

ANUNT

PRIMARIA ORAȘ IANCA

Data anunțului: 16.02.2022

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Inițiator: S.C. AGROVIMALUC S.R.L.

**„CONSTRUIRE SPĂȚIU COMERCIAL, ORAȘ IANCA, STR. CALEA
BRĂILEI NR. 195-197.**

**Elaborator: SC DALICODRA SRL BRĂILA-DR.ARH. COSTEL
DRĂGAN**

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII
asupra documentelor expuse/disponibile la sediul PRIMĂRIEI ORAȘ
IANCA-SERV. URBANISM ȘI PE SITE-UL PRIMĂRIEI ORAȘULUI
IANCA, în perioada: 17.02.2022-09.03.2022 între orele: 15⁰⁰-16⁰⁰.**

**Publicul este invitat să participe la dezbaterei în data de 09.03. 2022 ora
15,⁰⁰.**

**Răspunsul la observațiile transmise, se va face în perioada :10.03.2022-
20.02.2022.**

**Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:
DOGARESCU MIOARA CONSILIER URBANISM adresa
STR.CALEA BRĂILEI NR.27, telefon.0239/668178, email.
primaria.ianca@yahoo.com**

	SC DALICODRA SRL
	BRAILA - STRADA GRADINII PUBLICE, NUMARUL 6, EТАJ 3. TEL: 0339/401.619; 0722/243.325
J09082017	ARHITECTURA SI URBANISM, CONSTRUCTII CIVILE, INDUSTRIALE SI AGROZOOTEHNICE
CUI 38525536	EXPERTIZARI, RETELE EDILITARE, DRUMURI, STUDII TEREN, PEISAGISTICA.

„CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL”

JUD. BRAILA, ORAS IANCA, CALEA BRAILEI, NR. 195-197

FAZA

PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECT NR. 62/2021

- 2021 -

	SC DALICODRA SRL
	BRAILA - STRADA GRADINI PUBLICE, NUMARUL 6, ETAJ 3. TEL: 0359/401.619; 0722/243.325
J09082017	ARHITECTURA SI URBANISM, CONSTRUCTII CIVILE, INDUSTRIALE SI AGROZOOTEHNICE
CUI 38525636	EXPERTIZARI, RETELE EDILITARE, DRUMURI, STUDII TEREN, PEISAGISTICA.

OBIECTUL **- CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL**

AMPLASAMENT - JUD. BRAILA, ORAS IANCA, CALEA BRAILEI, NR. 195-197

BENEFICIAR **- S.C. AGROVIMALUC S.R.L. BRAILA**

FAZA **- PLAN URBANISTIC ZONAL**

PROIECTANT: **- S.C. DALICODRA S.R.L. BRAILA**

SEF PROIECT: **- DR. ARH. COSTEL DRAGAN**

PROIECT NR: **- 62/ 2021**

DATA: **- DECEMBRIE 2021**

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

- I. MEMORIU GENERAL
- II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

B. PIESE DESENATE

U01	INCADRARE IN P.U.G.
U02	INCADRARE IN ZONA
U03	SITUATIA EXISTENTA
U04	REGLEMENTARI URBANISTICE
U05	REGLEMENTARI - RETELE EDILITARE
U06	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
U07	MOBILARE URBANISTICA

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL
JUDETUL BRAILA, ORAS IANCA, CALEA BRAILEI, NR. 195-197

A. PIESE SCRISE

I. MEMORIU GENERAL

CUPRINS:

1. INTRODUCERE

- 1.1.** Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2.** Obiectul lucrarii
- 1.3.** Surse documentare
- 1.4.** Necesitate si oportunitate

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1.** Evolutia zonei
- 2.2.** Potential de dezvoltare
- 2.3.** Încadrarea in localitate
- 2.4.** Elemente ale cadrului natural
- 2.5.** Organizarea circulatiei
- 2.6.** Ocuparea terenurilor
- 2.7.** Echiparea edilitara
- 2.8.** Probleme de mediu
- 2.9.** Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1.** Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2.** Prevederi ale PUG aprobat
- 3.3.** Valorificarea cadrului natural
- 3.4.** Modernizarea circulatiei
- 3.5.** Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6.** Dezvoltarea echiparii edilitare
 - Alimentarea cu apa
 - Canalizarea
 - Alimentarea cu energie electrica
 - Telecomunicatii
 - Alimentarea cu gaze natural
 - Gospodarie comunala
- 3.7.** Protectia mediului
- 3.8.** Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea proiectului	- CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL
Amplasament	- JUD. BRAILA, ORAS IANCA, CALEA BRALEI, NR. 195-197
Beneficiar	- S.C. AGROVIMALUC S.R.L. BRAILA
Faza de proiectare	- PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant	- S.C. DALICODRA S.R.L. BRAILA
Sef proiect	- DR. ARH. COSTEL DRAGAN

1.2. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic Zonal stabileste reglementari specifice pentru o anumita zona dintr-o localitate urbana sau rurala, compusa din mai multe parcele, acoperind, toate sau o mare parte din functiunile: locuire, institutii si servicii, unitati de productie si depozitare, cai de comunicatie, spatii plantate, pentru agrement si sport, destinatie speciala, gospodarie comunala, echipare edilitara.

Acestea au caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localitatii sau completeaza prevederile acestuia.

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal este obligatorie in urmatoarele situatii:

- este prevazut intr-un act normativ specific (lege, ordonanta, hotarare);
- este prevazut in Planul Urbanistic General;
- este solicitat prin Certificat de Urbanism, in cazul de fata, prin C.U. nr. 82/ 02.07.2021 in vederea „*DESFIINTARE CORP C1, C2 – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL*”;
- pentru justificarea unor interventii urbanistice ce nu se inscriu in prevederile unui Plan Urbanistic General aprobat;

Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat vor fi preluate in viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localitati.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezinta o faza de investitie, ci este o faza premergatoare realizarii investitiei.

Solicitari ale temei program

Prezenta documentatie a avut ca baza de intocmire certificatul de urbanism eliberat de Primaria Orasului Ianca, nr. 82/02.07.2021, pentru „*DESFIINTARE CORP C1, C2 – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL*”, situat in judetul Braila, orasul Ianca, Calea Brailei, nr. 195-197, intravilan.

Terenul studiat este in proprietatea lui S.C. AGROVIMALUC S.R.L., conform Contractului de vanzare-cumparare nr. 845/27.05.2021.

Perimetruul ce face obiectul studiului se afla in intravilanul orasului Ianca, in partea de vest.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- schimbarea functiunii, din locuire in zona mixta;

- reglementarea gradului de construire a terenului;
- amplasarea obiectivului;
- rezervarea suprafetelor de teren necesare viitoarelor drumuri si parcari;
- propunerea infrastructurii tehnico-edilitare;
- amenajarea spatiilor verzi;

1.3. Surse documentare

La aceasta data este aprobată documentația **P.U.G. ORASUL IANCA**, județul Braila, aprobat prin HCL nr. 46/28.09.2000, prelungită prin HCL nr. 54/26.07.2018.

Alte informații au fost preluate de la:

- PUG Oras Ianca – 2000;

- Metodologia privind conținutul cadru conținut al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul proiect 222/2001, elaborat de Urbanproiect Bucuresti;

- documente surse internet.

Pentru elaborarea lucrării proiectantul a mai consultat: legislatia in vigoare, STAS-urile si normativele in vigoare.

1.4. Necesitate si oportunitate

Scopul investiției este acela de a schimba funcțiunea dominantă a zonei, din zona rezidențială în zona mixtă.

Din punct de vedere urbanistic si funcțional:

Pentru dezvoltarea urbanistică și creșterea calității vietii populației de pe teritoriul studiat, documentația propune noi funcțiuni mixte, complementare zonei rezidențiale, de-a lungul drumului național DN 2B.

Prin prezenta lucrare se analizează dacă amplasamentul este judicios ocupat, sunt respectate vecinătatile și nu se produc factori nocivi în zona.

Din punct de vedere economic:

Investiția propusă poate reflecta cerințele și tendințele de dezvoltare ale zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Prin definirea terenului studiat ca zona cu funcțiunea predominantă de locuire, inserat într-o zonă prevăzută prin PUG ca zonă rezidențială și funcțiuni complementare, se confirmă tipul de funcțiune ce poate spori potențialul de dezvoltare al zonei.

2.2. Potential de dezvoltare

Amenajarea propunerii va crea o imagine favorabilă a zonei, a bunastării cetătenilor și a nivelului de trai. Investiția propusă reflectă cerințele și tendințele de dezvoltare a zonei.

Realizarea obiectivului va avea impact pozitiv, social și economic, asupra zonei și asupra comunității prin creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

2.3. Incadrarea in localitate

Amplasamentul ce a generat P.U.Z. este situat în partea de vest a orașului Ianca, întravilan.

- Drumul național DN2B (Calea Brailei), care traversează localitatea, pe direcția est-vest și asigura legătura orașului cu comunele limitrofe Mircea Voda (vest) și Traian (est);

- Calea ferata Faurei – Braila – Galati care se regaseste in partea de sud a localitatii, asigura legatura orasului cu Mun. Braila, Galati si Bucuresti.

Zona propusa spre studiu, conform Avizului de oportunitate nr. 13/13.12.2021, este invecinata:

- La N: teren proprietate privata;
- La V: strada privata cu rol de servitute;
- La S: DN 2B;
- La E: str. Rozelor.

Parcela ce a generat PUZ este invecinata:

- La N: teren proprietate privata;
- La V: strada privata cu rol de servitute;
- La S: DN 2B;
- La E: teren proprietate privata.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Pozitia geografica a orasului:

Orasul Ianca se gaseste asezat in Campia Baraganului de nord, in partea de nord-vest a Judetului Braila, pe drumul national DN2B, ce leaga resedinta de judet de orasul Buzau.

Teritoriul administrativ al orasului Ianca se margineste:

- la nord cu comuna Sutesti;
- la sud cu Comuna Ciresu;
- la sud-est cu Comuna Bordei Verde;
- la est cu Comuna Traian;
- la nord-est cu Comuna Movila Miresii;
- la vest cu Comuna Mircea Voda.

Caracteristicile reliefului:

Din punct de vedere geomorfologic, zona studiata este situata in partea de nord-est a Campiei Romane, si anume subunitatea Campia Brailei. Amplasamentul cercetat este caracterizat prin zona Campului Ianca – zona centrala a acestei subunitati. Zona de terasa este constituita in suprafata din depozite cuaternare recente de natura eoliană (loessuri/ prafuri nisipoase loessoide) ce reazema in adancime pe depozite aluvionare prafoase nisipoase/ argiloase si nisipuri caracteristice zonei de lunca.

Reteaua hidrografica:

Cea mai apropiata apa curgatoare este raul Buzau, a carei albie se afla la 6m spre nord.

Tot in categoria apelor de suprafata fac parte cele doua lacuri, Ianca si Plop, la nord-est de oras, lacuri care fac parte din grupa de lacuri clastocarstice, raspandite in zona dintre raurile Buzau si Calmatui.

