

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR.297
din 17.10.2014

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **<CONSTRUIRE CLINICĂ MEDICALĂ D+P+4E, CORP TEHNIC ȘI PARCARE>**, situat în Brăila, B-dul Independenței, nr. 152-154, inițiat de **S.C. NEWVITALCLINIC S.R.L. Brăila**.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea nr. 35153/27.08.2014 a S.C. NEWVITALCLINIC S.R.L. Brăila 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 CLINICĂ MEDICALĂ D+P+4E, CORP TEHNIC ȘI PARCARE>**, situat în Brăila, B-dul Independenței, nr. 152-154, inițiat de **S.C. NEWVITALCLINIC S.R.L. Brăila**, conform **anexelor nr.1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

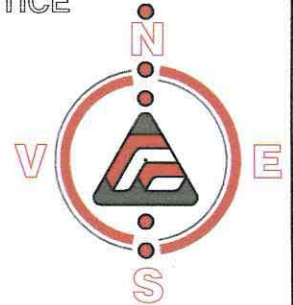
Art.2 Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Brăila, cu modificarea indicilor de ocupare ai terenului prezentat.

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,
FUSEA MARIAN PAUL**



**CONTRASEMNEAZĂ
p. SECRETAR,
DRĂGAN ION**



--- LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT
--- LIMITA ZONEI STUDIADE SI DE BILANT TERITORIAL

PROFIL FUNCTIONAL

	TEREN PROPRIETATEA S.C. NEWVITALCLINIC S.R.L.
	ZONA CONSTRUCTII EXISTENTE - locuinte individuale+anexe
	ZONA CONSTRUCTII EXISTENTE - blocuri
	ZONA CURTI, GRADINI
	ZONA DOTARI SI SERVICII - GRADINITA
	ZONA DOTARI SI SERVICII - SPATII COMERCIALE
	HOTEL
	SEDII PARTID
	ALTE DOTARI SI SERVICII
	ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI ZONA PARCARI
	ZONA CIRCULATIE PIETONALA
	ZONA SPATII VERZI
	POST TRAFIC

PROPUNERI

	CONSTRUCTIE PROPUSA D+P+4E
	ACCES PROPUS

REGIMUL DE INALTIME AL CLADIRILOR

	CONSTRUCTII PARTER
	CONSTRUCTII P+M SAU P+1E
	CONSTRUCTII P+1E+M

REGLEMENTARI SI SERVITUTI

S totala TEREN = 560,24mp conform act si 552,70mp real masurat
Sconstruit propus = 423,70mp Sdesfasurat propus = 1473,70mp
POT existent = 21,52% CUT existent = 0,22
Sconstruit existent = 162,00mp Sdesfasurat existent = 162,00mp
POT propus = 77,00% CUT propus = 2,67
CONSTRUCTII CU CARACTER PROVIZORIU - ANEXE
POTmax - UTR19 = 40,00%
CUTmax - UTR19 = 1,20

ZONE EXISTENTE

R - zona rezidentiala
Cd - zona comert si depozitare
Ccr - zona cai de circulatie rutiera
Zva - zona verde si aliniament
Spa - zona servicii publice si administrative
Zsp - zona spatii de productie nepoluante

ZONE PROPUSE

Spp - zona servicii publice private (spatii prestari servicii)



