

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 68

din 26.02.2016

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **<CONSTRUIRE HALĂ>**, situat în Brăila, Tarlaua 35, Parcela 267/4, lot 4/1, inițiat de **LEU VICTOR CRISTIAN**.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea nr. 1859/14.01.2016 a domnului Leu Victor Cristian și H.C.L.M. Brăila nr.430/21.12.2015, 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 30.12.2018;

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 DE URBANISM** aferent, pentru obiectivul **<CONSTRUIRE HALĂ>**, situat în Brăila, Tarlaua 35, Parcela 267/4, lot 4/1, inițiat de **LEU VICTOR CRISTIAN**, 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, 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,

MANGIUREA SILVIU



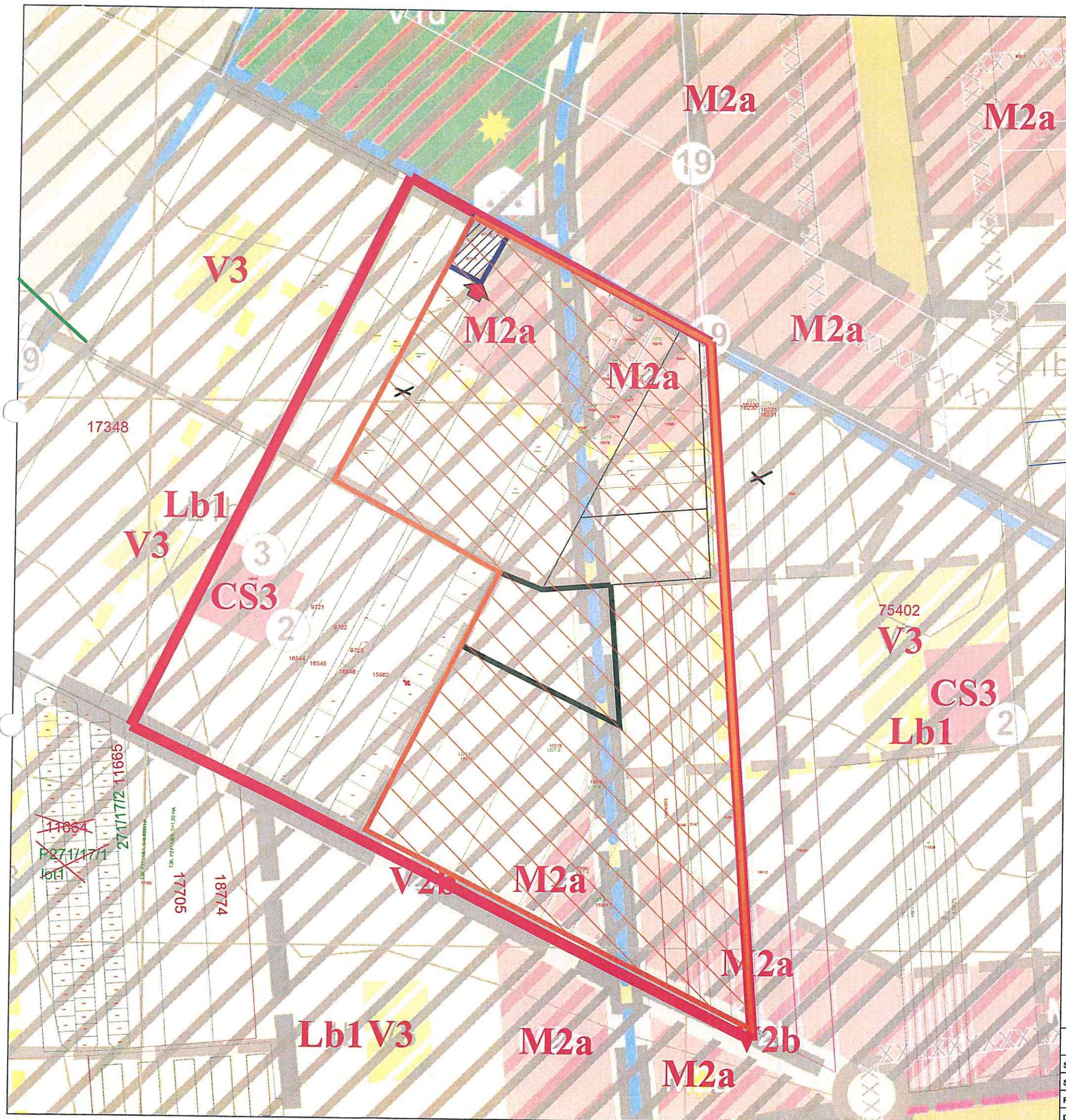
A circular official stamp in blue ink is partially obscured by the signature. The stamp contains the text: ROMANIA, CONSILIUL LOCAL, 1, JUDEȚUL BRĂILA-MUN. BRĂILA.

