



ANUNT

PRIMARIA ORAŞ IANCA

Data anunțului: 01.04.2019

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Inițiator: S.C. MIOFAN AGROTRANS S.R.L.

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL TIP PENNY MARKET

**AMPLASAMENT: INTRAVILAN, STR.CALEA BRĂILEI NR.9
T39,P300/2 LOT 2**

**Elaborator: BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA DORU
BARLEANU**

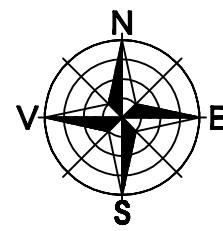
**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII
asupra documentelor expuse/disponibile la sediul PRIMĂRIEI ORAŞ
IANCA-SERV. URBANISM ŞI PE SITE-UL PRIMĂRIEI ORAŞULUI
IANCA.**

În perioada:03.04.2019-18.04.2019 între orele: 15⁰⁰-16⁰⁰

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA DEZBATERI

**Răspunsul la observațiile transmise se va face în perioada :18.04.2019-
24.04.2019**

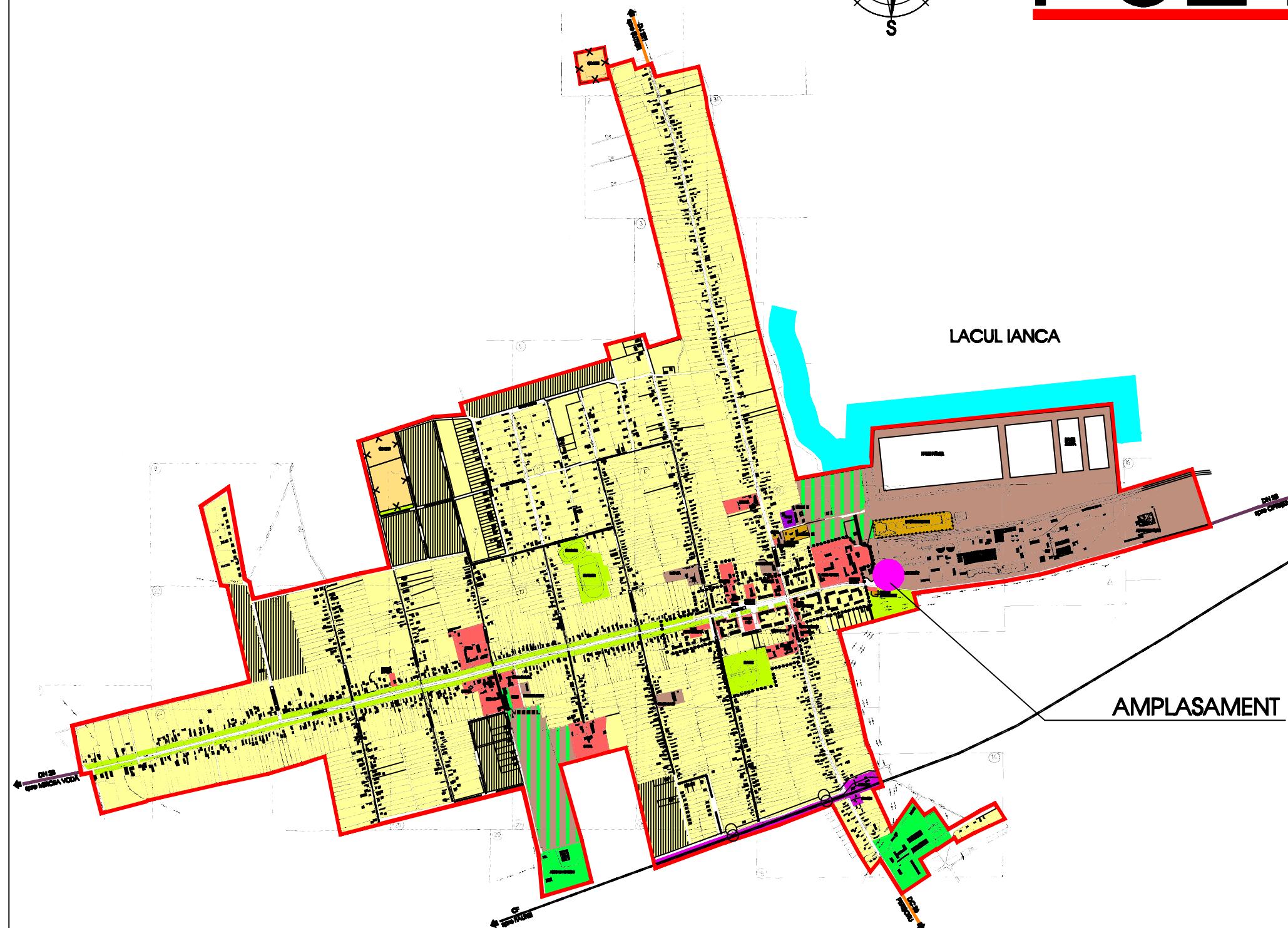
**Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:
DOGARESCU MIOARA CONSILIER URBANISM adresa
STR.CALEA BRĂILEI NR.27, telefon.0239/668178, email.
primaria.ianca@yahoo.com**