BILANT TERITORIAL EXISTENT

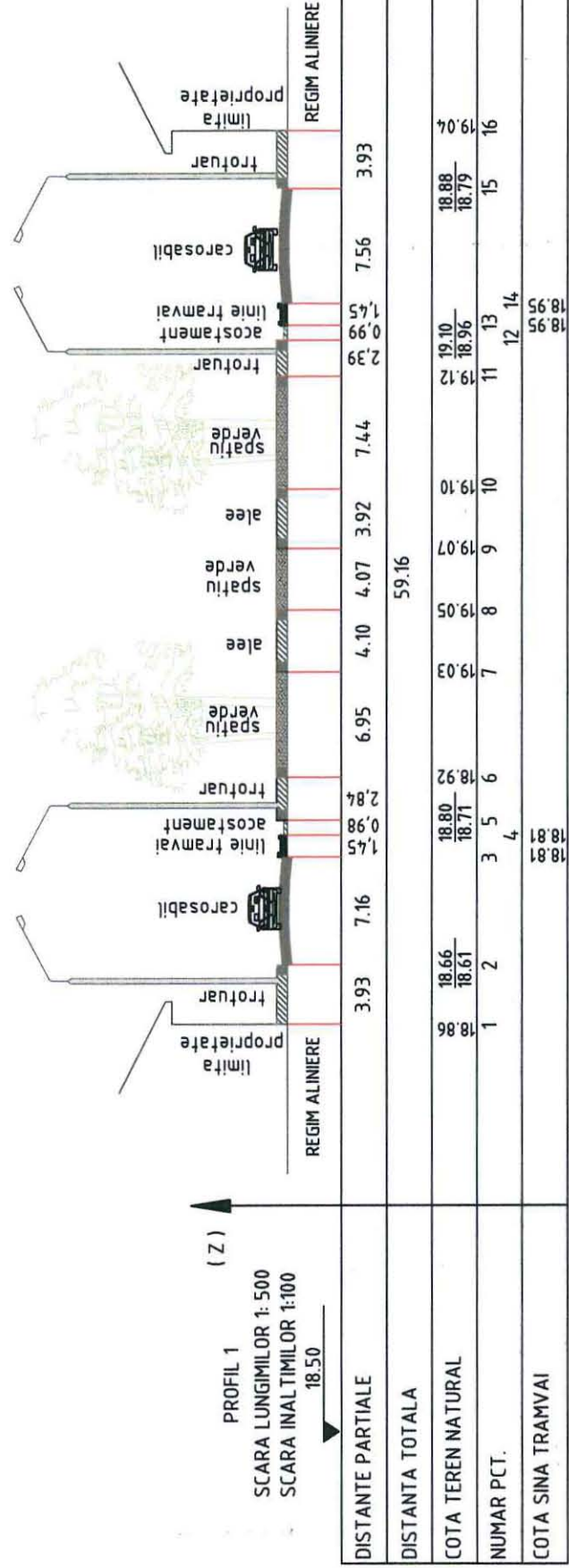
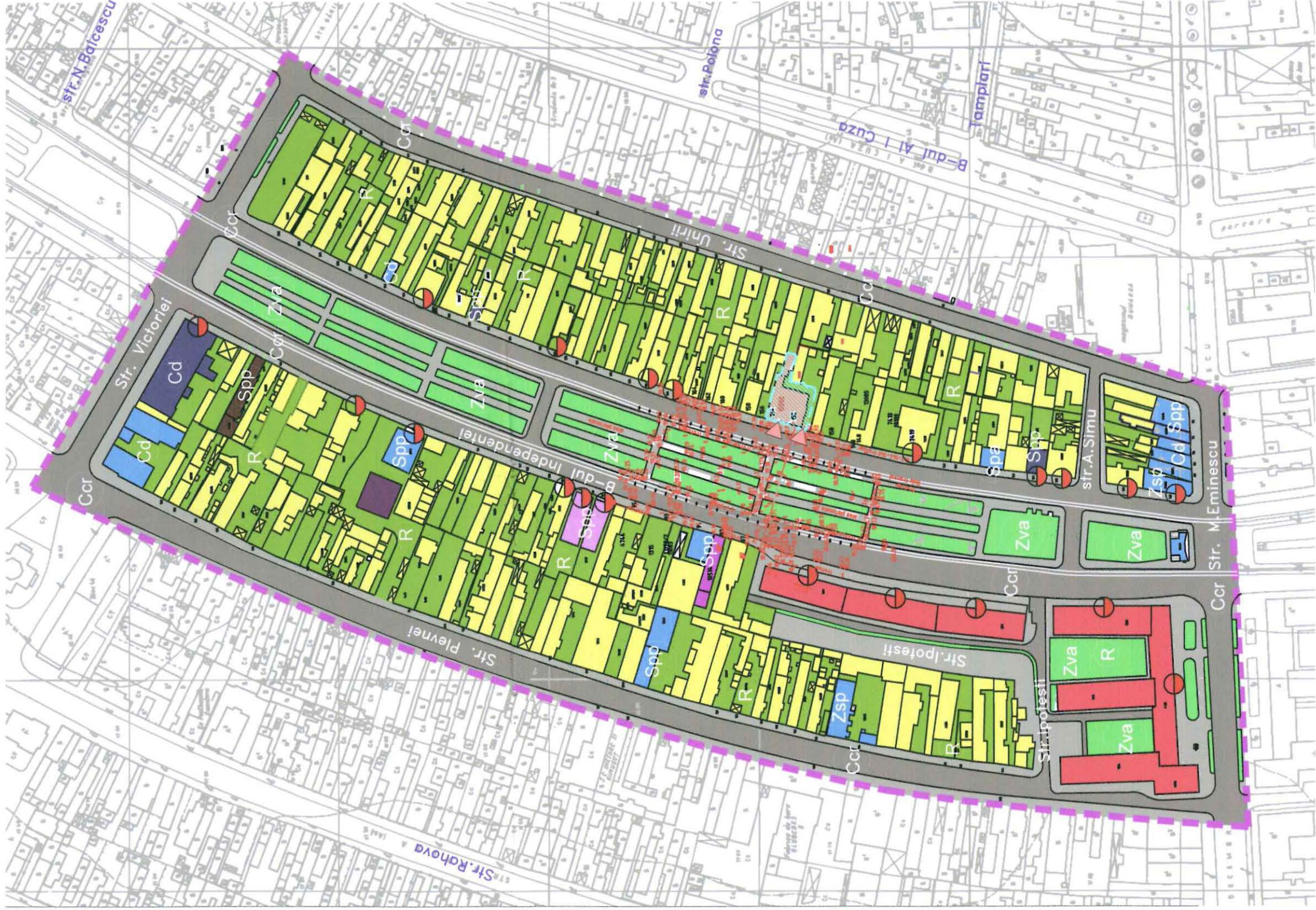
ZONA STUDIATA	CATEGORIA DE FOLOSINTA							TOTAL ZONA STUDIATA
	SPATII VERZI		SUPR. CAROSABILA, TROTUARE, ALEI PIETONALE	CURTI - CONSTRUCTII				
	STRADALE	CURTI		TOTAL	din care c-tii Ac	Ad	DOTARI SI SERVICII	
SUPRAFATA (mp)	7540,00	30.277,08	50.914,34	56.965,66	26.688,58	52.705,16	4.469,93	115.420,00
% DIN TOTAL	32,77%		44,12%		23,11%	0,46		100,00%