In privinta apelor subterane s-a constatat o cantonare a acestora in nisipurile de pe interfluvii la adancimi de 2-5m. Datorita conditiilor climatice, a cantitatilor reduse de precipitatii in cursul unui an, s-au constatat variatii ale nivelului hidrostatic de 1-3m. Din cauza mineralizarii ridicate (sulfuri si cloruri), aceste ape subterane nu sunt recomandate ca ape potabile.

Clima:

Teritoriul se caracterizeaza printr-un climat temperat continental. Verile sunt calduroase si uscate datorita maselor de aer continentalizate sub influenta valorilor mari de radiatii solare totale, precipitatii reduse, cu caracter torrential si inegal repartizate. Iernile sunt reci fara un strat de zapada stabil si continuu si influentate de anticlonul siberian.

Vantul predominant este Crivatul care reprezinta 29% din frecventa anuala a vanturilor.

Temperatura medie anuala este de 10,7°C.

Adancimea de inghet a zonei, conform STAS-ului 6054/'77 este de 0,90m.

Caracteristici geotehnice:

Din punct de vedere seismic, zona studiata este situata in aria de hazard seismic pentru proiectare, cu valoarea acceleratiei orizontale $ag = 0,30g$ (acceleratia terenului pentru proiectare), determinata pentru intervalul de recurrenta/ referinta (IMR) corespunzator starii limita ultime.

Valoarea perioadei de control (colt) al spectrului de raspuns este $T_c = 1,0$ sec (conform Codului de proiectare seismica P100-1/2013).

Amplasamentul se incadreaza in zona cu gradul 8 de intensitate macroseismica, situandu-se in apropierea liniei de fractura tectonica majora Peceneaga – Camena.

Datorita acestui fapt, in zona se resimt puternic cutremurele de pamant cu epicentrul in zona Vrancea.

2.5. Organizarea circulatiei

Zona studiata este deservita de urmatoarele tipuri de retele de transport:

- rutier: DN2B;
- feroviar: Linia de cale ferata pe relatia Faurei – Braila – Galati care face parte din reteaua TEN-T global;
- aeroport: Aeroportul Henri Coanda Otopeni, Bucuresti la aproximativ 150 km.

Terenul pe care se propune investitia este amplasat la drumul national DN 2B in partea de sud si drumul comunul str. Rozelor in partea de est, posibilitatea asigurarii accesului din drumul national.

Drumurile comunale din partea vestica a orasului Ianca sunt neasfaltate.

2.6. Ocuparea terenurilor

Zona studiata, in suprafata de 43533,50 mp, cuprinde urmatoarele zone functionale:

- Locuinte individuale pe parcela;
- Spatiu verde de aliniament de 25,00 m latime.

Tabel 1: BILANT TERRITORIAL EXISTENT PENTRU INTREAGA ZONA STUDIATA

Suprafata teren studiat = 43533,50 mp	mp	%
Zona rezidentiala cu locuinte individuale – L1	27933,00	64,16
Zona spatiu verde de aliniament - SP	12095,80	27,80
Zona circulatii pietonale - Cr	254,20	0,58
Zona circulatii carosabile - Cr	3250,50	7,46
TOTAL	43533,50	100

Avand in vedere extrasul de Carte Funciara nr. 75935, parcela ce a generat PUZ este situata in intravilan si are categoria de folosinta dupa cum urmeaza:

- „curti-constructii”: $S = 1249,00\text{mp}$;
- „teren arabil”: $S = 112,00\text{mp}$;
- „vie”: $S = 301,00\text{mp}$,

Suprafata totala teren: 1662,00 mp.

La data realizarii documentatiei, decembrie 2021, pe terenul studiat nu mai exista constructii.

2.7. Echiparea edititara

Zona studiata beneficiaza de toate retelele edititare necesare (alimentare acu apa, gaze naturale, canalizare, retea electrica si telecomunicatii).

Investitia propusa va fi racordata la toate retelele edititare necesare, conform legii.

2.8. Probleme de mediu

a. *Relatia cadru natural – cadru construit:*

Zona propusa pentru investitii este situata departe de zonele protejate, adica la o raza de 1,4km fata de Siturile Natura 2000 – ROSCI0305 si ROSPA0048: Ianca – Plop – Sarat - Comaneasca.

b. *Riscurile naturale si antropice*

Acest obiectiv constituie o interventie antropica fara impact major pentru pastrarea echilibrului ecologic in zona (a se vedea pct. 3.7 - *Protectia mediului*).

Interventiile propuse in cadrul zonei studiata, in vederea rezolvării problemelor de circulatie (a se vedea pct. 3.4 – *Modernizarea circulatiei*) si de echipare edilitara (a se vedea pct. 3.6 – *Echiparea edilitara*) nu vor prezenta riscuri pentru zona.

c. *Valori de patrimoniu ce necesita protectie*

Terenul studiat se afla la o distanta de aproximativ 250m fata de zona protejata a monumentului „Cruci de Piatra Ianca”, cod LMI: BR – IV – a – B - 02171.

2.9. Optiuni ale populatiei

Prin prezenta lucrare se analizeaza daca amplasamentul este judicios ocupat, sunt respectate vecinatatile si nu se produc factori nocivi in zona.

Investitia propusa poate reflecta cerintele si tendintele de dezvoltare ale zonei.

Realizarea investitiei poate avea impact pozitiv, social si economic, asupra zonei si asupra comunitatii prin cresterea veniturilor la bugetul local din impozite si taxe.

Documentatia PUZ s-a elaborat tinand cont de cadrul legislativ si de Ordinul 2701/2010 privind *aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism*.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea Topografica: In scopul realizarii investitiei pe terenul studiat a fost realizata ridicarea topografica. Aceasta a ajutat la determinarea corecta a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, pozitionarea fata de parcelele vecine, pozitionarea fata de drumuri.

Suportul grafic pentru partea desenata a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografica realizata.

Studiu geotehnic:

In vederea stabilirii terenului de fundare si a principalelor caracteristici ale acestuia, pe amplasament au fost executate, manual cu sondeza, doua foraje geotehnice, pana la adancimea de cca 5,00 m.

Succesiunea litologica a terenului de fundare de pe amplasamentul viitoarei constructii este urmatoarea:

- un strat de pamant negru pana la adancimi de 1,00 – 1,10 m;
- un strat de praf argilos loessoid putin umezit, vartos, la adancimi de cca. 3,50 – 3,60 m;
- un orizont prafos, nisipos, argilos cafeniu umed – consistent, la adancimea executarii forajelor (5,00m).

Astfel, rezulta urmatoarele conditii de fundare:

- fundarea directa la adancimea impusa constructiv si cu respectarea adancimii limita de inghet (-0,90 m pentru zona studiata) pe orizontul predominant prafos argilos loessoid, care se intalneste imediat sub stratul de pamant negru din suprafata terenului de fundare, strat ce se va indeparta in totalitatea lui;
- adancime de fundare: min. - 1,50 m pentru fundatiile exterioare si – 1,00 m pentru cele interioare (cf. NP 125/2010);

- structura de rezistenta a constructiei proiectate va fi astfel aleasa si calculata incat sa micsoreze sensibilitatea constructiei la deformatiile terenului de fundare si sa fie capabila sa preia eventualele tasari neuniforme si diferențiate in timp ale constructiei, si implicit ale terenului de fundare.
- Prezenta in zona amplasamentului cercetat a unei umiditati inseminate, impune ca fundatiile constructiei proiectate sa fie hidroizolate corespunzator;
- Sistematizarea pe verticala si in plan a terenului adjacent constructiei proiectate se va executa la cote superioare celor ale terenului adjacent. Sistematizarea va trebui sa asigure o indepartare rapida a apelor de precipitatii cazute sau scurse spre amplasament, a impiedicarii stagnarii acestora si a patrunderii lor la fundatiile constructiei, in afara amplasamentului, spre un emisar in functiune. Acest lucru se va realiza prin trotuare de protectie, pante, rigole si santiuri de garda dalate, verificate periodic si mentinute in functiune.

3.2. Prevederi ale PUG aprobat

- conform PUG aprobat, zona functionala propusa, in teritoriul studiat, este:

LM – ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

POT maxim = 40% CUT MAXIM = 1,2

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe terenul studiat se propune amenajarea unei zone mixte, in intravilan.

Spatiile verzi amenajate sunt dupa cum urmeaza:

- propuse in incinta investitiei, in procent de 21,67% din suprafata parcelei ce a generat PUZ;
- de aliniament, de-a lungul drumului national, in procent de 27,33% din intreaga suprafata a zonei studiata;

Pe langa componenta peisagistica a realizarii spatiilor verzi impuse prin RLU, daca avizele de mediu vor considera necesar, se pot planta arbori sau arbusti compensatori.

3.4. Modernizarea circulatiei

Spatiul comercial propus va avea un acces carosabil de 7,00 m si unul pietonal de 1,5 m, din Calea Brailei (DN 2B), aflat in partea de sud a parcelei.

In incinta au fost amenajate locuri de parcare, respectand prevederile Anexei nr. 5 din HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, astfel:

- In fata spatiului comercial au fost amenajate 6 locuri de parcare pentru clienti;
- In spatele spatiului comercial, printr-o intrare securizata, au fost amenajate 6 locuri de parcare pentru angajati si masinile de aprovizionare.

Strazile neasfaltate din zona studiata vor putea fi realizate fie cu imbracaminte din asfalt, fie cu piatra impermeabilizata cu solutie bituminoasa cationica.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Amplasamentul ce a generat PUZ si pentru care se solicita investitia, are o **suprafata totala de 1662,00 mp.**

De-a lungul drumului national DN 2B se propune functiunea de M - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE (locuire, servicii si mici activitati manufacturiere, comert cu amanuntul, sedii ale unor firme si companii pe diferite domenii, alimentatie publica, depozitare mic-gros, etc.).

Restul parcelelor din zona studiata, care nu au acces direct la drumul national, vor ramane cu functiunea din PUG, si anume cea de locuire.

Tabel 2 :BILANT TERRITORIAL EXISTENT/ PROPOS PENTRU ZONA STUDIATA:

Suprafata teren studiat = 43533,50 mp	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Zona rezidentiala cu locuinte individuale – L1	27933,00	64,16	13420,00	30,83
Zona mixta (locuire, servicii si mici activitati manufaturiere, comert cu amanuntul, sedii ale unor firme si companii pe diferite domenii, alimentatie publica, depozitare mic-gros, etc.) - M	-	-	14513,00	33,33
Zona spatiu verde de aliniament - SP	12095,80	27,80	11894,50	27,33
Zona circulatii pietonale - Cr	254,20	0,58	265,50	0,61
Zona circulatii carosabile - Cr	3250,50	7,46	3440,50	7,90
TOTAL	43533,50	100	43533,50	100

Beneficiarul propune construirea unei hale metalice cu destinatia spatiu comercial, cu un regim de inaltime - parter, cu o suprafata construita de 405,00mp (15,00m x 27,00m) si o suprafata desfasurata de 405,00mp.

Constructia va fi alcatauita din structura metalica (stalpi, grinzi si contravanturi), cu pereti exteriori din panouri de invelitoare tip sandwich termoizolante.

Pardoseala interioara va fi din beton si gresie.

Tamplaria va fi din PVC, cu geamuri termoizolante.

Acoperisul se propune in doua ape, din panouri termoizolante, pe structura metalica.

Imprejmuirea terenului va fi executata din plasa bordurata.

