

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 50

din 11.02.2015

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **<CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE MATERIALE DE CONSTRUCȚII>**, situat în Brăila, Bulevardul Dorobanților, nr.460, inițiat de **ANDREI MIRCEA COSMIN**.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea nr. 46528/27.10.2014 a domnului Andrei Mircea Cosmin 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 DE URBANISM** aferent, pentru obiectivul **<CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE MATERIALE DE CONSTRUCȚII>**, situat în Brăila, Bulevardul Dorobanților, nr.460, inițiat de **ANDREI MIRCEA COSMIN**, 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.

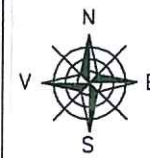
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

BOȘNEAG SORIN EUGEN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

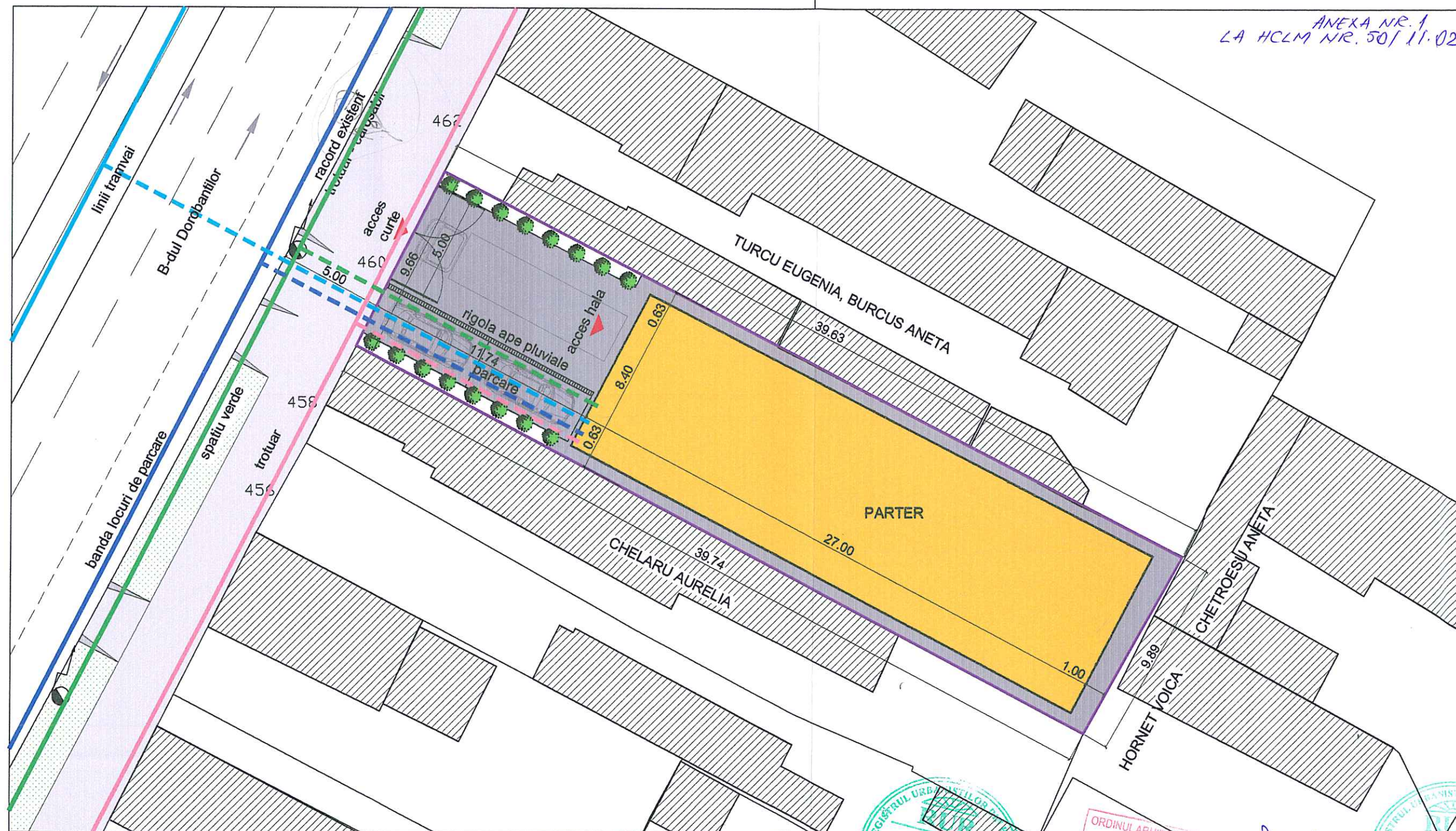


PUZ

CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE
MATERIALE DE CONSTRUCTII
PLAN DE SITUATIE

5

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 50/11.02 2015



LEGENDA

- S TOTALA TEREN=386.00mp(acte)
388.00mp(masurat)
- CONSTRUCTIE PROPUASA
- SUPRAFATA CAROSABILA, PARCAJE SI TROTUARE - S=134.00 mp
- SPATII VERZI - S=27.00mp
- CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE

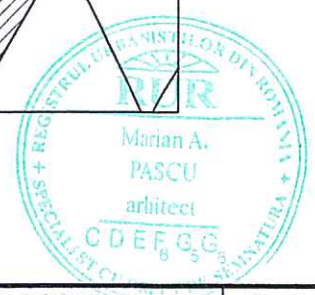
SC=SD PROPUSE = 227.00mp

POT PROPUSE = 58.50%

CUT PROPUSE = 0.58

ECHIPARE TEHNICO- EDILITARA

- RETEA DISTRIBUTIE APA POTABILA EXISTENTA
- BRANSAMENT APA POTABILA EXISTENT
- RETEA CANALIZARE EXISTENTA
- RACORD CANALIZARE MENAJERA EXISTENT
- RETEA GAZE PRESIUNE REDUSA EXISTENTA
- RACORD GAZE PRESIUNE REDUSA EXISTENT
- RETEA ELECTRICA EXISTENTA
- RACORD ELECTRIC EXISTENT



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "ARH. MIHAELA PASCU" NR. 784 IN TNA				Beneficiar: ANDREI MIRCEA-COSMIN SI ANDREI ANA-MARIA	Proiect nr.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1: 200	Titlu proiect: CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE MATERIALE DE CONSTRUCTII MUN. BRAILA, B-DUL DOROBANTILOR, NR. 460	Faza: PUZ
