

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 345

din 30.09.2016

Privind: Aprobarea *PLANULUI URBANISTIC ZONAL* pentru obiectivul *<SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN SALĂ DE GIMNASTICĂ AEROBICĂ ȘI FITNESS, ÎN SPAȚIU PENTRU LOCUINȚE ȘI EXTINDERE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+1E+M>*, la adresa din Brăila, Str. Roșiorilor, nr.7A-67, Str. Primăverii, nr.35, Lot nr.1, Lot nr.2, inițiat de *ION RODICA și OPREA ROXANA ELENA*.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea nr. 37619/07.09.2016 a numitei Ion Rodica 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 *<SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN SALĂ DE GIMNASTICĂ AEROBICĂ ȘI FITNESS, ÎN SPAȚIU PENTRU LOCUINȚE ȘI EXTINDERE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+1E+M>*, la adresa din Brăila, Str. Roșiorilor, nr.7A-67, Str. Primăverii, nr.35, Lot nr.1 – Lot nr.2, inițiat de *ION RODICA și OPREA ROXANA ELENA*, 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,

BOTEA PETRE - BOGDAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "DRĂGAN ION", written below the printed name.

ANEXA NR. 1
LA PLANUL NR. 345/30.09.2016

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA STABILITA PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE
- LIMITA PARCELA CE A GENERAT P.U.Z
- LIMITA TROTUARE
- CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE
- CLADIRI EXISTENTE CE SE MENTIN
- SPATII VERZI
- CONSTRUCTIE STUDIATA
- CONSTRUCTII CU CARACTER PROVIZORIU