Terenul ramas liber va fi amenajat cu spatii verzi (gazon) si arbusti ornamentali, iar vegetatia de aliniament va fi imbunatatita.

INDICATORI URBANISTICI PROPUSSI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE:
POT maxim = 40% CUT maxim= 1,0

INDICATORI URBANISTICI PROPUSSI PRIN PUZ:
POT minim= 24,37% CUT minim= 0,24
POT maxim = 40% CUT maxim= 1,0

Tabel 3 :BILANT TERRITORIAL PROPOS PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ:

Suprafata totala parcela ce a generat PUZ = 1662,00 mp	mp	%
Suprafata construita spatiu comercial	405,00	24,37
Suprafata desfasurata spatiu comercial	405,00	-
Suprafata spatiu verde amenajat in incinta - SP	360,00	21,67
Suprafata zona pietonala si platform betonate - Cr	174,00	10,46
Suprafata circulatii carosabile si parcari- Cr	723,00	43,50
TOTAL	1662,00	100

3.6. Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivului ce se va realiza prin extinderea retelei existente pe DN2B

Alimentarea cu apa pentru stingerea incendiilor se va realiza prin reteaua de hidranti stradali pozati conform NP 086/2005.

Canalizarea

Pentru realizarea retelei de canalizare se propune extinderea retelei existente din Calea Brailei (DN2B).

Apele meteorice se vor colecta in bazine de retentie, de unde, o parte se vor inftra in sol iar o alta parte vor fi utilizate pentru irigarea spatiilor verzi.

Telecomunicatii

Se va realiza extinderea retelei telefonice si de cablu tv-internet pana la constructia propusa, asigurandu-se si sistemul de anuntare si alarmare impotriva incendiilor.

Alimentarea cu gaze naturale

Se propune extinderea liniei de repartitie existenta spre constructia cu noua destinatie.

Gospodarie comunala

Deseurile menajere din cadrul gospodariilor sau a celoralte functiuni din zona se vor sorta si depozita in europubele acoperite de unde vor fi ridicate si transportate de societati cu care primaria incheie contract, la statia de transfer stabilita.

Extinderea retelelor edilitare se va face de catre investitor, pe cheltuiala acestuia.

3.7. Protectia mediului

Din punct de vedere al functiunii si al activitatilor ce se desfaoara in zona studiata nu rezulta elemente care sa modifice major factorii de mediu:

- a. Poluarea solului: nu se produc contaminari prin surgeri accidentale; deseurile nu sunt de natura radioactiva sau de natura organica;
- b. Poluarea apei freactice: nu se produc contaminari deoarece nu exista circulatie libera a apei uzata;
- c. Poluarea aerului: noxele produse sunt incadrate in normele admise de legislatia in vigoare.

Toate aceste prevederi se vor realiza prin grija beneficiarilor si a proiectantului obiectivului de investitii si vor fi incluse in documentatiile tehnice de executie a investitiilor.

La terminarea lucrarilor prevazute de proiect, executantul lucrarilor va avea in vedere curatarea si amenajarea terenului pentru aducerea amplasamentului la o stare corespunzatoare precum si receptia finala a lucrarilor desfasurate.

3.8. Obiective de utilitate publica

In zona studiata s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenului:

- terenuri proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice
- domeniul public de interes national (DN 2B);
- domeniul public de interes local (str. Rozelor).

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și continutul cadru al P.U.Z., indicativ GM – 010 – 2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului.

De asemenea s-au respectat prevederile PUG Oras Ianca- aprobat, Codul Civil, RLU, OMS 536/97, HG 525/96 și legislația în vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are un caracter de reglementare ce explicităza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată și se va integra în Planul Urbanistic General al Orasului Ianca.

Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aproba de Consiliul Local al Orasului Ianca, devenind prin aprobarea sa, act al administrației publice locale. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal se stabilește odată cu aprobarea sa.

Valorificarea prezentei documentații, în faza PUZ, presupune elaborarea în continuare de documentații pentru obținerea autorizației de construire și de execuție.

Intocmit,

Dr. Arh. Costel DRAGAN

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL
JUD. BRAILA, ORAS IANCA, CALEA BRAILEI, NR. 195-197

A. PIESE SCRISE

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS:

I. DISPOZITII GENERALE

- I.1.** Rolul RLU
- I.2.** Baza legala a elaborarii
- I.3.** Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- II.1.** Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- II.2.** Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
 - II.2.1. Expunerea la riscuri naturale*
 - II.2.2. Asigurarea compatibilitatii functiunilor*
- II.3.** Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT
 - II.3.1. Retrageri minime obligatorii*
 - II.3.2. Orientarea fata de punctele cardinale*
- II.4.** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor
 - II.4.1. Accese carosabile*
 - II.4.2. Accese pietonale si piste de biciclete*
- II.5.** Reguli cu privire la echiparea edilitara.
- II.6.** Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.
 - II.6.1. Parcelarea*
 - II.6.2. Inaltimea constructiilor*
 - II.6.3. Aspectul exterior al constructiilor*
 - II.6.4. Parcaje*
- II.7.** Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri.
 - II.7.1. Amplasarea de spatii verzi*
 - II.7.2. Imprejmuiiri*

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- III.1.** Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

L = ZONA PENTRU LOCUINTE

subzona L1 = locuinte individuale;

M - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE (locuire, servicii si mici activitati manufacutriere, comert cu amanuntul, sedii ale unor firme si companii pe diferite domenii, alimentatie publica, depozitare mic-gros, etc.)

SP - ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

subzona SP1 = Spatii plantate de protectie fata de drumuri/ infrastructura tehnica

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

subzona Cr = cai de comunicatii rutiere;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) stabileste ansamblul de reglementari, la nivelul zonei studiate, de ocupare a terenurilor si de amplasare si dimensionare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora, precum si a plantatiilor, in vederea asigurarii conditiilor de dezvoltare durabila.

Are menirea de a conduce la dezvoltarea complexa, strategica a zonei, in acord cu potentialul acesteia si in interesul general, urmarind utilizarea terenurilor in mod rational, echilibrat si in acord cu functiunile urbanistice adegvate.

Planul urbanistic aferent zonei cuprinse in Localitatea Sutesti si Regulamentul local de urbanism (RLU) detaliaza si particularizeaza prevederile regulamentului general de urbanism in raport cu situatiile specifice din teren si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor si realizarea investitiilor.

Prescriptiile (permisiuni si restrictii) cuprinse in RLU, sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizata a proiectelor, in decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai respectand prevederile Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobat, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Autoritatatile publice locale aplica sistematic si permanent dispozitiile Regulamentului Local de Urbanism, in scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat si plantat, pentru imbunatatirea conditiilor de viata si dezvoltarea echilibrata, durabila a zonei si pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunitatii locale.

I.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL – “CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL” stau:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat pana la data de 30 dec. 2014;
- ”Ghidul privind elaborarea si aprobararea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/110.04.2000”;
- ”Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind imbunatatirea conditiilor ambientale;

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile ulterioare;
- Noul Cod Civil, republicat in M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 si Legea nr. 74/2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil;
- Hotararea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deseurilor;
- Ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane;
- Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobat prin Legea nr. 265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordin nr. 45/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului in elaborarea si revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara;
- H.C.L nr. 238/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si de amenajare a teritoriului;

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza temei de proiectare, la solicitarea lui S.C. AGROVIMALUC S.R.L. BRAILA.

A fost emis certificatele de urbanism nr. 82/ 02.07.2021.

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplica in procesul de elaborare, avizare si aprobare a Planului Urbanistic Zonal – ”*CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL*”, in procedura de emitere a certificatei de urbanism si in activitatile de proiectare, autorizare si realizare a constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, din zona studiata prin PUZ, potrivit legislatiei in vigoare.

La emiterea autorizatiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii populatiei, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor PUZ-ului in acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementari privind regimul juridic, economic si tehnic al imobilelor.

Prin planul urbanistic zonal (PUZ) se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Trebuie mentionat ca privind reglementarile pentru zona studiata, acestea se vor armoniza cu reglementarile propuse prin: PUG Oras Ianca aprobat prin HCL nr. HCL nr. 46/28.09.2000, prelungita prin HCL nr. 54/26.07.2018.

Intreaga suprafata reglementata prin PUZ are o suprafata totala de 43533,50 mp si se afla in intravilanul Orasului Ianca.

Terenurile cuprinse in teritoriul P.U.Z. fac parte, din punct de vedere al proprietatii, din:

Proprietate publica

- Domeniul public de interes national si local

Proprietate privata

- Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

R.L.U. aferent acestui proiect stabileste reglementari specifice pentru fiecare subzona functionala din teritoriul P.U.Z., astfel:

L = ZONA PENTRU LOCUINTE

subzona L1 = locuinte individuale;

M - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE (locuire, servicii si mici activitati

manufacturiere, comert cu amanuntul, sedii ale unor firme si companii pe diferite domenii, alimentatie publica, depozitare mic-gros, etc.)

SP - ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

subzona SP1 = Spatii plantate de protectie fata de drumuri/ infrastructura tehnica

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

subzona Cr = cai de comunicatii rutiere;

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Nu este cazul.

II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Conform Planului Urbanistic General al Orasului Ianca, dreptul de construire poate fi conditionat / respins in mod justificat, de catre autoritatea publica competenta, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentatii si a regulamentului local de urbanism aferent, in urmatoarele situatii:

- a. existenta unui risc privind securitatea, sanatatea oamenilor sau neindeplinirea conditiilor minime de salubritate;
- b. prezenta unor vestigii arheologice;
- c. existenta riscului de incalcare a normelor de protectie a mediului;
- d. existenta riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajele valoroase;
- e. existenta riscurilor naturale de inundatii sau alunecari de teren.

Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.

II.2.1. Expunerea la riscuri naturale

Riscul natural reprezinta posibilitatea de producere a unor elemente ale mediului inconjurator, daunatoare omului si cauzate in general de forte exterioare lui.

Riscurile naturale considerate in prezentul regulament sunt cele de natura hidrologica, hidrogeologica, geologica si geofizica. In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intieleg: instabilitate taluzuri (tasari, alunecari de teren, ravene), zone cu risc de inundabilitate si risc potential de inundabilitate.

Prin **hazarde naturale** se intieleg: fenomene meteorologice periculoase (furtuni, inundatii, tornade, seceta, inghet), incendii de padure, avalanse, fenomene distructive de origine geologica (alunecari de teren, cutremure de pamant) delimitate prin harti de hazard si risc, in conformitate cu legislatia in vigoare, si/sau prevazute in cadrul documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism.

Planificarea dezvoltarii va tine cont de delimitarea zonelor vulnerabile la hazardele naturale si va avea in vedere masuri pentru reducerea riscului asociat acestora, sau in cazuri exceptionale, pentru mentinerea riscului in limitele existente.

Utilizari admise

Constructii si amenajari de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si preventie a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigatii si desecari, lucrari de combatere a eroziunii de adancime, etc).