SEF PROIECT	arh. MIHAELA PASCU				
PROIECTAT	arh. MIHAELA PASCU		Data: NOV.2014	Titlu plansa: PLAN DE SITUATIE	Plansa nr. 5
VERIFICAT	arh. MARIAN PASCU				

PLAN URBANISTIC ZONAL

VOL. II - REGULAMENT DE URBANISM

CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE MATERIALE DE CONSTRUCTII

MUN. BRAILA, B-DUL DOROBANTILOR, nr.460

BENEFICIAR :

ANDREI MIRCEA-COSMIN,
ANDREI ANA-MARIA

PROIECTANT :

arh. PASCU MIHAELA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARII :

- Denumire proiect : CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE
 MATERIALE DE CONSTRUCTII
- Amplasament : MUN. BRAILA, B-DUL DOROBANTILOR, nr.460
- Beneficiar : ANDREI MIRCEA-COSMIN,
 ANDREI ANA-MARIA

La cererea beneficiarului s-au intocmit documentatia necesara pentru obtinerii certificatului de urbanism, pentru obiectivul CONSTRUIRE DEPOZITARE MATERIALE DE CONSTRUCTII, amplasat in intravilanul Mun. Braila.

Ca urmare a intocmirii documentatiei PUG-MUN BRAILA, terenul analizat se situeaza in partea centrala a localitatii intr-o zona rezidentiala cu functiuni complementare, UTR - nr.22.

Amplasamentul studiat face parte dintr-o zona rezidentiala, cu functiuni complementare si structura eterogena cu cladiri de locuinte unifamilare si colective - blocuri P+2-7 care fac parte din Ans. Dorobanti - str. G-ral Ieremina Grigorescu, dar si spatii cu alta destinatie: institutii de stat (Compania I Pompieri si Casa de Asigurari de Sanatate). Multe din locuintele aflate la B-dul Dorobantilor si-au schimbat destinatia in spatii comerciale, de mica productie nepoluanta sau de depozitare.

NORD - hala va fi pozitionata la distanta de 0.63m, fata de limita de proprietate si constructii- vecini: Turcu Eugenia si Burcus Aneta-

SUD - hala va fi pozitionata la distanta de 0.63m, fata de limita de proprietate si constructii- vecin: Chelaru Valeriu-

EST - hala va fi pozitionata la distanta de 1.00m fata de limita de proprietate - vecin: Hornet Voica si Chetronesu Aneta

VEST - hala va fi pozitionata la distanta de 11.74m, fata de limita de proprietate- vecin: B-dul Dorobantilor.