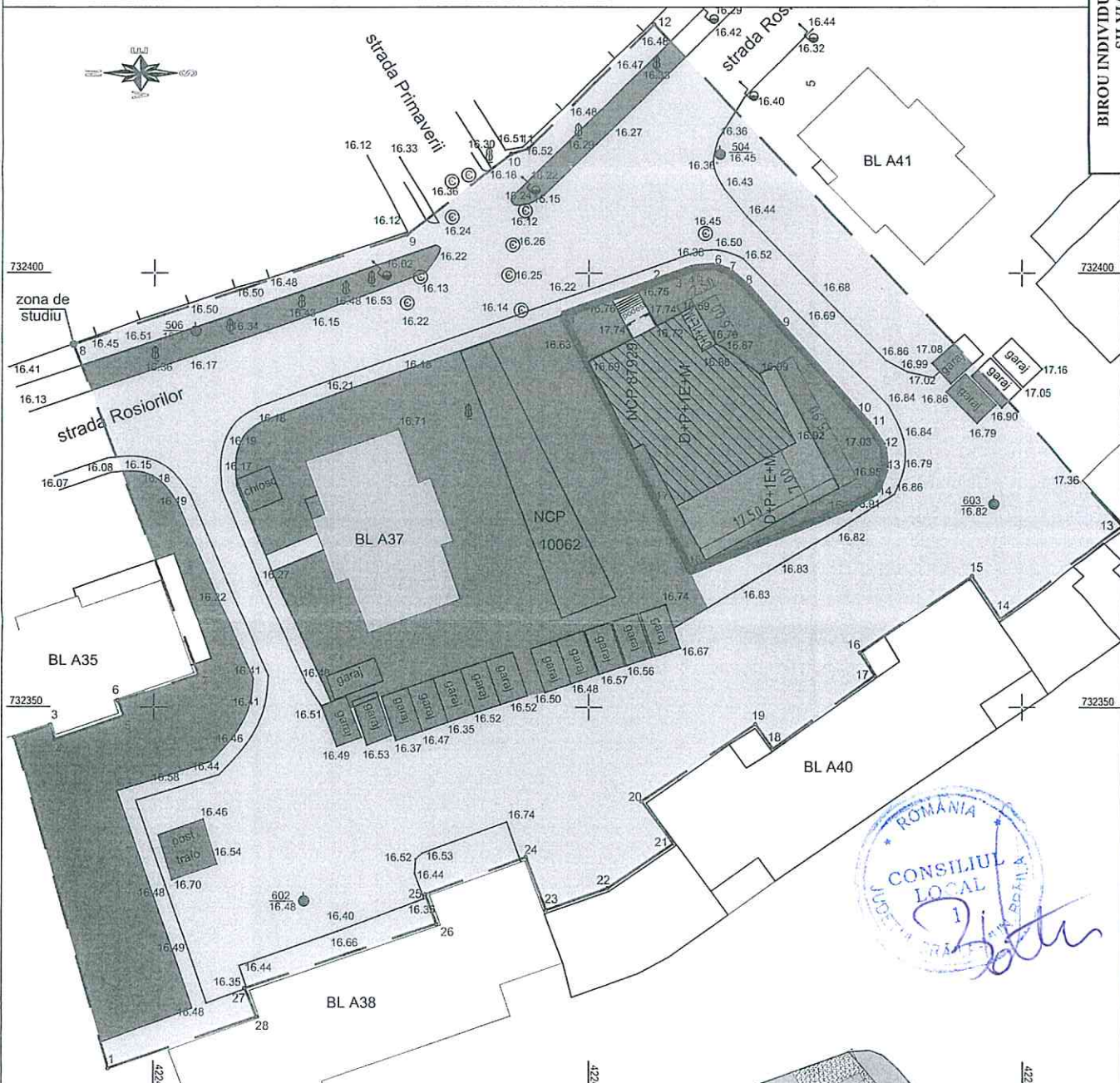
FUNCTIUNI PROPUSE

- EXTINDERE PROPUSA
- CONSTRUCTIE EXISTENTA STUDIATA PROPUSA PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE

BILANT TERITORIAL:

DESTINATIA TERENURILOR	SUPRAFATA (mp)	%
ZONA CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE	3045,70	39,32
ZONA CURTII CONSTRUCTII	2350,00	30,34
ZONA CONSTRUCTII CU CARACTER PROVIZORIU	625,00	8,07
SPATII VERZI	1725,00	22,27
TOTAL (ZONA STUDIATA)	7745,70	100,00

SUA



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SILVIA MEDRIHAN				Beneficiar:	ION RODICA (fosta Oprea Rodica) OPREA ROXANA ELENA	proiect nr.	
Specificatie	semnatura	scara:	1:200	data:	2016	faza:	P.U.Z.
Sef proiect	arh. Silvia Medrihan						
Proiectat	arh. Silvia Medrihan						
Desenat	pr. Danciu Catalin						
REGLEMENTARI URBANISTICE				planşa nr.	U2		

BILANT COMPARATIV TEREN CE A GENERAT P.U.Z				Propus			
St / mp	Existent		CUT	POT %		CUT	POT %
	Rc / mp	Ad / mp		Rc / mp	Ad / mp		
total	281,00	1124,00	41,69	437,60	1717,00	55,00	2,40
755,00							



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM afereant PLAN URBANISTIC ZONAL

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., el intarind 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 in P.U.G. si prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G., pentru zona de intravilan ce contine (7745,70 mp) din teritoriul studiat.

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ "SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN SALA DE GIMNASTICA AEROBICA SI FITNESS D+P+E+M IN SPATIU PENTRU LOCUINTE SI EXTINDERE CU REGIM DE INALTIME D+P+1E+M" in mun.Braila, jud. Braila, str. Rosiorilor 7A-67, str. Primaverii 35, lot 1-lot 2 au stat in 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, modificata si completata prin Legea nr 289/07.2006.
- PUG-ul Municipiul Braila..

Baza legala a elaborarii R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestuia.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins intre limitele planului urbanistic zonal conform cu specificatiile din planșa U2 – REGLEMENTARI URBANISTICE, teritoriu este cuprins in intravilanul Mun. Braila, apartine UTR18, POTmax.=35% si CUTmax.=0,65, categoria de folosinta "Zona locuinte" si se desfasoara pe o suprafata de 7745,70 mp.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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 conditiilor legale de protectie a mediului.

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate urmatoarele conditii: Apa menajera uzata, trebuie evacuata cu respectarea in totalitate a conditiilor mentionate in autorizatia de mediu emisa de Agentia Regionala de Protectie a Mediului, care impune conditiile de evacuare a apelor uzate (retea de canalizare)

Deseuri

Urmatoarele conditii se vor aplica referitor la evacuarea deseurilor:

Deseurile nu vor fi inlaturate prin ardere cu foc deschis.