PUZ

SPĂȚIU COMERCIAL TIP PENNY MARKET ÎNCADRARE ÎN PUG

0



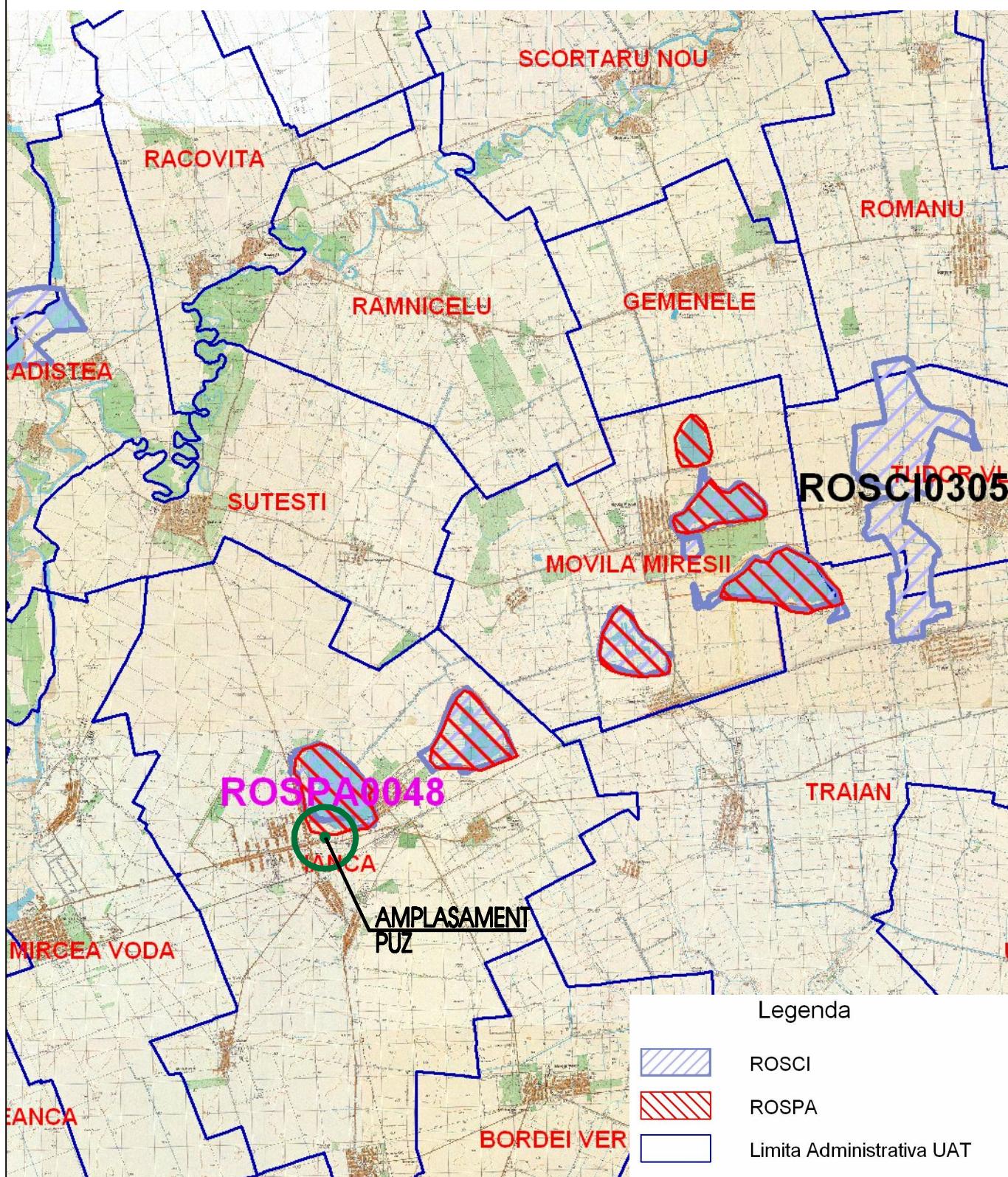
LEGENDĂ

- [Yellow] ZONA PENTRU LOCUINȚE
- [Red] ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
- [Brown] ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- [Green] ZONA UNITĂȚI AGRICOLE
- [Light Green] SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
- [Orange] ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE
- [Yellow-Gold] ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE
- [Purple] ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE FEROVIARĂ ȘI LUCRĂRI AFERENTE
- [Dark Purple] ZONA AMENAJĂRI AFERENTE CĂI RUTIERE

	DORU BÂRLEANU - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ÎNCADRANT LA MULINA ORA "DUMINICĂ DE JOI", BRĂILA - GRUJU CU NR. 30			Beneficiar: SC MIOFAN AGROTRANS SRL	proiect nr. 1/2019
	nume	semnătura	scara:	titlu proiect: CONSTRUIRE SPĂȚIU COMERCIAL TIP PENNY MARKET ORAȘ IANCA, CALEA BRĂILEI, NR. 9, T39, P300/2, LOT 2	faza: PUZ
șef proiect	arh. Doru Bârleanu			data: ianuarie 2019	planșa nr. 0