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul municipiului Braila, este proprietatea D-lor ANDREI MIRCEA-COSMIN si ANDREI ANA-MARIA, are o suprafata de 388.00mp(real masurat), 386.00mp(act) si este liber de c-tii. Folosinta terenului este aceea de curti constructii.

Constructiile existente in imediata apropiere, sunt cladiri apartinand fondului vechi construit - locuinte cu un nivel sau c-tii cu profil de productie, ori servicii.

II.DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Regulamentul local aferent P.U.Z., are caracter de reglementare specifica detaliaza si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a unei zone delimitate din teritoriul localitatilor sau din afara acestora.

Elaborarea regulamentului local aferent PUZ, cuprinde reglementarile generale cu privire la stabilirea zonelor pentru care se intocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii, actiune ce se face de regula in baza unei documentatii PUG pe baza unor studii de fundamentare si a avizelor principalilor administratori de retele edilitare.

Prezenta documentatie reprezinta un plan urbanistic zonal care are rolul de a raspunde intr-o prima etapa, presiunilor exercitate in domeniul dezvoltarii si planificarii durabile si in egala masura presiunii din domeniul investitional, avand rolul de a stabili directiile dezvoltarii urbane in zona si conditiile generale de amplasare a obiectivului studiat, in intravilanul localitatii.

Elaborarea PUZ este obligatorie in cazul:

- zonelor centrale ale localitatilor;
- zonelor protejate si de protectie a monumentelor, a complexelor de odihna, agrement, a parcurilor industriale, a parcelarilor;
- zonelor de dezvoltare urbana, din localitati, sau din afara acestora, stabilite de autoritatile publice locale, pe baza unor documentatii de urbanism, potrivit legii.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, cuprinde si detaliaza prevederile Planului urbanistic general si ale Planului urbanistic zonal, referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor, acceselor si plantatiilor. Dupa aprobare PUZ, impreuna cu regulamentele locale de urbanism aferente, sunt opozabile in justitie si devin acte de autoritate publica.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ contine deci reglementarile referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe teritoriul studiat si stabileste normele de urbanism cu caracter general si specific instituite in teritoriul considerat care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent planului urbanistic general. Tema de proiectare, reprezentand intentiile programul si strategia de dezvoltare si implantare in zona, vor fi acordate cu cerintele si reglementarile urbanistice ale documentatiilor de urbanism aprobate constituind astfel suportul tehnic pentru realizarea variantei (variantelor) de amplasare a obiectivelor supuse avizarii si aprobarii de catre autoritatea publica. Prezenta documentatie(PUZ si Regulament aferent), s-a elaborat in pentru a reglementa modul de realizare o concurenta echitabila pe principiile "cererii si ofertei" va avea efecte pozitive pentru utilizatori si implicit, nu se vor manifesta disfunctionalitati majore.

Prezentul regulament stabileste modul d construire si ocupare a terenului pentru obiective cu functiunea de comert. Din punct de vedere functional terenul poate fi subordonat ca reglementari de ordin greeneral UTR-lui in care este incadrat, in plus regulamentul va cuprinde reglementari punctuale de amplasament si vecinatati.

2. CADRUL LEGAL

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
OG nr. 27/2008, ordonanta pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

Ordinul nr.176/N/16. 08. 2000: Pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal” (P.U.Z.) – Indicativ GM – 010 – 2000;

Ordinul nr. 562/2003: Pentru aprobarea reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z - Z.P);

Ordinul nr.21/N/10.04.2000: Pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” – indicativ: G.M. – 007 – 2000;

Ordinul nr.13/N/10.03.1999: Pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic General”, (P.U.G.)indicativ GPO38/99;

HGR 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism

Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, republicata
Codul civil

Legea 10/1995 privind calitatea in constructii

Legea 137/1995 privind protectia mediului

Legea 71/1996 privind aprobarea Planul de Amejare a Teritoriului National

Legea locuintelor 114/1996

HGR 36/1996 legea drumurilor

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism local aferent se elaboreaza in vederea:

- eliberarii avizelor structurilor de specialitate si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiective din zona, ce nu necesita studii aprofundate;

- fundamentarea solicitarii in vederea realizarii unor obiective de utilitate publica, servicii, in zone nestudiate prin alte documentatii de urbanism, cum ar fi extravilanul localitatilor;

- amplasarea ce c-tii in zone protejate ;

- initierea unor PUD-uri necesare detalierii amplasamentelor.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zone si subzone functionale

Zonele functionale stabilite conform pct. 3.3. din Regulamentul Local de Urbanism, sunt puse in evidenta in plansa de *Reglementari* ale PUG si in plansele desenate de la cap.V cuprinzand unitatile teritoriale de referinta.