Utilizari admise cu conditii

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/ 1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare si igiena si sanatatea oamenilor, in zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, in zonele de frig, cu panza freatica agresiva.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile afectate de riscuri naturale, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului etc.), aprobat de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

Pentru orice constructie amplasata pe o parcela aflata parcial sau integral in zonele cu risc mare de inundabilitate (cf. Agentie Nationale Apele Romane), eliberarea autorizatiei de construire este conditionata de obtinerea avizului emis de Agentia Nationala Apele Romane si de o declaratie pe propria raspundere a proprietarului privind asumarea riscului in caz de inundatie.

Utilizari interzise

Este strict interzisa autorizarea executarii constructiilor sau a lucrarilor de amenajare pentru adancimi ale apei mai mari de 1,5 metri sau, unde indicatorul adancime x viteza apei este mai mare de 2 m²/s, cu exceptia podurilor, a constructiilor hidrotehnice sau a conductelor si cablurilor subacvatice.

II.2.2. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Functiunile urbane reprezinta activitati umane specifice care se desfasoara intr-o localitate, intr-o anumita perioada de timp, localizate teritorial si definite de indicatori spatiali si indicatori de functionare.

Tesutul urban reprezinta structura unei zone, teritoriu sau localitate constituita in timp, cu particularitati ce tin de functiunea specifica dominanta, traditia culturala, conditiile de mediu, si care e definita de configuratia parcelelor si a tramei stradale, distributia spatilor publice si a spatilor private, volumetrie si modalitati de ocupare a parcelelor de constructii, etc.

Utilizari admise

Se admite autorizarea directa pentru constructiile care respecta conditiile de amplasare in functie de destinatia acestora in cadrul localitatilor, asa cum sunt prevazute in anexa nr. 1 la Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 (actualizat pana la data de 30 decembrie 2014).

Utilizari admise cu conditii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominantă a zonei, conform prezentului regulament de urbanism;

In cazul juxtapunerii unor functiuni partial compatibile/incompatibile se va prevedea o zona de protectie; marimea zonei de protectie depinde de reglementari tehnice specifice.

Utilizari interzise

Pentru parcelele pe care exista, la momentul aprobarii prezentului regulament, utilizari care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise constructii sau amenajari care au ca rezultat cresterea suprafetei utile destinate acestor utilizari.

II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

II.3.1. Retrageri minime obligatorii

In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia 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 alinierile impuse fata de limitele laterale si limita posterioara a acesteia.

Catre drumurile publice constructiile pot fi amplasate la aliniament sau retrase de la aliniament, in conformitate cu regulile urbanistice sau pastrand traditia zonei.

In relatia cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate:

- in regim inchis (insiruite, in regimul curtilor inchise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate;
- in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);
- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

Prevederile se refera la toate constructiile principale aflate pe suprafata parcelei.

Retragerile impuse fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza, in principal, pe prevederile Codului Civil (servitutea de vedere), pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor si pe cele cuprinse in RLU al unei documentatii de urbanism (PUZ sau PUD). Retragerile impuse au un caracter minimal si vor fi completate de normele locale, dupa caz, pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural;
- respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor de locuit), in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate;
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri, dupa caz;
- asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor in cazul cand parcela se invecineaza cu surse de poluare (constructii industriale, amenajari comerciale etc.);
- necesitat de conservare a specificului tesutului urban, avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor, in regim izolat, cuplat, insiruite sau in sistemul curtilor inchise sau deschise;

- obtinerea unei anumite grupari a constructiilor, in ansamblurile noi pentru care se urmarest o dezvoltare coerenta a tesutului urban.

Utilizari admise

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, stabilite prin RLU sau in situatii locale speciale, conform Codului civil;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite prin documentatiile de urbanism legal aprobate, pe baza avizului autoritatilor publice responsabile cu situatiile de urgență.

In situatia existentei unui calcan, autorizarea executarii constructiilor este permisa daca se realizeaza lipirea la acesta.

Utilizari admise cu conditii

Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitatii teritoriale de pompieri militari, recomandandu-se - daca cerintele de interventie sau conditiile locale nu impun altfel - sa se asigure:

- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o fatada vitrata (doua pentru cladiri inalte, foarte inalte sau cu sali aglomerate), precum si accesul autospecialelor de interventie la intrarile existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni inalti, paraje auto etc.);
- posibilitatile de acces al mijloacelor de interventie, atunci cand este necesar si la a doua fatada, prin amenajari cu latimea de 2 m; in cazurile cand acest lucru nu este posibil, se asigura trecerea fortelor (personalului) de interventie prin trenceri pietonale cu latimea minima de 1,5 m.

Accesele si pasajele carosabile trebuie pastrate libere in permanenta fara sa fie obstructionate de amplasarea de semnalizari, imprejmuri, mobilier urban etc.;

Nu se asigura acces pentru autospecialele de interventie in situatia in care parcela se afla la diferente de nivel fata de drumul public mai mari de 0,50 metri.

II.3.2. Orientarea fata de punctele cardinale

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face, in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceprii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire (retrageri si orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, constructii pentru invatamant si sanatate).

Insorirea constructiilor se analizeaza printr-un studiu specific, care determina pe baza calculelor astronomice partile umbrite si insorite ale constructiilor, perioada de insorire de-a lungul zilei in diverse anotimpuri, precum si umbrele purtate ale constructiilor noi asupra imobilelor invecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difusa ce provine de la bolta cereasca (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea cladirii fata de punctele cardinale), precum si de radiatiile solare directe.

Confortul psihologic se realizeaza prin vizibilitatea unei parti a boltii ceresti, neafectata de obstacole, ale caror efecte de obturare a vizibilitatii pot fi determinate prin calcule geometrice.

In Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei apar urmatoarele reglementari:

- Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural (prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale), cat si prin amplasarea constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa nu se umbreasca reciproc si sa nu impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor;
- Prin prevederile regulamentului local de urbanism se urmareste respectarea normelor de igiena prin rezolvarea problemelor legate de insorire, iluminat natural, vizibilitate si ventilatie;
- Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate;
- Asigurarea duratei de insorire, dependenta de solutiile urbanistice se face prin orientarea, distantarea si dimensionarea constructiilor;
- Reducerea vizibilitatii cerului din interiorul incaperilor (si implicit posibilitatile de insorire ale acestora), se poate compensa, atunci cand functiunea constructiei o cere, prin marirea dimensiunilor ferestrelor la etajele inferioare.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul general de Urbanism din 27 iunie 1996, actualizat pana la data de 30 decembrie 2014.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

II.4.1. Accese carosabile

Accesul la drumurile publice reprezinta accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcela.

Accesul direct reprezinta posibilitatea de intrare-iesire fara afectarea altor functiuni sau proprietati.

Servitutea de trecere reprezinta o dispozitie juridica reglementata de Codul civil, conform careia proprietarul al carui teren este infundat (fara nici o iesire la drumul public), poate cere sa i se permita trecerea pe proprietatea vecinului, in scopul exploatarii fondului sau, cu obligatia de a-l despargubi proportional cu pagubele produse. Servitutea de trecere catre drumul public poate fi constituita atat pe terenurile proprietate privata, cat si pe terenurile apartinand domeniului public, in localitati urbane sau rurale si se inregistreaza in evidentele cadastrale.

Drumul public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerintelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administratiei publice.

Strazile sunt drumurile publice din interiorul localitatilor indiferent de denumire (strada, cale, sosea, alei, fundatura).

Categoria strazii se stabileste in functie de rolul si de caracteristicile funktionale sau tehnice, pe baza studiilor de circulatie. Definirea si stabilirea elementelor caracteristice fiecarei categorii de strazi se face in conformitate cu actele normative specifice domeniului.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reteaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasare si autorizare a constructiilor.

Utilizari admise

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Numarul si configuratia acestora se determina conform anexei 4 din RGU actualizat 2014;

Utilizari admise cu conditii

In mod exceptional, constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri. Numarul si configuratia acestor accese se determina conform anexei 4 din RGU actualizat 2014;

Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

II.4.2. Accese pietonale și piste de biciclete

Prin accese pietonale, in sensul prezentului RLU, se intlege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritatar, de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplasarii sigurante a deplasarii, indeosebi in relatia cu circulatia vehiculelor de orice categorie. Constructiile si amenajarile la care se asigura accese pietonale, precum si constructiile de accese pietonale reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta.

Utilizari admise

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale vor fi conformatе astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare precum si a celor care folosesc mijloace de transport nemotorizat.

Utilizari admise cu conditii

Accesele pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere) se realizeaza cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale. Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale si paraje, corespunzator functiilor si caracterului urbanistic al zonei.

II.5. Asigurarea echiparii edilitare

Echiparea edilitara este definita ca ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

In conformitate cu competentele legale, autoritatatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora. La elaborarea documentatiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va tine seama de conditiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, marirea capacitatii sau inlocuirea retelelor de apa-canal.

Utilizari admise

Orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

Utilizari admise cu conditii

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati;

In cazul unor investitii (parcelari, ansambluri de locuinte, constructii de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatea publica locala sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finantare, autorizarea executarii constructiei nu se va face decat dupa asigurarea surselor de finantare necesare.

Pana la realizarea retelelor publice de apa-canal, in baza avizului de la Agentia de Mediu si Agentie Nationale Apele Romane se poate accepta o solutie individuala de alimentare cu apa si/sau canalizare; dupa extinderea retelelor nu se va mai permite autorizarea de constructii fara racordare la retelele mentionate.

Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reteaua publica de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela; de asemenea, se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural; pentru realizarea pavajelor in zonele cu trafic rutier si redus, in zonele de parcare pentru autoturisme precum si pentru alei pietonale si trotuare se vor prefera solutiile de pavaje permeabile.

Se recomanda utilizarea energiei verzi: panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală in completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice si termice.

Utilizari interzise

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri pentru echiparea edilitara este interzisa.

II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

II.6.1. Parcelarea

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului RLU, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate (in general, se recomanda 250 mp);

- adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei; pentru lotizarile noi, se recomanda sa nu se depaseasca raportul de 1/3.

Este obligatorie elaborarea P.U.Z. in cazul parcelarilor rezultante din divizarea unei parcele in mai mult de 3 subparcele, conf. L 190/2013 de aprobatie a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea si completarea L350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor in 3 (trei) parcele, atunci cand operatiunile respective au ca obiect imparteli ori comasari de parcele solicitate in scopul realizarii de lucrari de constructii sau de infrastructura, precum si constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil. Sunt permise aceste operatiuni cu conditia ca parcelele rezultante sa indeplineasca conditiile de construibilitate; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip P.U.Z..

Operatiunea de divizare a unei parcele in 2 (doua) parcele, in vederea construirii, este permisa numai daca ambele parcele rezultante indeplinesc conditiile de construibilitate; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip P.U.D.

Construirea pe parcele va fi reglementata in functie de destinatie si de caracteristicile specifice ale fiecarui tip de cladire. Densitatea ocuparii si utilizarii este reglementata prin intermediul indicatorilor urbanistici POT si CUT, calculati conform prevederilor Legii nr. 350/2001.