VALORILE INDICATORILOR CONFORM PUG MUN BRAILA APROBAT

	MIN	MAX
POT - UTR19 = 30% - 40%		
CUT - UTR19 = 1,00 - 1,20		



BIROU DE ARHITECTURA S.C. ARHIPOLIS S.R.L.				Beneficiar: S.C. NEWVITALCLINIC S.R.L. JUDET BRAILA, MUNICIPIUL BRAILA, BULEVARDUL INDEPENDENTEI, NR. 152 - 154	proiect nr. 21 /2012
Specificatie	Nume	semnatura	scara: 1:2000	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA D+P+4E, CORP TEHNIC SI PARCARE	faza: PUZ
Sef proiect	arh. Silvia Medrihan			Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	plansa nr. A3
Proiectat	arh. Silvia Medrihan		data: 2012		
Desenat	Ionescu Alexandru				



PROFIL TRANSVERSAL DRUM

**PLAN URBANISTIC ZONAL
REGULAMENT GENERAL DE URBANISM**

CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA D+P+4E, CORP TEHNIC SI PARCARE

BENEFICIAR:
S.C. NEWVITALCLINIC S.R.L. – REPREZENTANT ENCIU MARANDA
B-DUL INDEPENDENTEI, nr.152 - 154, JUD. BRAILA, MUN. BRAILA

PROIECTANT:
Arh. MEDRIHAN SILVIA



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA D+P+4E, CORP TEHNIC SI PARCARE
B-DUL INDEPENDENTEI, nr.152 - 154, JUD. BRAILA, MUN. BRAILA

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

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul studiat în P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către primăria Mun. BRAILA, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată în 1997.

Modificarea Regulamentului local de urbanism al PUZ aprobat, se va face numai în spiritul prevederilor REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM. Aprobarea unor modificări ale P.U.Z - și implicit ale R.L.U. aferent se pot face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALĂ

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent PUZ "CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA D+P+4E, CORP TEHNIC SI PARCARE " au stat în principal:

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

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

Zona studiată cuprinde teritorii situate, în suprafață de: aprox.11,542 ha., UTR nr.19.

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat s-a stabilit în conformitate cu planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE din P.U.Z. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor aplica fiecărei zone și subzone funcționale în parte.

Împărțirea teritoriului pe unități teritoriale de referință (U.T.R.) din P.U.G. este respectată. În cadrul acestui P.U.Z. s-a studiat UTR nr. 19.

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

- a. completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b. valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

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

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea art.9. din R.G.U. iar demersurile de delimitare și instituire a acestora se vor face conform Legii 41/1995 și OG 68/1994.