Subzonele functionale sunt subindiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

In PUZ - ul studiat au fost luate in calcul urmatoarele zone si subzone functionale:

LMu - ZONA REZIDENTIALA DE TIP URBAN CU CLADIRI P - P+7

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

- subzone :

ISc - constructii comerciale;

ISis - alte categorii de institutii publice sau servicii

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

Cr - subzona - cai de comunicatie rutiere;

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

TEel - subzona de retele tehnico-edilitare electrice;

I - ZONA UNITATILOR INDUSRIALE

Id - subzona constructii cu profil industrial(productie nepoluanta) si de depozitare;

LM - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2

❖ Capitolul 1

Generalitati

Art. 1 - Subzone functionale :

* subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban LMu;

*** se noteaza suplimentar cu indicativ p - subzonele propuse

Art. 2 -Functiunea dominanta a zonei

* functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din : locuinte cu caracter urban majoritar parter; locuinte individuale existente cu regim P si locuinte colective P+7 de inaltime.

Art. 3 -Functiuni complementare admise ale zonei

* institutii si servicii publice ;

* spatii verzi amenajate;

* accese pietonale, carosabile, parcaje;

❖ Capitolul 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 - Utilizari permise :

* locuinte individuale cuplate sau insiruite maxim P+2;

* completari, modernizari, refaceri si extinderi in toate subzonele. Acestea nu vor depasi inaltimea maxima de P+2;

* constructii necesare functiunilor complementare locuintelor : afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente

pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;

* activități nepoluante și cu volum mic de transporturi.

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

* locuințele individuale și funcțiunile complementare propuse vor fi permise, numai cu respectarea reglementărilor stabilite printr-un PUD aprobat.

Art. 6 - Interdicții definitive

* pe terenurile aflate în culoarele de protecție aferente liniilor de înaltă, medie și joasă tensiune se instituie interdicție permanentă de construire.

❖ Capitolul 3

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

* condițiile de amplasare sunt în general conforme cu articolele corespunzătoare din Regulamentul general de urbanism

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 - Orientarea față de punctele cardinale :

* conform art. 17 din R L U și anexa 1 pct. (3.1.)

* orientarea față de punctele cardinale se face cu împlinirea următoarelor cerințe :

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiental, din spațiile închise;

* amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie să asigure pentru încăperile de locuit, un minim al duratei de însorire de 1 1/2 h, la solstițiul de iarnă,

* în cazul clădirilor de locuit colective organizate în ansambluri, se va evita amplasarea construcțiilor pe direcția est-vest, iar când această soluție nu este posibilă, apartamentele se vor rezolva cu dubla orientare;

* se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Art. 8 - Amplasarea față de drumurile publice

* conform art. 18 din Regulamentul general de urbanism alin (3) și (4)

* amplasarea construcțiilor de locuințe, față de drumurile publice se face cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii.

Art. 9 - Amplasarea față de aliniament

* conform art. 23 din RGU

* construcțiile se pot amplasa :

- a) pe aliniament în cazul respectării aliniamentului existent;
- b) retras de la aliniament în cazul evitării surselor de poluare sonoră sau în cazul obținerii vizibilității necesare în intersecții.

Art. 10 - Amplasarea în interiorul parcelei

* conform art. 24 din RGU

* distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre sau/si balcoane și limita de proprietate, îngrădită sau nu, este de 2.00m. Fac excepție de la această regulă cazurile când :

a) clădirea se lipește de două calcane învecinate, formând un front continuu;

b) clădirea se lipește de un calcan al clădirii învecinate;

- * se va pastra o distanta minima de 4,0 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functie de productie sau servicii;
- * se va pastra o distanta minima de 6,0 m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina;
- * pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor, intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m;
- * anexele locuintelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 -Accese carosabile

- * conform art. 25 si anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism;
- * pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat;
- * pentru o parcela alaturata mai multor drumuri (ex. o parcela de colt), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis;
- * accesele trebuie indepartate cat mai mult posibil de intersectii;
- * in cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local;
- * accesele in subzonele propuse se vor rezolva prin documentatiile de urbanism ce se vor elabora ulterior.