Toate deseurile si produsele reziduale vor fi colectate si depozitate intr-o arie special amenajata in acest scop.

Este recomandabil ca deseurile sa fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, daca este posibil si fezabil.

Deseurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobata de autoritatile locale, respectand Regulile Uniunii Europene referitoare la deseuri, cu avizul Agentiei Regionale de Protectie a Mediului;

Toate deseurile chimice si toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deseurile toxice si periculoase.

Se vor pastra documente prin care se inregistreaza tipul, cantitatea, data si modul in care s-au eliminat deseurile.

Eliminarea deseurilor se va face respectand cerintele autoritatilor sanitare.

Emisii atmosferice

Nu trebuie sa fie detectabile in afara limitelor mirosurile neplacute provenind de la operatiunile desfasurate.

Se vor respecta conditiile stabilite in autorizatia de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisa de Agentia Regionala de Protectie a Mediului. Vor trebui de asemenea sa se respecte prevederile din normativele si regulamentele nationale referitoare la poluarea atmosferica.

Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor nationale referitoare la zgomote si Regulamentele UE referitoare la protectia fara de zgomot a personalului angajat

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA

APARAREA

INTERESULUI PUBLIC

Activitatea de construire in zona studiata PUZ – PUZ “ SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN SALA DE GIMNASTICA AEROBICA SI FITNESS D+P+E+M IN SPATIU PENTRU LOCUINTE SI EXTINDERE CU REGIM DE INALTIME D+P+1E+M” in mun.Braila, jud. Braila, str. Rosiorilor 7A-67, str. Primaverii 35, lot 1-lot 2 delimitata prin P.U.Z. urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor categorii principale:

- construirea pe terenul liber al acestei zone;
- reglementarea dreptului pentru noile constructii si de exploatare potrivit functiilor stabilite in P.U.Z.
- realizarea infrastructurii tehnico-edilitara a zonei;
- realizarea cailor de comunicatii si amenajarilor aferente;

Certificatul de Urbanism va cuprinde datele referitoare pentru aceasta zona, iar autorizatia 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 U2 "Reglementari urbanistice".

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

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b) suprafata minima a parcelei de 150 m² pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 m² pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERE MINIMA OBLIGATORIE

Regimul de aliniere este stabilit in functie de regimul de inaltime al constructiilor, de pofilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si de asigurare a vizibilitatii.

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu constructiile propuse pastrand posibilitatea evacuarii apelor meteorice la canalele existente de indepartare a excesului de umiditate, fara a afecta lucrarile 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)

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile- drumurile existente si proiectate, de acces auto prevazut in incinta sunt destinate accesului cu autoturisme precum si al autovehiculelor care asigura aprovizionarea si igienizarea zonei.

- o Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, chiar daca acestea se marcheaza cu vopsea pe suprafetele de drum care trebuie sa includa si gabaritele acestora, in cazul in care nu sunt realizate distinct.

- o Circulatii, accese, parcuri si garaje

Se va tine seama de standarde pentru lucrari de strazi, nr. 10144/-1-6 si normativul pentru proiectarea parcajelor.

Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulat trebuie sa respecte profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus.

Lucrari de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane.

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

Se va avea in vedere valorificarea lucrarilor de strazi existente, care se vor mentine pe cat posibil, prevazandu-se amenajarile tehnice necesare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

- o Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico edilitare publice;
- o La cladirile dispuse pe aliniament se recomanda ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sa fie facuta sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii ;
- o Sa se asigure evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- o Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate aerian;
- o Bransamentele vor tine seama de conditiile si prescriptiile impuse de structura geotehnica a terenului si nivelul apelor freatice realizarea de solutii de echipare edilitara in sistem individual trebuie sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Un teren este constructibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale, posterioara (in conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum si din prevederile documentatiei de urbanism) este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa.

Lipsa echiparii cu retele de apa si canalizare (pana la mobilarea tehnico - edilitara a zonei) conduce la obligativitatea adaptarii unor solutii locale (puturi pentru alimentare cu apa si bazine de vidanjarie pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.

- obiectivele propuse a fi realizate vor avea destinatia prevazuta in P.U.Z.
- accesele vor fi realizate conform prevederilor P.U.Z. avand la baza avizul de specialitate
- amplasamentul constructiilor se va stabili prin P.U.Z. fata de drumuri cu respectarea normelor de distanta fata de vecinatati, norme sanitare, cod civil (conf. Art. 5)

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

- o Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada, preferandu-se arbusti decorativi, cu rol de fixare a terenului.