Conditiile generale de construibilitate a parcelelor

Parcelele sunt considerate direct construibile daca respecta cumulativ urmatoarele conditii minimale:

- acces carosabil la drum public sau privat;

- asigurarea accesului la energia electrica, la reteaua de distributie apa potabila, la reteaua de canalizare apa uzata menajera si pluviala si evacuarea deseurilor menajere;

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

Nu este considerata operatie de parcelare operatiunea de dezmembrare in doua parcele construibile cu respectarea conditiilor generale de construibilitate a parcelelor. Accesul la una dintre cele doua parcele se poate realiza prin servitute de trecere sau alte titluri determinate in conditiile Codului civil care asigura accesul carosabil.

Parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare si prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate.

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta (comert, activitati de productie mica, servicii, birouri, etc.) se recomanda intocmirea unor documentatii de urbanism, avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.

In zonele cu parcelari existente, executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor (dimensiuni inferioare celor prevazute de prezentul RLU), si in situatia in care apar cazuri specifice privind forma si dimensiunile parcelelor existente, autorizarea executarii constructiilor noi se va putea face cu respectarea unor documentatii de tip PUD intocmite pentru cazurile punctuale, precum si a normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor.

Operatiunile de reparcelare sunt permise doar in contextul unei actiuni participative a tuturor co-proprietarilor si a municipalitatii locale, si doar in baza unui PUZ intocmit conform legislatiei in vigoare, cu aviz de oportunitate.

II.6.2. Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, respectiv a inaltimei maxime admise, stabilite in cadrul reglementarilor privind zonele functionale din cadrul prezentului RLU. In situatiile in care se prevad atat un regim maxim de inaltime, cat si o inaltime maxim admisa, aceste conditii trebuie indeplinite cumulativ.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferența de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

In sensul prezentului RLU, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

II.6.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Aspectul exterior ai constructiilor, cu toate elementele sale definitorii, apartine spatiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, in vederea identificarii modului in care acesta urmeaza sa se inscrie in specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si a traditiilor locale, va avea in vedere urmatoarele:

- conformarea constructiei;
- materialele de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare;
- culorile ansamblului si ale detaliilor;
- conformarea fatadelor si amplasarea golurilor.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor si al anexelor vizibile dinspre spatiul public va fi corelat cu cel al cladirii (cladirilor) principale situate pe parcela.

Se interzic interventiile asupra cladirilor de natura sa distruga unitatea constructiei (de genul inlocuirii partiale a acoperisului, vopsitorii partiale, etc.) justificate de apartenenta la proprietari diferiti.

In vederea pastrarii si ameliorarii imaginii urbane in zona studiata:

- se interzice amplasarea constructiilor cu fatada posterioara spre strada;
- se interzic calcane orientate spre strada;

II.6.4. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform fiecarei subzone functionale in parte, din prezentul RLU. Numarul de masini aferente constructiilor asa cum este in cadrul RLU, este minimal.

Autorizarea constructiilor cu functiune publica, comerciala sau de birouri se emite cu conditia asigurarii si spatilor de parcare pentru biciclete.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri.

II.7.1. Amplasarea de spatii verzi

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform prezentului RLU. Este

obligatorie respectarea procentului minim de spatii plantate reglementat pentru fiecare zona functionala.

Conform legislatiei in vigoare, este interzisa schimbarea destinatiei terenurilor incadrate in categoria spatiilor verzi publice, conform Legii nr. 24/2007 cu modificarile si completarile ulterioare, cu exceptia realizarii unor lucrari de utilitate publica.

In toate cazurile, plantarea va tine seama de exigentele de siguranta ale constructiilor de pe parcela in cauza si de pe parcelele invecinate, precum si de necesitatile de iluminare ale acestora.

Intretinerea si amenajarea spatiilor verzi publice este in sarcina detinatorului sau administratorului fiecarui teren in parte, conform destinatei acestora.

Vegetatia inalta, matura va fi protejata si pastrata pe toata suprafata zonei studiate, conform conditiilor prevazute la nivelul zonelor si subzonelor functionale precum si a unitatilor teritoriale de referinta.

La realizarea strazilor noi, precum si la reabilitarea strazilor pe care nu exista plantatii, daca prospectul permite amplasarea de spatii verzi de aliniament, se vor planta arbori, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- pozitiile, sistemul de plantare si esenta arborilor vor fi stabilite prin documentatiile tehnice;

- arborii vor avea inaltimea minima de 2,50 m;

- arborii vor avea circumferinta minima a trunchiului de 14,00 cm (masurata la un metru deasupra solului);

- distanta minima intre axa trunchiului si pozitia retelelor edilitare va fi de 1,50 m.

Procente minime de spatii verzi pe functiuni obligatoriu de asigurat in incinte pe raza zonei studiate:

- constructii comerciale (nu depozite comerciale) si alimentatie publica, servicii: vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2 - 5% din suprafata totala a terenului;

- constructii de locuinte: pentru toate tipurile de locuinte spatiile verzi (gradina de fatada, gradina de legume, etc.) vor reprezenta minim 20% din suprafata incintei;

- pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare vor fi luate in considerare cele care prevad o suprafata mai mare de spatii verzi.

Toate prevederile Legii nr. 24/2007 cu modificarile si completarile ulterioare, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane sunt implicate in prezentul RLU.

II.7.2. Imprejmuiiri

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celealte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilite prin regulamente ale administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt **de interes public**, datorita calitatii de participante la crearea peisajului urban sau rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimitaaza.

Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara, ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate, sunt reglementate de prevederile Codului civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice etc.

Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale suficient de rezistente si de bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si sa fie vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.

Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmatorii factori urbanistici:

- pozitia pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare);
- functiunea constructiei pe care este amplasata parcela;
- caracteristicile cadrului natural;
- caracteristicile cadrului construit al subzonelor;
- modalitatatile traditionale de construire a imprejmuirilor in mediul urban.

Imprejurimile trebuie sa raspunda exigentelor Codului civil referitoare la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune.

Toate tipurile de imprejmuri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

Utilizari admise

In conditiile prezentului RLU, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuri, in conformitate cu specificul local:

- imprejmuri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor;
- elementele specifice de reglementare se regasesc pentru fiecare subzona functionala in parte.

Utilizari admise cu conditii

Pentru coerenta imaginii urbane, de regula, imprejmuirile la strada vor respecta inaltimea imprejmuirilor adiacente iar soclul va respecta inaltimea soclurilor imprejmuirilor adiacente.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Utilizari interzise

Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Teritoriul P.U.Z. „*CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL*” este cel figurat in Plansa nr. U3. – *SITUATIA EXISTENTA* si in Plansa U4. – *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

III.1. Unitati si subunitati functionale

Regulamentul este alcautuit pentru urmatoarele subzone functionale:

L = ZONA PENTRU LOCUINTE

subzona L1 = locuinte individuale;

M - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE (locuire, servicii si mici activitati manufacutriere, comert cu amanuntul, sedii ale unor firme si companii pe diferite domenii, alimentatie publica, depozitare mic-gros, etc.)

SP - ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

subzona SP1 = Spatii plantate de protectie fata de drumuri/ infrastructura tehnica

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

subzona Cr = cai de comunicatii rutiere;

Fiecare dintre aceste subzone fac obiectul unor prevederi organizate conform urmatorului continut:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

- Articolul 1 - Utilizari admise;
- Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari;
- Articolul 3 - Utilizari interzise;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni);
- Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament;
- Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;
- Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela;
- Articolul 8 - Circulatii si accese;
- Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor;
- Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor;
- Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor;
- Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara;
- Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate;
- Articolul 14 - Imprejmuiiri;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);
- Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);

Reglementarile cuprinse in Secțiunea IV, pentru fiecare din subzonele din prezentul PUZ, se vor corobora, obligatoriu si cu cele prevazute la capitolul I (*Principii generale*), capitolul II (*Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor*) si capitolului III (*Conditii de amplasare si de conformare a constructiilor*) din prima parte a prezentului RLU.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

L - ZONA REZIDENTIALA

L1 = locuinte individuale

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- locuinte individuale cu maxim P+2E niveluri in regim de construire continuu (constructii insiruite) sau discontinuu (constructii cuplate sau izolate pe parcela);
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi si alte servicii profesionale;
- echipare edilitara corespunzatoare densitatii locuitorilor;
- circulatii carosabile si pietonale corespunzatoare densitatii, paraje;
- parcuri, gradini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate

Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.

In zonele existente, se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC.

Activitati de tip tertiar ale locatarilor sunt obligate sa se desfasoare in interiorul locuintelor, fara ca acest fapt sa implice o conversie functionala – servicii profesionale sau manufacturiere, cu urmatoarele conditii:

- sa nu genereze transporturi grele;
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- sa nu atraga mai mult de 3 autoturisme.

Se admite mansardarea cladirilor existente; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Articolul 3 - Utilizari interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto si curatare auto cu capacitate de peste 3 masini;
- depozitari de materiale reutilizabile;
- platforme de precolectare a deseurilor;

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- realizarea unor false mansarde;
- autobaze;
- spalatorii chimice;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.
- dimensiuni minime ale parcelelor:

REGIM DE CONSTRUIRE	DIMENSIUNE MINIMA	
	Suprafata - mp.	Front - m.
Cuplat	200	12
Izolat	250	12

Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Pentru situatiile in care exista alinieri definite (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrage cu aceeasi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate.

Cladirile si echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanta de 5,0 m.

La intersectia dintre strazi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi. Aceasta latura tesita va avea o lungime de minim 5,0 metri pe strazi de categoria a III-a.

Cladirile care alcatauiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20,0 m.

Noile constructii in regim cuplat sa fie amplasate astfel incat sa nu se lase calcane vizibile;

In fasia *non aedicandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.

Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale (D_l) si posterioare (D_p) ale parcelelor

izolat		cuplat	
D_l	D_p	D_l	D_p
min. 60 cm pt constructii fara ferestre			
min. 2,0 m pt constructii cu ferestre			

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,2 m.

Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

In cazul noilor dezvoltari urbanistice, distanta intre cladirile amplasate pe aceeasi parcela va fi egala cu jumata din inaltimea celei mai inalte ($D_l=H/2$); distanta se poate reduce la jumata, dar nu mai putin de 3,00 m, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

In toate situatiile se va urmari ca prin retragerile fata de limitele laterale sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor invecinate.

Articolul 8 - Circulatii si accese

Orice parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,0m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

In cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30,0 m.

Este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare.

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de paraje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare tuturor functiunilor in parte.

Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

UTR	LATIMEA STRAZII INTRE ALINIAMENTE (M)	HMAX. DIFERENTIAT (ETAJE)
L1p	< 12,00 metri	P – P + 2E

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

In toate situatiile este obligatorie, pentru noile investitii, preluarea particularitatilor sitului, racordarea la caracterul general al zonei si la arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fataadele constructiilor de locuinte.

Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si vor fi inregistrate in baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza in max. 2 ani de la intrarea in vigoare a prezentului RLU.

Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

Eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm) este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol imminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Spatiile neconstruite dintre constructie si aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectiva cu plantatii arboricole inalte sau medii.

Pe fiecare parcela, spatiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafata totala.

Articolul 14 - Imprejmuiiri

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.00** m din care un soclu opac de **0.60** si o parte transparenta dublata cu gard viu.

Gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi opace cu inalimi de maxim **2.50m**.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT max = 40%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max = 1,2

M - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- locuinte individuale cu maxim P+2E niveluri in regim de discontinuu (constructii cuplate sau izolate pe parcela);
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- echipare edilitara corespunzatoare densitatii locuitorilor;
- circulatii carosabile si pietonale corespunzatoare densitatii;
- paraje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, gradini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

Pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica.