Art. 12 -Acces pietonal

- * conform art. 26 din Regulamentul General de Urbanism.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art. 13 -Racordarea la retea tehnico - edilitara

- * conform art. 27 din Regulamentul General de Urbanism;
- * in situatia in care nu exista inca retea publica in zona, se vor respecta urmatoarele conditii :
 - a) se vor realiza solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului, in vigoare;
 - b) beneficiarul se va obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la retea publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Art. 14 -Realizarea de retele tehnico - edilitare

- * conform art. 28 din Regulamentul General de Urbanism;
- * extinderea sau marirea capacitatilor retelelor publice se realizeaza fie de catre beneficiar, fie prin contracte incheiate cu Consiliul Local, iar lucrarile de racordare si bransare se realizeaza de catre beneficiar.

Art. 15 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- * conform art. 29 din Regulamentul General de Urbanism;
- * retelele de apa si canalizare sunt proprietate publica ale localitatii;

* rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și c-tiilor

Art. 16 - Parcelare

- * conform art. 30 din Regulamentul General de Urbanism;
- * autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă următoarele condiții: front la stradă de minim 8m pentru clădiri înșiruite și de min. 12m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- * suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de minim 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.
- * adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Art. 17 - Înălțimea construcțiilor

- * conform art. 31 din Regulamentul general de urbanism;
- * stabilirea înălțimii construcțiilor se poate face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate;
- * se va respecta în general o înălțime medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei;

Art. 18 - Aspectul exterior al construcțiilor

- * conform art. 32 din Regulamentul General de Urbanism;
- * se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, detalii de structură, conformarea acoperișului și învelitorii, etc) în vederea asigurării coerenței fronturilor stradale.

Art. 19 - Procentul de ocupare al terenului

- * conf. art. 15 și a anexei 2 din RGUalin. 2.1.5;

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

Art. 20 - Parcaje

- * conform art. 33 și anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Art. 21 - Spații verzi

- * conf. art. 34 și anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism alin. 6.9;
- * se recomandă ca în spațiile neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea în viitor a unor obiective de utilitate publică, să se asigure amenajarea de spații verzi.

Art. 22 - Împrejmuiri

- * conform art. 35 din Regulamentul general de urbanism.
- * se recomandă ca administrația locală, pe baza folosirii unor materiale accesibile, să stabilească modele de împrejmuiri pentru orientarea locuitorilor și asigurarea unei imagini de calitate dinspre circulațiile publice.

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

❖ Capitolul 1

Generalitati

Art. 1 - Subzone functionale :

ISc - constructii comerciale;

ISis - alte categorii de institutii publice sau servicii

*** se noteaza suplimentar cu indicativ p - subzone propuse

Art. 2 -Funcțiunea dominantă a zonei

* funcțiunea dominantă a zonei sunt institutii publice si servicii. Aceasta funcțiune se compune din constructii administrative,financiar bancare, de invatamant, cultura, sanatate, culte, comerciale.

Art. 3 -Funcțiuni complementare admise ale zonei

*locuire, recreere.

❖ Capitolul 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 - Utilizari permise :

* unitati comerciale;

* unitati pentru servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale);

* sunt permise modificari, renovari sau completari prin inlocuirea constructiilor vechi cu locuinte P, P+1 sau P+2 care au la parter IS;

* sunt permise extinderi, constructii noi in parcelele proprii in toate subzonele precum si instituirea diverselor servicii in zona.

Art. 5 -Utilizari permise cu conditii

* renovari sau modernizari, plombe sau extinderi la institutii publice sau servicii cu conditia obtinerii unor avize suplimentare in subzone.

Art. 6 -Interdictii temporare

* in toate zonele unde vor fi necesare PUD-uri in scopul stabilirii reglementarilor necesare.

Art. 7 -Interdictii permanente

* nu se vor permite constructii de unitati poluante, producatoare de noxe, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice;

* nu se permit constructii de unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei;

* se interzice amplasarea de chioscuri (c-tii provizorii) pe domeniul public.