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION



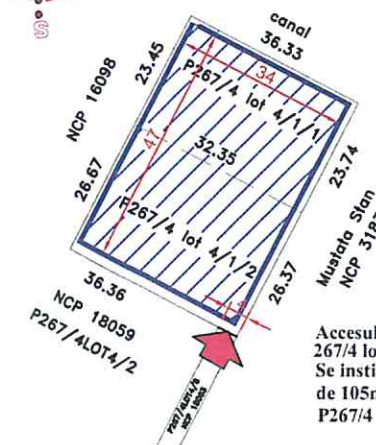
A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'D' and 'I'.



PUZ CONSTRUIRE HALA

MUN.BRAILA, TARLA 35, P 267/4, LOT 4/1 3

REGLEMENTARI URBANISTICE
SITUATIE PROPUSA



S teren total = 1821,00 mp
Ac = 1600,00 mp Ad = 1600,00 mp
P.O.T. propus = 87,86%
C.U.T. propus = 0,88

Accesul la P267/4 lot 4/1 se face de pe parcela
267/4 lot 4/6 cu NCP 18063 - drum acces
Se instituie servitute de trecere pe subparcela
de 105mp din P267/4 lot 4/1/2 in favoarea
P267/4 lot 4/1/1

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA 25,00 HA
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT PUZ - 1821,00MP
- ACCES PIETONAL SI AUTO
- AMPLASAMENT CE A GENERAT PUZ 1821,00MP
- SUPRAFATA STUDIU PUZ 25,00 HA
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONIFICARE REZIDENTIALA (L)
- LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME PE UN PARCELAR IN CURS DE CONSTITUIRE - L1b
- ZONA MIXTA (M)
- FUNCTIONI MIXTE, TESUT URBAN IN CURS DE CONSTITUIRE, NECESITATE REPARCELARE - M2a
- ZONA SPATIILOR LIBERE SI PLANTATE SPORT SI AGREMENT
- SPATII PLANTATE DE PROTECTIE A DRUMURILOR, ECHIPAMENTELOR EDILITARE SI CIMITIELOR - V2b
- SPATII PLANTATE SEMIPUBLICHE SI PRIVATE - V3
- ZONA CENTRALA
- FUNCTIONI CU CARACTER CENTRAL (DOTARI) DISPERSATE IN ZONE SEMICENTRALE SI PERIFERICE - CS3
- CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE ORIENTATIV
- ZONA FUNCTIONI MIXTE

CLASIFICAREA CONSTRUCTIEI
*conform P100/2006, HGR 766/97
- CLASA DE IMPORTANTA "IV"
- CATEGORIA DE IMPORTANTA "D" REDUSA
*conform P118/1999
- GRAD DE REZISTENTA LA FOC "II"
- CATEGORIA "E" DE PERICOL LA INCENDIU - RISC MIC

BILANT TERITORIAL

ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
1. SUPRAFETE CONSTRUISTE	0,00	0,00	1600,00	87,86
2. CIRCULATIE AUTO SI PIETONALA	-	-	120,00	6,58
3. SPATII VERZI	1800	100,00	101,00	5,56
4. SUPRAFETE DESFASURATE	0,00	0,00	1600,00	-
TOTAL	1800	100,00	1821,00	100,00

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
SILVIA MEDRIHAN

Specificatie	Nume	semnatura	scara:
Sef proiect	arh. Silvia Medrihan		1:2500
Proiectat	arh. Silvia Medrihan		
Desenat	arh. Silvia Medrihan		2016

Beneficiar: LEU VICTOR CRISTIAN

Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE HALA
T 35, P 267/4, LOT 4/1, MUN. BRAILA, JUD. BRAILA
Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE
SITUATIE PROPUSA

proiect nr.
/2016

faza:
P.U.Z.

planşa nr.
A3

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL
„CONSTRUIRE HALA” MUNICIPIUL BRAILA

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

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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 si utilizare a constructiilor pe teritoriul studiat.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aprobă de către primăria Mun. BRAILA, pe baza avizelor obtinute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată în 1997 si a Legii nr 350/2001 actualizata.

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 - si implicit ale R.L.U. aferent se pot face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initială.

Regulamentul local de urbanism este o piesa de baza în aplicarea P.U.Z., el întarind si detaliind reglementarile din P.U.Z. Prescriptiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat prin HGR 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21 /N/10.04.2000, precum si reglementarile cuprinse în P.U.G. si prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G., pentru zona de intravilan ce contine (1821,00 mp) din teritoriul studiat.

2. BAZA LEGALĂ

-La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent PUZ “CONSTRUIRE HALA” au stat în principal:

-LEGEA 50/1991 privind autorizarea executării constructiilor si unele măsuri pentru realizarea locuintelor, inclusiv completările ulterioare, alte legi si hotărâri printre care HGR nr. 525/1996,

-LEGEA 453/2002, LEGEA nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

-PUG-ul aprobat al Municipiul Braila.