Activitati de tip tertiar ale locatarilor sunt obligate sa se desfasoare in interiorul locuintelor, fara ca acest fapt sa implice o conversie functionala – servicii profesionale sau manufacturiere, cu urmatoarele conditii:

- sa nu genereze transporturi grele;
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

Se admite mansardarea cladirilor existente; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Articolul 3 - Utilizari interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto si curatare auto cu capacitate de peste 5 masini;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatii publice sau din institutiile publice;
- realizarea unor false mansarde;
- autobaze;

- spalatorii chimice;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- adancimea parcelei sa fie mai mare decat frontul la strada;

- dimensiunile minime ale parcelelor: 300mp;

- frontul la strada sa fie de minim 18,00 m pentru constructii dispuse izolat/ cuplat si 12,00 m pentru constructii insiruite;

In cazul parcelelor ce nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrata prin PUD aprobat in conditiile legii.

Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Pentru situatiile in care exista alinieri definite (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrage cu aceeasi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate.

Cladirile si echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanta de 5,0 m.

La intersectia dintre strazi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printre linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi. Aceasta latura tesita va avea o lungime de minim 30,0 metri pe strazi de categoria I, de 5,0 metri pe strazi de categoria a II-a si a III-a.

Cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20,0 m.

Noile constructii in regim cuplat sa fie amplasate astfel incat sa nu se lase calcane vizibile;

Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale (D_l) si posterioare (D_p) ale parcelelor

izolat		cuplat	
D_l	D_p	D_l	D_p
min. 60 cm pt constructii fara ferestre			
min. 2,0 m pt constructii cu ferestre			

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,2 m.

Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

In cazul noilor dezvoltari urbanistice, distanta intre cladirile amplasate pe aceeasi parcela va fi egala cu jumata din inaltimea celei mai inalte ($D_i=H/2$); distanta se poate reduce la jumata, dar nu mai putin de 6.00 m, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

In toate situatiile se va urmari ca prin retragerile fata de limitele laterale sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor invecinate.

Articolul 8 - Circulatii si accese

Orice parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

In cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 m.

Se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare.

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de paraje va fi dimensionat prin insumarea parajelor necesare tuturor functiunilor in parte.

Pentru suplimentarea numarului de locuri de parcare in zonele dense, se vor organiza paraje in lungul arterelor colectoare si secundare de circulatie, astfel incat sa nu fie stangenite fluxurile principale de circulatie si nici plantatiile de aliniamente stradale.

Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

UTR	LATIMEA STRAZII INTRE ALINIAMENTE (M)	HMAX. DIFERENTIAT (ETAJE)
M1p	< 12,00 metri	P – P + 2E

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

In toate situatiile este obligatorie, pentru noile investitii, preluarea particularitatilor sitului, racordarea la caracterul general al zonei si la arhitectura cladirilor din vecinatare cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare coordonate de autoritatea locala.

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si vor fi inregistrate in baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza in max. 2 ani de la intrarea in vigoare a prezentului RLU.

Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

Eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm) este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

Pe fiecare parcela, spatiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafata totala.

Articolul 14 - Imprejmuiiri

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.00** m din care un soclu opac de **0.60** si o parte transparenta dublata cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inalimi de maxim **2.50**m.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT max = 40%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max – 1,0

SP - ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

SP1 = Spatii plantate de protectie fata de drumuri/ infrastructura tehnica

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- spatii plantate cu vegetatie inalta, medie sau joasa;
- lucrari, constructii sau amenajari ce vizeaza extinderea, modernizarea, traversarea sau intretinerea retelelor de infrastructura;
- circulatii pietonale;

- carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate;
- mobilier urban;
- paraje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie;
- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si alte instalatii sau constructii de acest gen.

Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

Autorizarea oricaror constructii, amenajari, instalatii sau panouri publicitare in interiorul oricaror zone de protectie se va face cu avizul administratorului infrastructurii care genereaza zona de protectie.

Articolul 3 - Utilizari interzise

- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;
- se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatii de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice, petrolului si gazelor.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Conform normelor in vigoare.

Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Conform normelor in vigoare doar pentru functiunile si constructiile permise prin regulament.

Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale (D_l) si posterioare (D_p) ale parcelelor

Conform normelor in vigoare.

Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Conform normelor in vigoare.

Articolul 8 - Circulatii si accese

Conform normelor in vigoare.

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

Parcajele se vor dimensiona conform normelor specific.

Stationarea autovehiculelor in interiorul zonei de protectie este permisa conform cerintelor tehnice pentru fiecare tip de zona de protectie.

Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Conform normelor in vigoare.

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

Construcțiile si instalatiile tehnice vor fi amplasate astfel incat sa poate fi mascate de vegetatia din zona de protectie.

Articolul 12 - Conditii de echipare edititara

Conform normelor in vigoare.

Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

Se recomanda utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice.

Articolul 14 – Imprejmuiiri

Conform normelor in vigoare.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT max = 5%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max = 0.1

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

Cr = cai de comunicatii rutiere

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- spatii pentru circulatia rutiera si transportul cu autovehicule rutiere al calatorilor in intravilan;
- spatii verzi amenajate pe suprafetele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare imbunatatirii calitatii mediului si aspectului peisagistic;
- circulatii carosabile si pietonale;
- circulatii velo si paraje aferente pentru biciclete;
- paraje pentru locatari, salariati si pentru vizitatori.

Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

- spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 si Anexa Nr. 5: *Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane –*

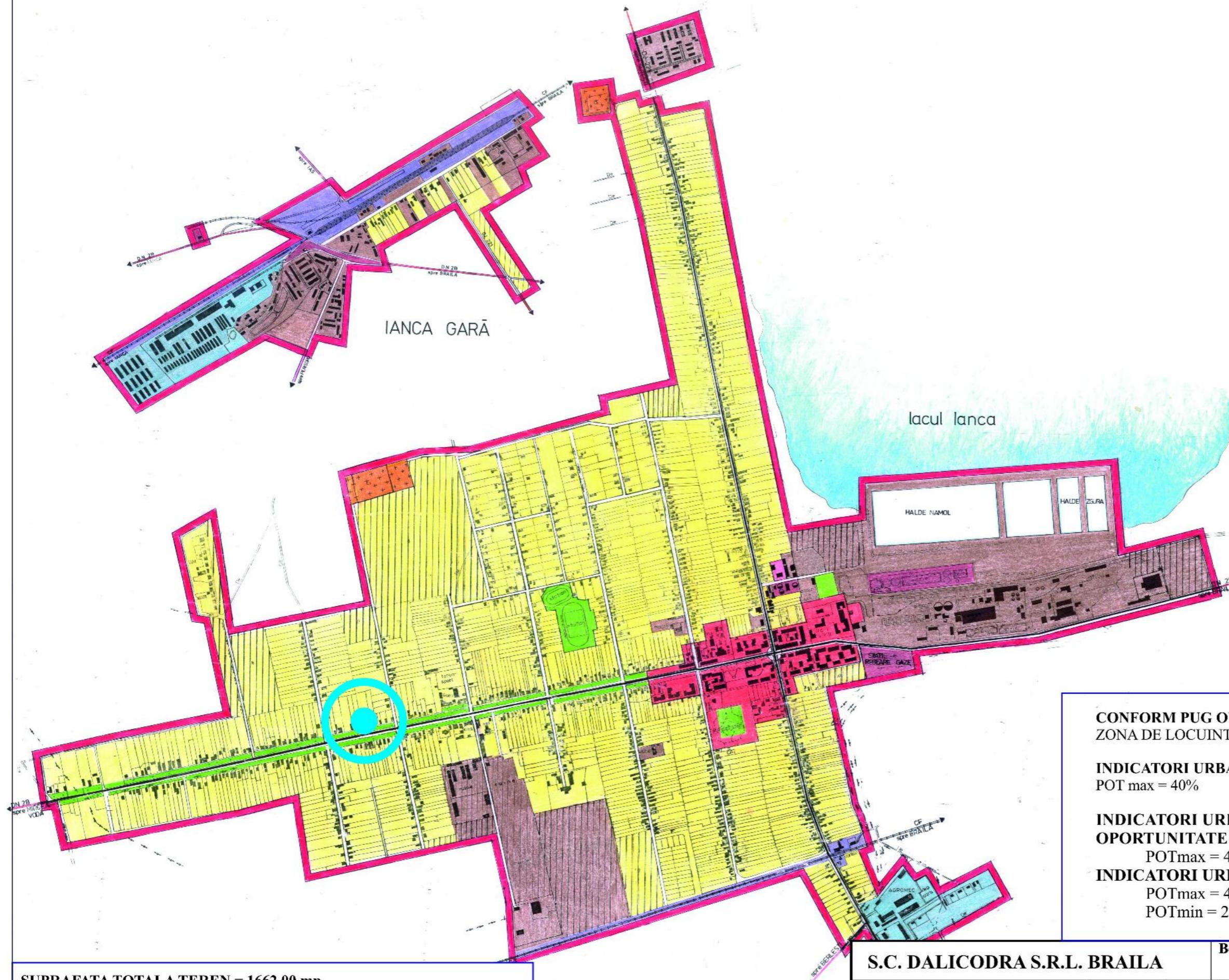
Indicativ P 132-93; *Normativul pentru proiectarea, executia, exploatarea si postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme* – indicativ NP 24 – 1997.

Articolul 3 - Utilizari interzise

- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:
 - largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse;
 - modernizarea intersectiilor;
 - realizarea spatiilor de parcare;

Intocmit,

Dr. Arh. Costel DRAGAN



LEGENDA

- **LIMITE**
LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUIS
- **ZONIFICARE**
 - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC
 - ZONA DE LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE/UNITĂȚI AGRICOLE
 - ZONA DE PARCURI/RECREERE TURISM ȘI SPORT
 - ZONA GOSPODARIE COMUNALĂ/CIMITIRE
 - ZONA CONSTRUCTII ȘI AMENAJARI RUTIERE
 - DRUMURI NAȚIONALE
 - DRUMURI JUDEȚENE
 - DRUMURI COMUNALE
 - STRĂZI PRINCIPALE CU ÎMBRĂCĂMINȚI DEFINITIVE
 - ZONA CĂI FERATE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
 - ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE
 - TEREN NECONSTRUIT

BILANT TERRITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	HA	%
1. ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC	25,34	4,18%
2. ZONA DE LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	313,50	51,72%
3. ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI AGRICOLE	145,18	23,95%
DIN CARE: UNITĂȚI INDUSTRIALE UNITĂȚI AGRICOLE	115,45 29,73	115,45 29,73
4. ZONA DE PARCURA RECREERE, TURISM ȘI SPORT	41,74	5,88%
5. ZONA GOSPODARIE COMUNALĂ	3,79	0,62%
6. ZONE CU DESTINAȚII SPECIALE ȘI DE ECHIPARE TERRITORIALĂ	74,88	12,35%
DIN CARE: CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE CĂI FERATE CONSTRUCȚII AFERENTE RETEELOR TEHNICO- EDILITARE ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	27,33 9,93 18,12	27,33 9,93 18,12
7. ALTE ZONE (TERENURI NECONSTRUIE, APE, ETC.)	1,75	0,29%
TOTAL TERITORIU INTRAVILAN PROPUIS	605,17	100 %

REGLEMENTARI

INTERDIȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA INTOCMIREA PUZ SAU PUD



AMPLASAMENT

**CONFORM PUG ORAS IANCA APROBAT PRIN HCL NR. 46/2000:
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

**INDICATORI URBANISTICI ADMISI PRIN PUG:
POT max = 40% CUT max = 1,2**

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSSI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 13/13.12.2021:
POTmax = 40% CUT max = 1,0**

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSSI PRIN P.U.Z.:
POTmax = 40% CUT max = 1,0
POTmin = 24,37% CUTmin = 0,24**



LEGENDA:

- Limita zonei de studiu propusa
 - Limita parcelei ce a generat P.U.Z.
 - Limita intravilan

DN 2

Drumuri locale (secundare)

S.C. DALICODRA S.R.L. BRAILA				Beneficiar: S.C. AGROVIMALUC S.R.L. BRAILA	proiect nr 62/ 2021
Specificatie		semnatura	scara:	Titlu proiect: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL JUD. BRAILA, ORAS IANCA, CALEA BRAILEI, NR. 195-197	faza: P.U.Z.
Sef proiect	dr. arh. Dragan C.				
Proiectat	dr. arh. Dragan C.		data: DECEMBRIE 2021	Titlu planșa: INCADRARE IN ZONA	plansa nr U2
Desenat	dr. arh. Dragan C.				