❖ Capitolul 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale :

* orientarea fata de punctele cardinale se face corespunzator functiunilor si normelor tehnice caracteristice fiecărei unitati in parte - vezi anexa 3 si art. 17 din Regulamentul general de urbanism

Art. 9 -Amplasarea fata de drumurile publice

* conform art. 18 din Regulamentul General de Urbanism

* orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor. In acest sens se interzice

amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara.

Art. 10 -Amplasarea fata de aliniament

* conform art. 23 din RGU

* pentru subzonele IS din zona CE se recomanda constructii care vor fi amplasate la aliniamentul existent cu exceptia unor motivatii de ordin estetic si functional bine justificate cand pot fi si retrase de la aliniament;

* conform PUD-urilor;

Art. 11 -Amplasarea in interiorul parcelei

* conform art. 24 din Regulamentul General de Urbanism

* in functie de marimea parcelei, pe suprafata acestuia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si constructii anexe. Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si de alinierea impuse fata de limitele laterale si limita posterioara a acestuia;

* distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre sau/si balcoane si limita de proprietate, ingradita sau nu, este de 2.00m. Fac exceptie de la aceasta regula cazurile cand :

a) cladirea se lipeste de doua calcane invecinate, formand un front continuu;

b) cladirea se lipeste de un calcan al cladirii invecinate;

* se va pastra o distanta minima de 4,0 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functie de productie sau servicii;

* se va pastra o distanta minima de 6,0 m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina;

* pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor, intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m;

* anexele locuintelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 -Accese carosabile

* conform art. 25 si anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism;

* pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

* in cazul c-tiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu L min. de 3m si H-3,5m;

* accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta;

* se interzice autorizarea c-ilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare.

Art. 13 -Acces pietonal

* conform art. 26 din Regulamentul General de Urbanism;

* nu se vor autoriza constructii de institutii publice si servicii decat daca au asigurat accesul pietonal potrivit importantei si distantei constructiei;

* se pot institui servituti de trecere pentru terenurile care nu au nici un acces la calea publica

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art. 14 -Racordarea la reseaua tehnico - edilitara

* conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism;

* toate c-tile vor trebui sa fie prevazute cu echiparea tehnico - edilitara;

* autorizarea constructiilor de institutii publice si servicii va fi conditionata de prescriptiile de racordare la retelele existente.

Art. 15 -Realizarea de retele tehnico - edilitare

* conform art. 28 din Regulamentul General de Urbanism;

* lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata de persoanele fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau de beneficiarul interesat;

* extinderea sau marirea capacitatilor retelelor edilitare publice apartin domeniului public si se administreaza potrivit legii.

Art. 16 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

* conform art. 29 din Regulamentul General de Urbanism;

* retelele de apa si canalizare, alimentare cu energie termica care deservesc subzonele IS sunt proprietate publica a localitatilor;

* retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor

Art. 17 - Parcelare

* conform art. 30 din Regulamentul general de urbanism;

Art. 18 - Inaltimea constructiilor

* conform art. 31 din Regulamentul general de urbanism;

* autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei.

Art. 19 - Aspectul exterior al constructiilor

* conform art. 32 din Regulamentul General de Urbanism;

* autorizarea executarii c-tiilor, amenajarilor care prin aspect arhitectural, conformare si amplasarea golurilor(ferestre,usi,etc)materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc, depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Art. 20 - Procentul de ocupare al terenului

* conform art.15 si a anexei 2, alin. 2.2. din RGU.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art. 21 - Parcaje

- * conform art. 33 si anexeii 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Art. 22 - Spatii verzi

- * conform art. 34 si anexeii 6 din Regulamentul General de Urbanism .

Art. 23 - Imprejmuiri

- * conform art. 35 din Regulamentul General de Urbanism.
- * se recomanda imprejmuiri transparente de garduri vii, joase pentru punerea in evidenta a constructiilor cu caracter public.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

❖ Capitolul 1

Generalitati

Art. 1 -Subzone functionale :

- * subzona cu cai de comunicatie rutiere - Cr
- *** Se noteaza suplimentar cu indicativul p - subzona propuse.