-Regulamentul local de urbanism aferent PUZ detaliază si stabileste reglementările specifice.

- Strategia de dezvoltare a Municipiului Brăila,

- Planul Local de Actiune pentru Mediu Brăila

- PATZ Galati-Brăila-Tulcea elaborat in 1995 de Urban Proiect Bucuresti

- PUG mun. Braila aprobat cu HCLM nr. 2/31.01.2001

- PUZ aprobat cu HCLM 293 din 2006

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

Zona studiată cuprinde teritorii situate, în suprafată de: aproximativ 25,00 ha.

Zonificarea functională a teritoriului studiat s-a stabilit în conformitate cu plansa REGLEMENTĂRI URBANISTICE din P.U.Z. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor aplica fiecărei zone si subzone functionale 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.27 cu POTmax=40% si CUTmax=0,90.

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Protectia conditiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale ansamblului.

Conform cerintelor Agentiei pentru Protectia Mediului, dezvoltarea zonei se va face in masura in care aceasta nu interfereaza cu proprietatea celor care detin terenuri in zona.

Amenajarea zonei din PUZ presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

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 Consiliul Local 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.

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții: Apa menajeră uzată, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condițiilor menționate în autorizația de mediu emisă de Agenția Regională de Protecție a Mediului, care impune condițiile de evacuare a apelor uzate (rețeaua de canalizare)

Deseuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

Deseurile nu vor fi înalturate prin ardere cu foc deschis.

Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.

Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil.

Deseurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșuri, cu avizul Agenției Regionale de Protecție a Mediului;

Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase.

Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.

Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Emisii atmosferice

Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate.

Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenția Regională de Protecție a Mediului. Vor trebui de asemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomot și Regulamentele UE referitoare la protecția fără de zgomot a personalului angajat

III. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Activitatea de construire în zona studiată PUZ – “CONSTRUIRE HALA” în mun.Braila, jud. Braila, T35, P267/4, LOT4/1, delimitată prin P.U.Z. urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale:

- construirea pe terenul liber al acestei zone;
- reglementarea dreptului pentru noile construcții și de exploatare potrivit funcțiilor stabilite în P.U.Z.
- realizarea infrastructurii tehnico-edilitare a zonei;
- realizarea căilor de comunicații și amenajărilor aferente;

Certificatul de Urbanism cuprinde datele referitoare pentru această zonă, iar autorizația pentru

construire urmeaza sa se supuna prevederilor P.U.Z., respectiv regulamentelor aferente.

Pentru conditiile de autorizare a parcelelor se vor respecta prevederile art.30 din HG 525-1996 si precizarile plansei A3 "Reglementari urbanistice".

Pe teritoriul studiat, în conformitate cu studiile geotehnice terenul este "bun de fundare" în conditiile si cu recomandările acestuia functie de dimensiunile si incarcarea constructiilor.

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 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta în exploatare, igiena si sănătatea oamenilor si protectia la foc.

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

Expunerea la riscuri tehnologice

-Autorizarea executării constructiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si în zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicatie si altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

- Zonele de protectie/siguranță a rețelilor delimitată pe planșă – Reglementări urbanistice din PUZ. Zonele de protectie sunt următoarele:

- 30 m din calea ferata (conform aviz specific)
- 25 m din DN 22B (conform aviz specific)
- 20 m de pe traseul conductei de canalizare noi
- 20 m de pe traseul LEA

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

Lucrări de utilitate publică.

- Autorizarea executării altor constructii 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 documentatiei 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 interdictie temporară de construire, până la autorizarea obiectivului respectiv.

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

IV. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- Pentru a fi construabila, parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor vor respecta prevederile R.G.U. si sunt în functie de specificul atât al constructiilor cât si de cel al amplasamentelor.
- Orientarea față de punctele cardinale.
- Autorizarea executării constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform principilor urbanistice si a reglementarilor specifice pentru locuinte.
- Regimul de aliniere este stabilit in functie de regimul de inaltime al constructiilor, de profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si de asigurare a vizibilitatii.
- Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu constructiile propuse pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente de indepartare a excesului de umiditate, fara a afecta lucrările hidro din zona.
- Amplasarea constructiilor unele in raport cu altele pe teren se va face tinand cont de profilul functional al cladirilor, in asa fel incat sa nu fie umbrite spatiile constructiilor invecinate care pretind iluminare naturala.
 - se va respecta aliniamentul strazii;
 - minim 2,00 m vedere spre loturile invecinate cf. Codului Civil (art.615)
 - minim 3,00 m fata de limita posterioara.

