea avizului expus la realizarea investițiilor.

Interdicții permanente:

- Orice fel de construcție în zonele de protecție a lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare: prospectul străzilor, LEA, rețele gaze, apă-canal etc, fără avizul expres al deținătorilor.

- 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 c-tie care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați; se va respecta zona de protecție și servituțile legal instituite, evidențiate în planurile din P.U.Z.

- 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.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE EXISTENTE

- LMu - subzona rezidentiala de tip urban, cu cladiri P, P+1, P1-4
- ISc - subsubzona comert
- ISpp- subzona servicii publice private
- ISsp- subzona spatii de productie nepoluanta
- Ccr- subzona cai circulatie rutiera
- Pva - subzona verde si aliniament

SUBZONA FUNCTIONALA PROPUASA

- LMup si Sppp- zona rezidentiala P+1E propusa si subzona servicii publice private propusa (spalatorie auto).

Realizarea de constructii in oricare din aceste zone se face in baza unor documentatii de urbanism specifice, PUD/ PUZ, aprobate de Consiliul Local, si in conditiile Legii 50/1991, cu completarile ulterioare.



Întocmit,
Arh. Mihaela Pascu

Verificat,
arh. Marian Pascu