Art. 2 -Functiunea dominanta a zonei

- * functiunea dominanta a zonei este circulatia rutiera si circulatia feroviara compusa din intreaga retea rutiera si feroviara;

Art. 3 -Functiuni complementare admise ale zonei

- * unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale

❖ Capitolul 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 -Utilizari permise

- * c-tii ale unitatilor si intreprinderilor de transporturi rutiere si feroviare.
- * garaje, parcaje;
- * platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun;
- * constructii pentru autogari si gari;
- * refugii si treceri pentru pietoni;
- * zone verzi mediane, laterale si fasii intermediare;
- * lucrari de terasament;
- * lucrari sau zone de protectie impotriva poluarii (praf, fum, funingine);
- * instalatii, constructii, depozite necesare functionarii serviciilor feroviare.

Art. 5 -Utilizari permise cu conditii

- * incintele unitatilor de transporturi si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie.

Art.6. -Interdictii temporare

Se interzice temporar orice interventie in subzona Crp zona lotizarilor pina la elaborarea de P.U.D-uri

❖ Capitolul 3

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- Art. 7 - *** pentru toata zona C - caracteristicile parcelei, amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control - conform

necesitatilor tehnice, normelor specifice si respectarea amenajarilor propuse in proiectele de specialitate;

* aspect exterior - se recomanda ca :

- noile cladiri sau amenajarea celor existente sa nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect caracterul zonei in care se incadreaza;

* organizarea incintelor sa tina seama de imaginea prezentata catre drumurile publice;

* parcajele publice sa fie inconjurate de garduri vii de 1,20 m inaltime;

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA

❖ Capitolul 1

Generalitati

Art. 1 - Subzone functionale :

* subzona de retele tehnico-edilitare electrice -TEel;

*** se noteaza suplimentar cu indicativ p - subzonele propuse

Art. 2 -Functiunea dominanta a zonei

- functiunea dominanta a zonei o constituie retelele edilitare;

Art. 3 -Functiuni complementare admise ale zonei

* constructii aferente lucrarilor edilitare;

* spatii verzi cu caracter de plantatii de protectie;

* accese pietonale, carosabile, parcaje pentru constructiile aferente.

❖ Capitolul 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 -Utilizari permise

* institutii care coordoneaza activitatea in domeniu;

* constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare(post trafo);

* constructii noi sau extinderi pentru instalatii cu caracter tehnic strict de specialitate destinate instalatiilor electrice.

Art. 5 -Utilizari permise cu conditii

* se pot construi s-au extinde c-tii aferente instalatiilor electrice cu respectarea distantelor de protectie minime obligatorii.

❖ Capitolul 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 6 - Orientarea fata de punctele cardinale :

* conform normelor tehnice specifice si art. 17 din RGU

Art. 7 -Amplasarea fata de drumurile publice

* conform normelor tehnice specifice si art. 18 din RGU

Art. 8 -Amplasarea fata de aliniament

* conf. necesitatilor tehnice si normelor specifice si conf. art.23 din RGU.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 9 -Accese carosabile

* conform art. 25 din Regulamentul General de Urbanism

Art. 10 -Acces pietonal

* conform art. 26 din Regulamentul General de Urbanism

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art. 11 -Racordarea la retea tehnico - edilitara

- * conform art. 27 din Regulamentul General de Urbanism;

Art. 12 -Realizarea de retele tehnico - edilitare

- * conform art. 28 din Regulamentul General de Urbanism;

Art. 13 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- * conform art. 29 din Regulamentul General de Urbanism

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor

Art. 14 - Inaltimea constructiilor

- * pentru constructiile complementare zonei conform art. 31 din RLU

I - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

❖ Capitolul 1

Generalitati

Art. 1 - Subzone functionale :

- * subzona unitatilor industriale si depozitare - Id
- *** se noteaza suplimentar cu indicativ p - subzone propuse

Art. 2 -Funciunea dominanta a zonei

- * intreprinderi industriale

Art. 3 -Funciuni complementare admise ale zonei

- * constructii destinate depozitarii, stocarii, ambalarii si trierii;
- * cai de comunicatii rutiere si constructii aferente;
- * constructii aferente lucrarilor tehnico - edilitare de deservire;
- * servicii compatibile functiunilor zonei.

❖ Capitolul 2

Utilizare functionala

Art. 4 - Utilizari permise :

- * activitati productive industriale si de depozitare;

Art. 5 -Utilizari permise cu conditii

- * pentru zonele existente se admit constructii industriale noi, in parcelele proprii cu conditia incadrarii in normele de protectia mediului privind nivelul admisibil al poluarii;

Art.6 -Interdictii temporare

- * in toate zonele unde vor fi necesare PUD-uri.