BILANT TERRITORIAL EXISTENT PENTRU ZONA STUDIATA:

Suprafata teren studiat = 43533,50 mp	mp	%
Zona rezidentiala cu locuinte individuale – L1	27933,00	64,16
Zona spatiu verde de aliniament - SP	12095,80	27,80
Zona circulatii pietonale - Cr	254,20	0,58
Zona circulatii carosabile - Cr	3250,50	7,46
TOTAL	43533,50	100

LEGENDA:

Limite

Limita zona de studiu conform
Avizul de oportunitate
nr. 13/13.12.2021

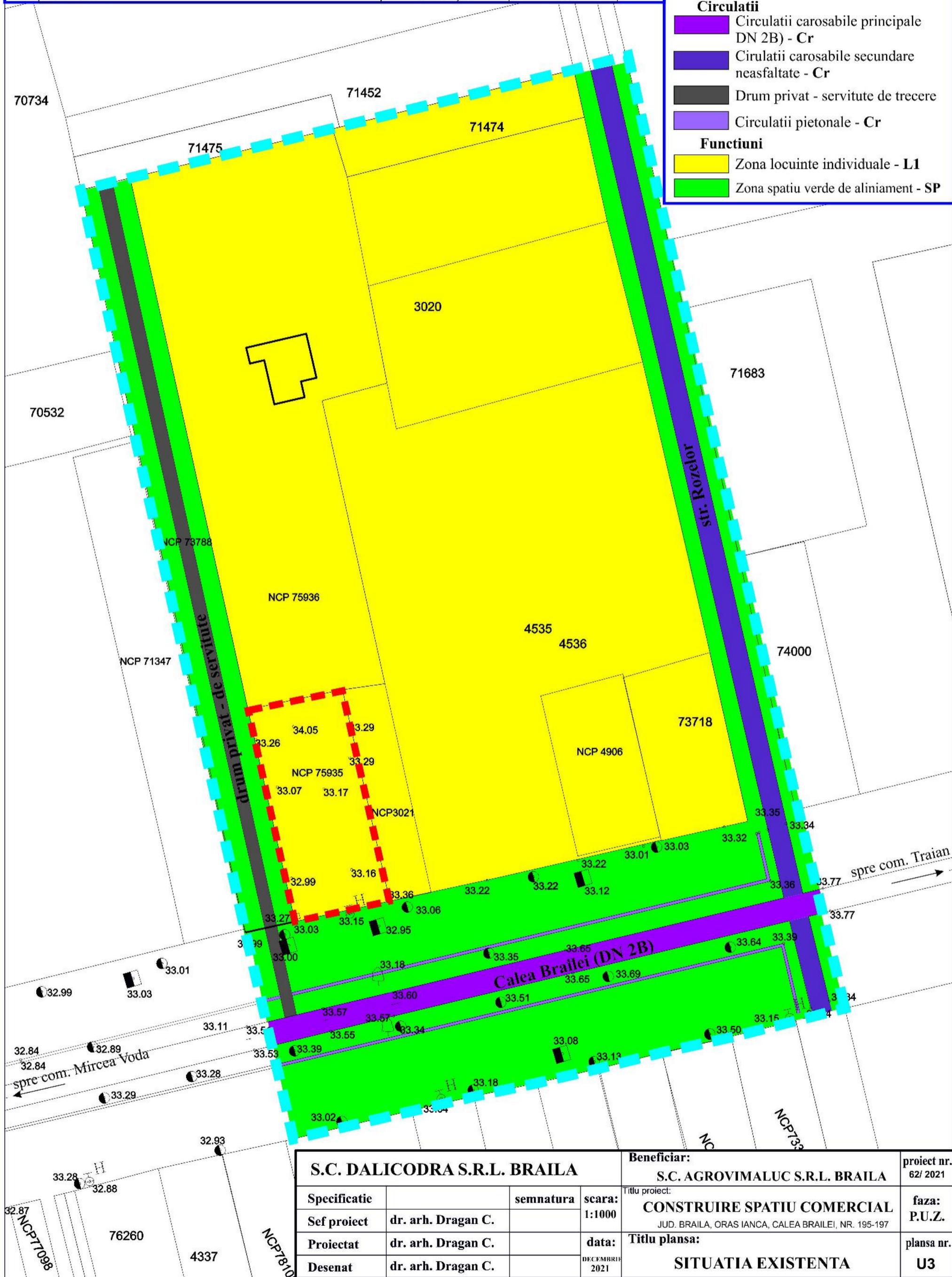
Limita parcela ce a generat PUZ

Circulatii

- Circulatii carosabile principale DN 2B) - Cr
- Circulatii carosabile secundare neasfaltate - Cr
- Drum privat - servitute de trecere
- Circulatii pietonale - Cr

Functiuni

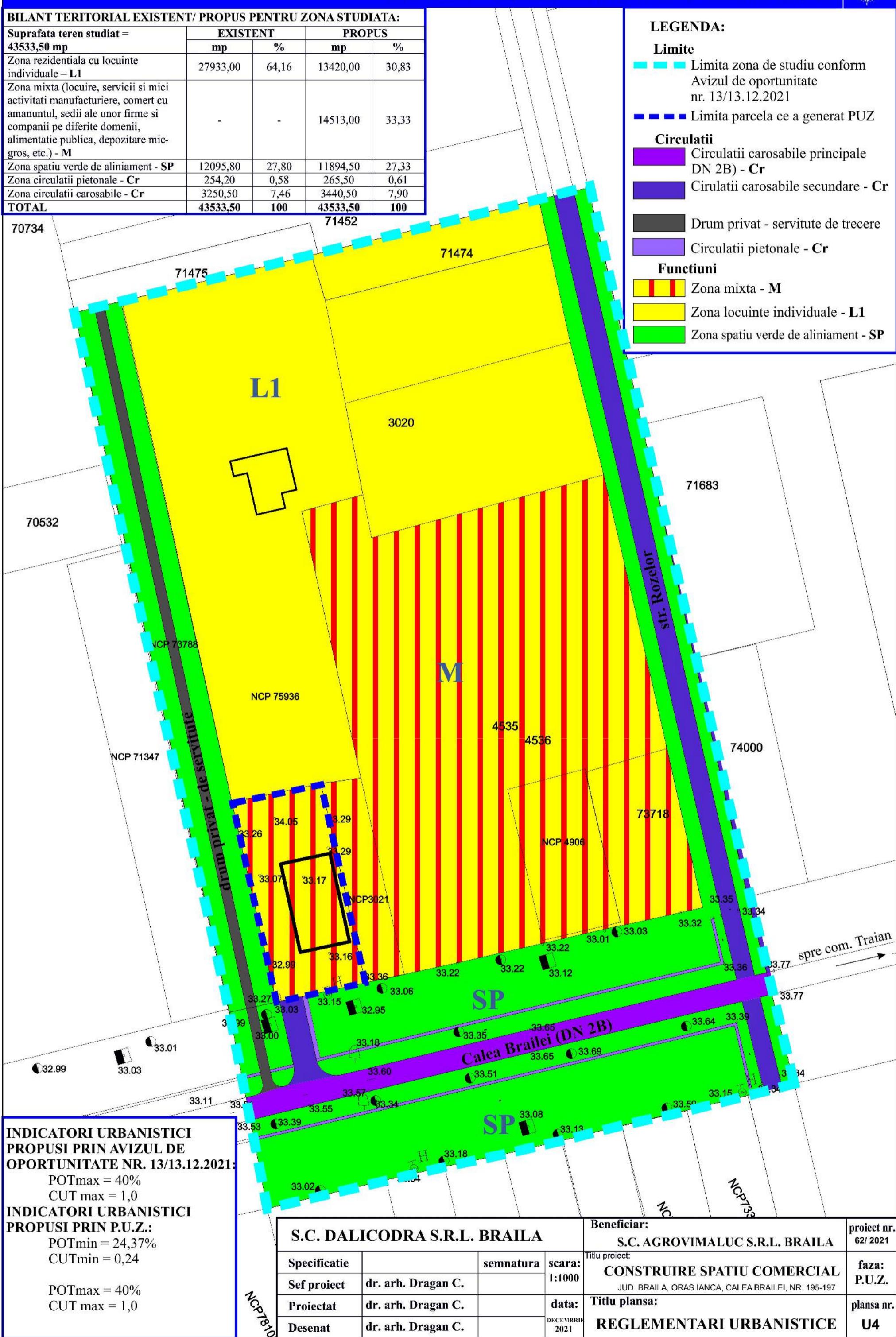
- Zona locuinte individuale - L1
- Zona spatiu verde de aliniament - SP