- o Spatiile neconstruite neocupate vor fi inierbate si plantate cu arbori. Se recomanda specii de salcam, fag, frasin.

- o Imprejmuirile vor fi realizate fie transparent, fie dublate cu gard viu. Inaltimea gardurilor va fi catre strada de 2,00 m din care 0,20-0,50 m poate fi un soclu opac. Imprejmuirile se vor executa din stalpi metalici cu fundatii izolate din beton, porti metalice si inchideri cu plasa de sarma.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA, UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zonificarea functionala a teritoriului studiat in prezentul PUZ este structurata dupa cum urmeaza:

1. Zona de constructii necesare : spatii pentru locuinte si servicii (comert, servicii, locuinte, etc.)
2. Zona de circulatie - cuprinde subzonele:
 - drumuri existente modernizate;
 - parcaj;
 - trotuare;
 - alei pietonale.
3. Zona spatiilor verzi cuprinde subzonele:
 - plantatii de aliniament;
 - spatii verzi cu dotari.
4. Zona echiparii edilitare

IV .PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

A. ZONA DE CONSTRUCTII SPECIFICE (zona unitati industriale, depozitare)

Sectionea I - Utilizare functionala

Art. 1 - Utilizari admise: spatii locuinte si functiuni complementare (comert, servicii, etc.), spatii recreere in aer liber.

Caracteristicile parcelei:

Parcela pe care se va construi extinderea are forma neregulata cu suprafata de 755,00 mp. Cladirile sunt dispuse in regim de construire izolat; latimea parcelei este mai mica decat lungimea; parcela este accesibila din strada Rosiorilor aflata in partea de nord-est a terenului.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Cladirile se vor retrage de la drum cu aceeasi distanta fata de aliniament ca si cladirile invecinate.

Circulate si accese

Drumurile se executa cu panta transversala de 2% cu rigole din beton cu sectiunea de 30x20 cm.

Aspectul exterior al cladirilor

Cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje. Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis. Se interzic invelitorile din tabla de aluminiu. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperire.

Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ramforsate. Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate aerian.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

Autorizarea executarii constructiilor in zona studiata, se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare minime aferente;

- Asigurarea unui punct de alimentare cu apa potabila la o distanta de maximum 200 m de obiectiv.

- Colectarea si depozitarea in conditii ecologice a apelor menajare reziduale, si a deseurilor.

- Realizarea de solutii de echipare edilitara in sistem individual trebuie sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului.

Alimentarea cu energie electrica

Se va realiza prin bransament la reseaua electrica existenta in zona. Instalatiile electrice specifice noii investitii vor fi racordate la un tablou general independent.

Spatii plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi plantate:

- amenajarea de spatii verzi pe parcela (20,00% din suprafata lotului);

- terenul care nu este acoperit cu constructii, platform si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore;

- se vor prevedea spatii verzi amenajate cu vegetatie floricola, spre frontul strazii, care vor participa la agrementarea incintei si a spatiului public.

Se recomanda dublarea imprejmuirii cu gard viu.

Imprejmuiri

Terenurile vor avea spre spatiul public imprejmuiri transparente cu inaltimea de maximum 2,00 m cu un soclu opac de 20 cm inaltime.

Inaltimea maxima admisibila: 20,00m.

Se va urmări o tratare a cladirilor astfel incat sa nu produca un contrast puternic fata de vecinatati.

Se admit constructii cu P + 2E + M.

Se va urmări dispunerea golurilor pe fatadele catre zonele publice astfel incat sa se armonizeze cu cladirile invecinate si sa nu incomodeze viata urbana.

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) : 55%

Coeficient maxim de ocupare al terenului (CUT): 2,4.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR-urile reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament. Acestea sunt instrumente operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ si se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionale.

UTR-urile se identifica cu subzonele functionale.

Terenul apartine UTR18, conform PUG Braila, categoria de folosinta "Zona locuinte"

UTR 18 este alcatuit din:

1. Zona locuinte individuale mici in regim de inaltime
2. Zona locuinte colective in regim mediu de inaltime