❖ Capitolul 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 - Orientarea fata de punctele cardinale :

- * orientarea fata de punctele cardinale pentru toate subzonele, se va realiza prin dispunerea constructiilor in conformitate cu normele tehnice si tehnologice specifice activitatilor industriale ce urmeaza a se desfasura.

Art. 8 -Amplasarea fata de drumurile publice

- * pentru toate subzonele existente, amplasarea constructiilor de tip extindere sau constructii noi in cadrul incintei proprii, spre strazile

importante, se vor evita activitatile care prin natura lor au un aspect dezagreabil : depozite de deseuri, combustibili solizi, etc. Astfel de constructii vor fi retrase de la circulatiile principale si vor fi marcate prin perdele verzi de protectie.

Art. 9 -Amplasarea fata de aliniament

- * unitatile industriale nepoluante amplasate in zonele rezidentiale vor respecta distantele minime obligatorii ale zonei respective;
- * pentru toate zonele se recomanda sa se asigure coerenta fronturilor stradale, prin luarea in considerare a situarii vecinilor imediati si a caracterului general al strazii;
- * fata de aliniament, in subzonele industriale nou propuse, se recomanda un regim de aliniere retras cu minim 6 m in vederea realizarii unor spatii verzi de protectie spre caile de comunicatie.

Art. 10 -Amplasarea in interiorul parcelei

- * pentru subzonele industriale propuse, toate extinderile si constructiile noi vor respecta o distanta minima obligatorie fata de limitele laterale ale parcelei, egala cu H/2, dar nu mai putin de 4,0 m, in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata cu locuinte, caz in care distanta minima se majoreaza la 6,0 m - cazul subzonelor;
- * se interzice cuplarea cladirilor de productie cu cladiri de locuit chiar daca acestea prezinta calcane spre parcela unitatii de productie;
- * distanta minima obligatorie intre corpurile distincte de cladiri de pe aceeasi parcela va fi conform cu normele tehnologice.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 -Accese carosabile

- * toate cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica in conditiile in care sa fie permisa actiunea mijloacelor de interventie in caz de incendiu.

Art. 12 -Acces pietonal

- * toate constructiile vor avea asigurate accese pietonale dintr-un drum public si posibilitati de conformare, dupa caz, a accesului persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art. 13 -Racordarea la reseaua tehnico - edilitara

- * pentru toate subzonele Idp, constructiile noi destinate activitatilor productive industriale trebuie sa fie racordate la reseaua publica de distributie a apei potabile, la reseaua propusa de canalizare a apelor menajere si la retelele electrice din zona. Procesele tehnologice specifice impun restul echiparii edilitare.

Art. 14 -Realizarea de retele tehnico - edilitare

- * pentru subzonele Ip extinderea sau marirea capacitatilor retelelor tehnico - edilitare publice se realizeaza fie de catre beneficiar (sau de catre investitor), fie prin contracte incheiate cu Consiliul Local, iar lucrarile de racordare si bransare se realizeaza de catre beneficiar (sau investitor).

Art. 15 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- * retelele de apa si canalizare care deservesc activitatile din I si Ip sunt proprietate publica a localitatilor;
- * retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si c-tiilor

Art. 16 - Inaltimea constructiilor

- * autorizarea constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei.
- * se propune o inaltime maxima a constructiilor de 15,0 m;
- * in cazuri bine justificate de motive tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local, inaltimea poate fi depasita.

Art. 17 - Aspectul exterior al constructiilor

- * constructiile vor avea volume simple si cu aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmari ca noile c-tii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.

Art. 18 - Procentul de ocupare al terenului

- * pentru toate subzonele existente nu este cazul;
- * pentru toate subzonele Ip - procentul maxim de ocupare al terenului va fi studiat prin studii de fezabilitate.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

Art. 19 - Parcaje

- * pentru toate subzonele I si Ip vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatilor - conform anexei 5 la R L U
- * pentru subzonele existente se vor prevedea parcaje, functie de spatiile disponibile in acest scop.

Art. 20 - Spatii verzi

- * pentru subzonele propuse se vor prevedea spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria constructiilor, dar nu mai mult de 20% din suprafata totala a terenului;
- * pentru subzonele existente se vor rezerva de asemenea, in limitele posibilitatilor, spatii verzi si plantate cu rol de protectie mai ales de catre arterele de circulatie importante.

Intocmit,
Mihaela Pascu