P.U.Z. CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL



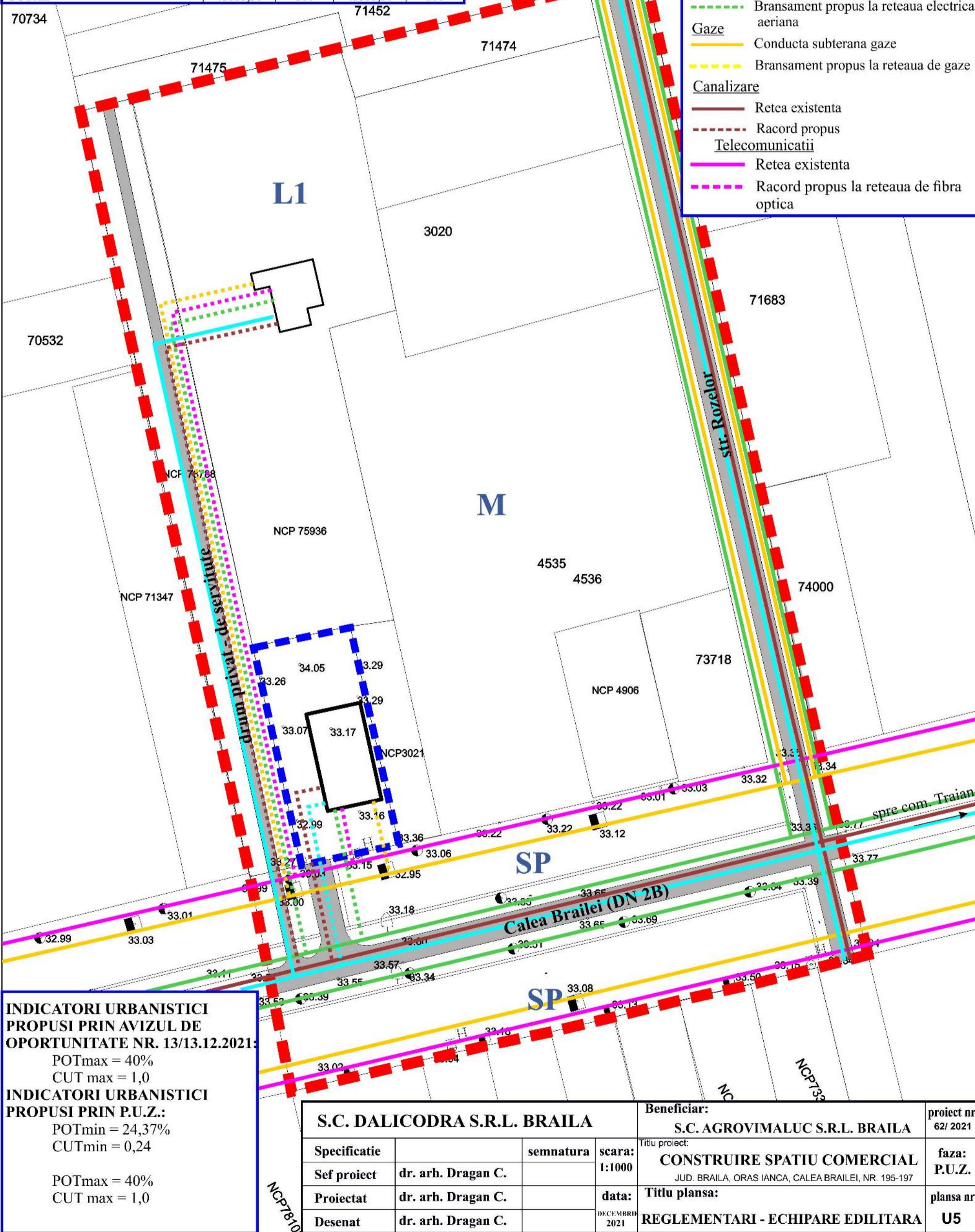
BILANT TERRITORIAL EXISTENT/ PROPUIS PENTRU ZONA STUDIATA:				
Suprafata teren studiat = 43533,50 mp	EXISTENT		PROPUIS	
	mp	%	mp	%
Zona rezidentiala cu locuinte individuale - L1	27933,00	64,16	13420,00	30,83
Zona mixta (locuire, servicii si mici activitati manufacutriere, comert cu amanuntul, sedii ale unor firme si companii pe diferite domenii, alimentatie publica, depozitare mic-gros, etc.) - M	-	-	14513,00	33,33
Zona spatiu verde de aliniament - SP	12095,80	27,80	11894,50	27,33
Zona circulatii pietonale - Cr	254,20	0,58	265,50	0,61
Zona circulatii carosabile - Cr	3250,50	7,46	3440,50	7,90
TOTAL	43533,50	100	43533,50	100



P.U.Z. CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL



BILANT TERRITORIAL EXISTENT/ PROPOS PENTRU ZONA STUDIATA:				
Suprafata teren studiat = 43533,50 mp	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Zona rezidentiala cu locuinte individuale - L1	27933,00	64,16	13420,00	30,83
Zona mixta (locuire, servicii si mici activitati manufacutriere, comert cu amanuntul, sedii ale unor firme si companii pe diferite domenii, alimentatie publica, depozitare mic-gros, etc.) - M	-	-	14513,00	33,33
Zona spatiu verde de aliniament - SP	12095,80	27,80	11894,50	27,33
Zona circulatii pietonale - Cr	254,20	0,58	265,50	0,61
Zona circulatii carosabile - Cr	3250,50	7,46	3440,50	7,90
TOTAL	43533,50	100	43533,50	100



P.U.Z. CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL



BILANȚ TERRITORIAL EXISTENT/ PROPUȘ PENTRU ZONA STUDIATA:

Suprafata teren studiat = 43533,50 mp	EXISTENT		PROPLUS	
	mp	%	mp	%
Zona rezidentiala cu locuinte individuale - L1	27933,00	64,16	13420,00	30,83
Zona mixta (locuire, servicii si mici activitati manufacutriere, comert cu amanuntul, sedii ale unor firme si companii pe diferite domenii, alimentatie publica, depozitare mic-gros, etc.) - M	-	-	14513,00	33,33
Zona spatiu verde de aliniament - SP	12095,80	27,80	11894,50	27,33
Zona circulatii pietonale - Cr	254,20	0,58	265,50	0,61
Zona circulatii carosabile - Cr	3250,50	7,46	3440,50	7,90
TOTAL	43533,50	100	43533,50	100

LEGENDA:

Limits

Emitere

■ ■ ■ Limita zona de studiu conform Avizul de oportunitate nr. 13/13.12.2021

— Limita parcela ce a generat PUZ

Statutul juridic existent al terenurilor

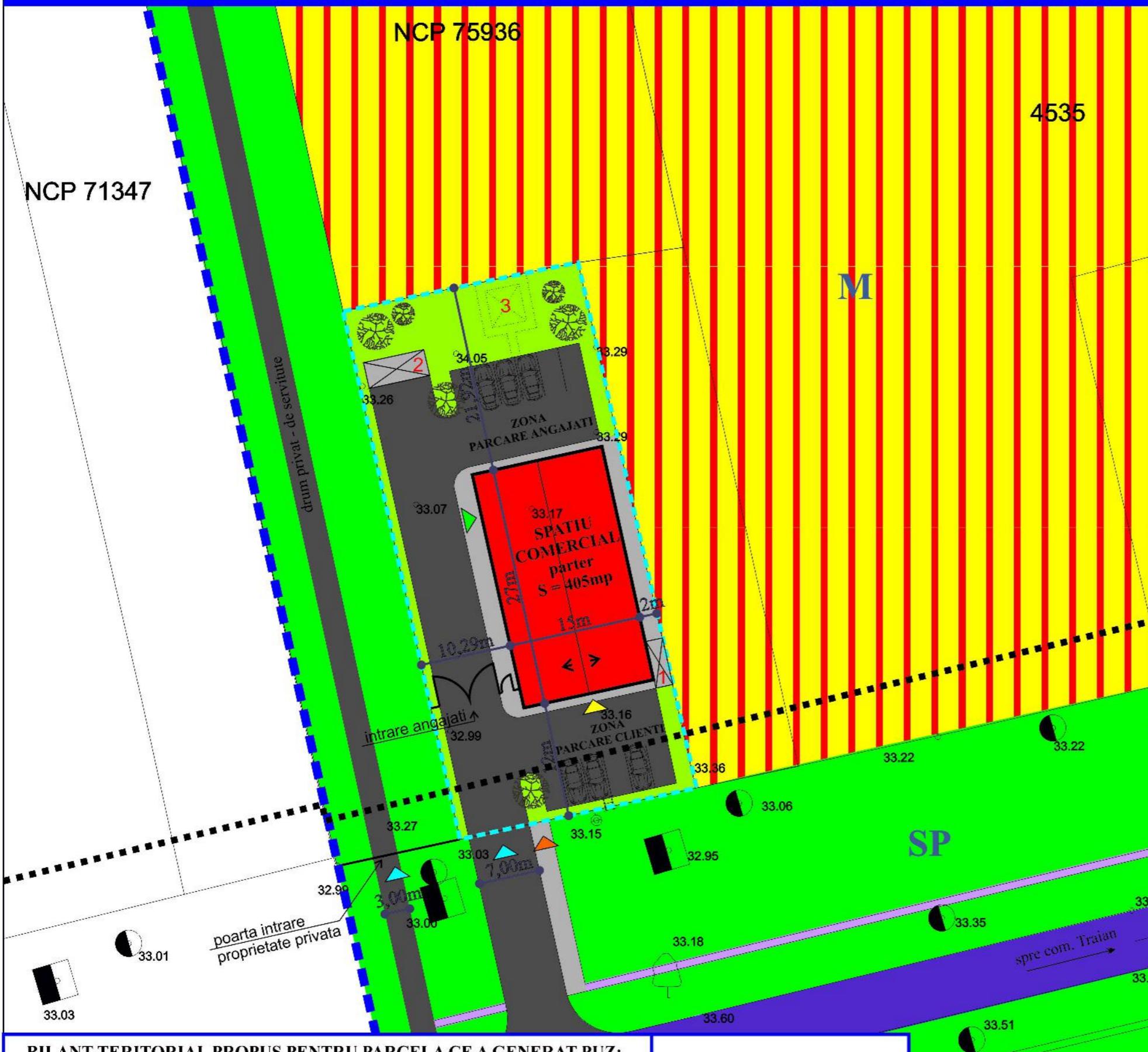
Terenuri care aparțin domeniului public

	Domeniu public de interes național
	Domeniu public de interes local

Terenuri proprietate privată

Terenuri proprietate privata care aparțin persoanelor fizice/ juridice





CONFORM PUG ORAS IANCA APROBAT PRIN HCL NR. 46/2000;

ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

INDICATORI URBANISTICI ADMISI PRIN PUG:

POT max = 40% CUT max = 1,2

CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 13/13.12.2021;

ZONA MIXTA

INDICATORI URBANISTICI ADMISI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE:

POT max = 40% CUT max = 1,0

INDICATORI URBANISTICI PROPUSSI PRIN PUZ:

POT min = 24,37% CUT min = 0,24
POT max = 40% CUT max = 1,0

BILANT TERRITORIAL PROPUSS PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ:

Suprafata totala parcela ce a generat PUZ = 1662,00 mp	mp	%
Suprafata construita spatiu comercial	405,00	24,37
Suprafata desfasurata spatiu comercial	405,00	-
Suprafata spatiu verde amenajat in incinta - SP	360,00	21,67
Suprafata zona pietonala si platform betonate - Cr	174,00	10,46
Suprafata circulatii carosabile si parcati- Cr	723,00	43,50
TOTAL	1662,00	100

1. Zona carucioare cumparaturi
2. Platforma gospodareaasca
3. Chiosc (etapa a II-a)

S.C. DALICODRA S.R.L. BRAILA				Beneficiar:	proiect nr. 62/ 2021
Specificatie	semnatura	scara:		S.C. AGROVIMALUC S.R.L. BRAILA	faza: P.U.Z.
Sef proiect	dr. arh. Dragan C.	1:500		Titlu proiect: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL JUD. BRAILA, ORAS IANCA, CALEA BRAILEI, NR. 195-197	
Proiectat	dr. arh. Dragan C.			Titlu planșa:	
Desenat	dr. arh. Dragan C.			MOBILARE URBANISTICA	U7