-La lucrările de construcții, în cazul descoperirii întâmplătoare de vestigii arheologice (piese: litice, os, ceramică, metal, pietre arse, morminte, ziduri de piatră, valuri pământ) în timpul lucrărilor de construcție edilitar-gospodărești, agricole, sau ale calamităților naturale, trebuie să recupereze piesele, să împiedice distrugerea contextului din teren și să anunțe în 48 ore Muzeul Județean de Istorie și Arheologie .

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

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

- Expunerea la riscuri naturale

-Toate lucrările de construire propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi întocmite numai pe baza unor studii geotehnice detaliate bazate pe foraje geotehnice, cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor și protecția la foc.

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

Expunerea la riscuri tehnologice

-Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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

– 5 m din ax pentru conductă magistrală gaze față de împrejurimi, parcuri

– 2 m din ax pentru conductă gaze medie presiune

– 1 m din ax pentru conductă gaze redusă presiune

– 7 m din ax LEA 20 Kv (sau conform aviz specific)

conform norme specifice – cabluri telefonice subterane

– 10 m din ax pentru conductă magistrală de apă 400/800/1000

– 3 m din ax conductă alimentare cu apă

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

- Lucrări de utilitate publică.

- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

-Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii. Lucrările de utilitate publică sunt: drumuri, lucrări pe alei pietonale, gospodărie comună.

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

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

IV. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

-Orientarea față de punctele cardinale.

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

- Amplasarea față de drumurile publice

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructură ori alte instalații ori construcții de acest gen.
- Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și strazilor delimitate conform legii.

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

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

- Amplasarea față de aliniament

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

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

- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente; retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform legii cu un regim de înălțime parter + 2 sau parter + 3 niveluri.
- În intersecții se vor asigura retrageri pentru vizibilitate – autorizația de construire urmând să condiționeze rezolvarea intersecției pe o rază de min 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 alinierea la construcțiile existente, asigurarea locurilor de parcare realizându-se în curtea clinicii .
- $H/2 \geq 3,0$ m între construcțiile de pe aceeași parcelă pentru asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, mijloacelor de salvare, întreținere;
- 0,5 m pentru construcții cuplate, amplasate la limita proprietății, sau/si cu acordul notarial al vecinilor la amplasarea pe hotar.

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

V. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

- Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- Accesurile 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.

VI. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.

- Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
- Autorizarea executării c-țiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face:
 - Pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
 - Pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - să mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente; să construiască noi rețele.

- La execuția lucrărilor propuse se vor respecta următoarele reglementări:

- Alimentare cu apă

La execuția tuturor lucrărilor se va respecta zona de protecție impusă pentru aducțiune conf. HG 101. - respectiv 10 m față de orice construcție.

- Canalizare

Zona de protecție față de lucrările de canalizare propuse este de 3 m din ax față de orice construcție.

- Energie electrică

Liniile electrice aeriene se proiectează și execută în condițiile cerute de Normativ PE 106-95 și STAS 831.

Distanțele de protecție ale stâlpilor, fundațiilor de stâlp sau elemente ale prizelor de pământ aferente față de drumuri sau instalații pentru utilități se prevăd astfel:

- față de bordura trotuarului, la min. 0,2 m și max. 1m;
- față de conducte subterane de gaze naturale, la min. 5 m (sau în cazuri obligate, la min. 2m, cu acordul deținătorului de conductă);
- față de conducte de apă la min. 2m;
- față de rețele de telecomunicații, 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 c-țiilor 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 măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliile Locale.

-Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. Rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public;

-Contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele 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, instituții și servicii publice, etc. și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;

Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

-Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat;

-Pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice județene necesare, precum și ale regiilor de specialitate - în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar.

-Se poate autoriza construirea dacă beneficiarul execută pe propria cheltuială extinderea sau mărirea capacității rețelelor.

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

- Parcelarea

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

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

-front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

-suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

-adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

- Înălțimea construcțiilor

-Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

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

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

Regimul de înălțime propus prin PUZ este următorul:

-D + P + 4E , h.max. cornișă = 16,50 m.