Amplasarea față de drumurile 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, titei 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 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 conditioneze rezolvarea intersecției pe o rază de min 30,00 m din centrul intersecției. Aliniamentul propus prin PUZ este prezentat în profilurile propuse pentru străzi.

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 de la strada se propune o retragere de min. 5,00 m pentru asigurarea locurilor de parcare cât și asigurarea vizibilității și iluminării accesului (asigurându-se astfel un unghi de 45° relativ la înălțimea fațadei principale).
- $H/2 \geq 3,0$ 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 zonă

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

Accese carosabile- drumurile existente și proiectate, de acces auto prevăzut în incintă sunt destinate accesului cu autoturisme și utilaje agricole precum și al autovehiculelor care asigură aprovizionarea și igienizarea zonei.

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, pietonaje, 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.

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.

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);
 - construiască noi rețele.
- La executia lucrărilor propuse se vor respecta următoarele regelementări:

Alimentare cu apă

La executia 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 existente este de 7 m din ax față de orice construcție.

Energie electrică

Linii 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 detinătorului de conductă);
- față de conducte de apă la min. 2m;
- față de rețele de telecomunicații, conf. N/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.

Nu se pot emite autorizații de construire fără a avea asigurată racordarea la rețelele edilitare.

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.

Extinderi de rețele, mărimi de capacitate, rețele noi vor respecta art. 28 din R.G.U. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau mărimile de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către

investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliile Locale.

Lucrările de racordare și de bransare 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 tehnicoedilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, institutii 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 bransare 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 SI 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.

Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale, posterioare (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și din prevederile documentației de urbanism) este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare (pana la mobilarea tehnico - edilitară a zonei) conduce la obligativitatea adaptării unor soluții locale (puturi pentru alimentare cu apă și bazine de vidanajare pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice.

- obiectivele propuse a fi realizate vor avea destinația prevăzută în P.U.Z.
- accesele vor fi realizate conform prevederilor P.U.Z. având la bază avizul de specialitate
- amplasamentul construcțiilor se va stabili prin P.U.Z. față de drumuri cu respectarea normelor de distanță față de vecinătăți, norme sanitare, cod civil (conf. Art. 5)

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:

Parter , h.max. cornisă = 6.75 m.

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

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării constructiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

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

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

Acoperişul va fi terasă/sarpanta în pantă max. 30%, cu învelitoare din panouri termoizolante tablă

Se vor interzice învelitori din materiale nedurabile: carton bituminat, azbociment, sindrilă, sită.

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

- materialele pentru finisaje exterioare: piatră, tencuieli + vopsitorii, metal, sticlă;

- conformarea fatadelor şi amplasarea golurilor, raportul gol/plin;

- culorile ansamblului şi detaliilor (armonizarea lor şi evitarea deprecierii aspectului printr-o varietate de culori exagerată);

- culori admise:

- culorile materialelor naturale;

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

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

Procentul de ocupare al terenului

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

- Pentru funcţiunile dominante se stabilesc următoarele valori pentru indicatorii specifici:

- POT = max. 40%;

- CUT = max. 0,90

- Suprafaţa tuturor constructiilor şi amenajărilor la sol trebuie să nu depăşească 40% din suprafaţa terenului

VIII. REGULI PRIVIND AMPLASAREA DE SPAII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Parcaje:

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

Prin excepţie, utilizarea domeniului public pentru spaţii de parcare se stabileşte prin autorizaţia de construire de către delegaţiile permanente ale Consiliilor Judeţene sau de către primari, conform legii.

Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei.

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

Spaţii verzi:

Autorizarea de construire va conţine obligaţia mentinerii sau creerii de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei.

Este obligatorie respectarea fâşiilor plantate sau zonelor verzi de protecţie de-a lungul căilor de circulaţie prevăzute prin prospectele străzilor, drumurilor, intersecţiilor.

Pentru funcţiunile care nu sunt specificate în anexa din R.G.U. şi nu sunt precizaţi indicatorii minimi, se va asigura un spaţiu verde şi plantat de minim 5% din suprafaţa parcelei.

Spaţiile neconstruite neocupate vor fi înierbate şi plantate cu arbori. Se recomandă specii de salcam, fag, frasin.

Împrejmuiri:

În condiţiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;

- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi / sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiaşi exigente ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

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

UTILIZARE FUNCționalĂ

Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei:

- 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 Legea 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 rețelilor până la obținerea avizului expus la realizarea investițiilor.

Interdicții permanente:

- Orice fel de construcție în zonele de protecție a lucrărilor și rețelilor 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 împiedică 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; se va respecta zona de protecție și servitutele 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;

Realizarea de construcții în oricare din aceste zone se face în baza unor documentații de urbanism specifice, PUD/ PUZ, aprobate de Consiliul Local și în condițiile Legii 50/1991, cu completările ulterioare.

Întocmit,
Arh. Silvia Medrihan