Se pot prevedea accente în situații bine motivate, numai pe baza întocmirii unui P.U.D. Înălțimea maximă a construcțiilor să nu depășească unghiul de 45 grade care are vârful situat pe axul străzii.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

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

- Conformarea construcției este forma de ansamblu ce derivă din modelarea și dimensionarea părților ce o alcătuiesc, între care se creează relații de plastică arhitecturală;
- materialele pentru finisaje exterioare: piatră, tencuieli + vopsitorii, metal, sticlă;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor, raportul gol/plin;
- culorile ansamblului și detaliilor (armonizarea lor și evitarea deprecierei aspectului printr-o varietate de culori exagerată) ;
- culori admise:
- culorile materialelor naturale;
- culorile vopsitoriilor: alb, culori pastel, metalice, cu accente de culoare tip "semnal" bine dozate.
- Autorizarea executării construcțiilor care prin aspect arhitectural, conformare și amplasarea golurilor (uși, ferestre), materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc., depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- **Procentul de ocupare al terenului**
- P.O.T., exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.
- Pentru funcțiunile dominante se stabilesc următoarele valori pentru indicatorii specifici: POT = max. 40%; CUT = max. 1,20
- Suprafața tuturor construcțiilor și amenajărilor la sol trebuie să nu depășească 40% din suprafața terenului, diferența de 60% fiind rezervată spațiilor verzi și lucrărilor de amenajare teren.

VIII. REGULI PRIVIND AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

- Parcaje:

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale Consiliilor Județene sau de către primari, conform legii.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- Nu se va autoriza construirea acelor obiective care prin specific necesită parcaje care nu se pot asigura în perimetrul parcelei / proprietății respective.

Spații verzi:

- Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.
- Este obligatorie respectarea fâșiilor plantate sau zonelor verzi de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, drumurilor, intersecțiilor.

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

- Împrejmuiri:

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și / sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

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

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE EXISTENTE

- R -zona rezidentiala, dominanta
- Cd -zona comert si depozitare
- Ccr -zona cai circulatie rutiera
- Zva -zona verde si aliniament
- Spa -servicii publice administrative
- Zsp -a spatii de productie nepoluanta

ZONIFICARE FUNCTIONALA R

-Funcțiunea dominantă a zonei este rezidentiala cu functiuni complementare si se pastreaza si prin PUZ

Funcțiunile complementare sunt:

- Accese carosabile și pietonale, parări;
- Zone verzi protecție;
- Utilități aferente funcțiunii de bază.

-Sunt prezente in zona unități industriale compuse din: unități industriale de producție și depozitare – confectii, servicii publice , spatii depozitare si desfacere mobil si materiale de constructii.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

- Locuinte si activități complementare nepoluante;
- Depozite și anexe industriale;
- Servicii pentru activități publice, comert, industriale, spații verzi;
- Plantații de protecție.

Utilizări permise cu condiții:

-Orice construcție, în zona de protecție conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice, cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare și care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată Legii 10/1995 și normelor specifice;

Utilizări interzise:

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

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

Interdicții permanente:

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

- Orice fel de construcții care prin funcțiune, conformare, volumetrie și estetică impietează 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-edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați; se va respecta zona de protecție și servituțiile 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;

SUBZONA FUNCTIONALA PROPUSA

- Spp-servicii publice private(SPATIU PRESTARI SERVICII)

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

Întocmit,
Arh. Medrihan Silvia



ANEXA 1

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, se utilizează o serie de termeni conform "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - astfel:

- **ALINIAMENT** = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

- **ALINIAREA CLĂDIRILOR** = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

- **ANEXE ALE LOCUINȚELOR** = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

- **COMERȚ** – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

-centre comerciale regionale, supermagazine / hipermagazine, mari magazine centre comerciale locale, magazine populare, comerț specializat, stații – service, etc.

- **COMERȚ EN GROS** = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

- **COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS** = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

- **CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI** = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+6 niveluri conform celor mai recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii libere (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.), străzi și piațete pietonale, parcaje multietajate.

Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcțional, nici ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare (CUT exclusiv pentru comerț și servicii - mai mare de 1,0). Centrele de afaceri constituie în prezent principala concentrare de locuri de muncă cu calificare medie și superioară din localitate.

- **I.M.M.** -întreprinderi mici și mijlocii compuse din: unități micro-sub 10 angajați, unități mici-între 10 și 100 angajați și unități mijlocii-între 100 și 500 angajați.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelor.

Lățimea străzii Între aliniament (metri) /profile standard actuale	Înălțimea maxima admisă (metri)	Număr niveluri Convenționale (3.0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri
Sub 9 metri	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel (B) - 1 nivel
9,01 – 11,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	11	P+2 +M	(A) - 2 niveluri (B) - 1 nivel
11,01 – 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3 metri =13 metri (categoria III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri (B) - 1 nivel
13,01 – 16,00	16	P+4	(A) - 2 niveluri (B) - 1 nivel
16,01 – 19,00	19	P+5	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
19,01 – 22,00 Carosabil - 14 m. + trotuare 2x4 = 22 m (categoria II)	22	P+6	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri

- **SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

- **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