PUZ

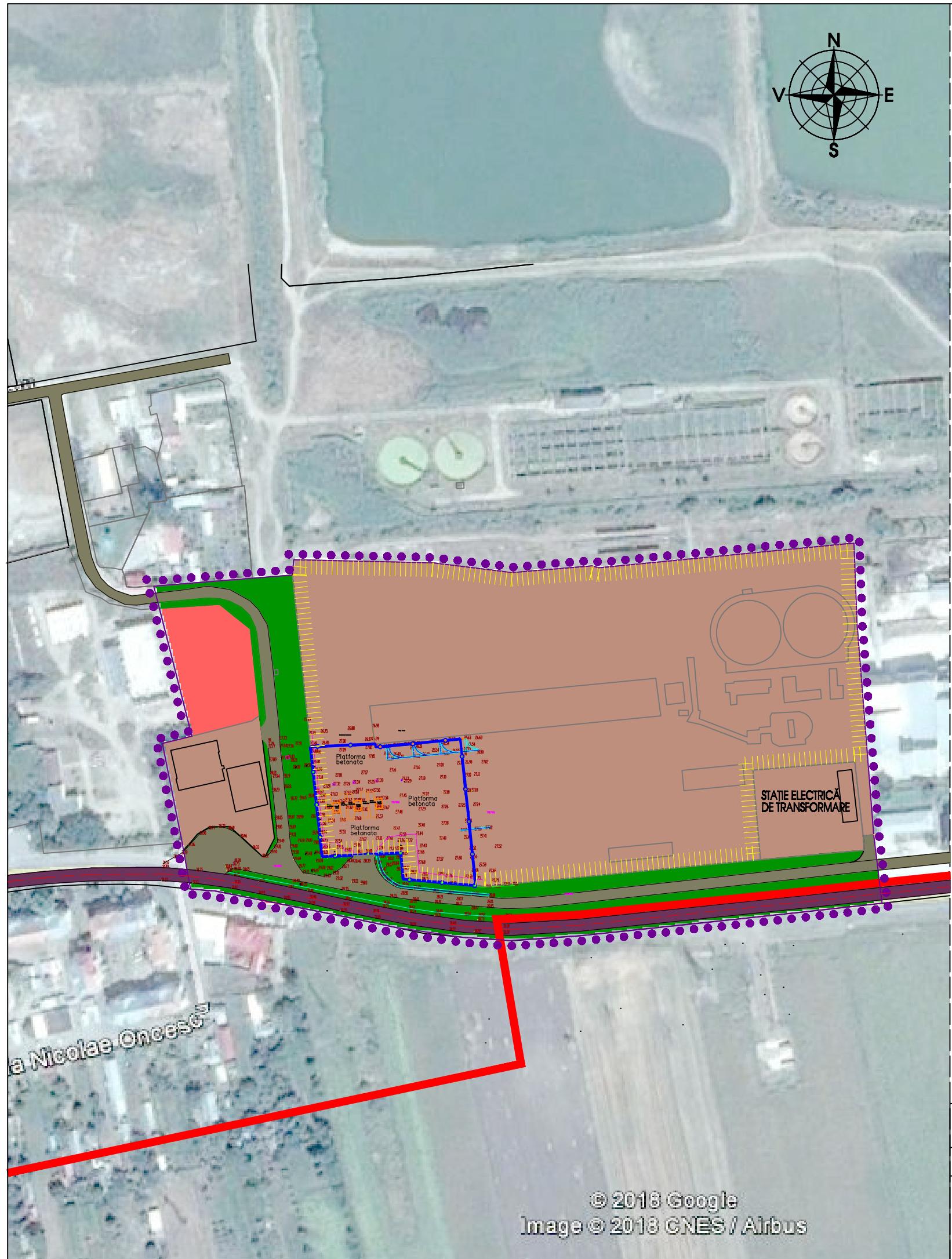
SPAȚIU COMERCIAL TIP PENNY MARKET RELATIA CU ROSCI ȘI ROSPA 0.1



db	"DORU BĂRLEANU" - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ÎNREGISTRAT LA JUDEȚUL OM "DORULEANU DE JOS", SEJU - GRUJU CU NR. 30			Beneficiar:	SC MIOFAN AGROTRANS SRL	proiect nr.
șef proiect	nume	semnătura	scara:	titlu proiect:	CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL TIP PENNY MARKET ORAȘ IANCA, CALEA BRĂILEI, NR. 9, T39, P300/2, LOT 2	faza:
	arh. Doru Bărleanu			data:	RELATIA CU ROSCI ȘI ROSPA	planșa nr.
				ianuarie 2019		0.1

PUZ

SPAȚIU COMERCIAL TIP PENNY MARKET SITUAȚIA EXISTENTĂ / DISFUNCȚIONALITĂȚI 1



LEGENDĂ

- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ TEREN CE A GENERAT PUZ
- ZONĂ INSTITUȚII DE INTERES PUBLIC ȘI SERVICII
- ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- SPAȚII VERZI DE ALINIAMENT ȘI DE PROTECȚIE
- DRUM NAȚIONAL DN 2B
- STRĂZI ȘI ACCESE ÎN INTRAVILAN

LINII ELECTRICE AERIENE EXISTENTE DE MEDIE TENSIUNE
LINII ELECTRICE AERIENE EXISTENTE DE ÎNALTĂ TENSIUNE

DISFUNCȚIONALITĂȚI

- ||||| ZONĂ DESTRUCTURATĂ CE NECESITĂ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ ȘI RECONSTRUCȚIE
- LEA CE GENEREAZĂ ZONE DE PROTECȚIE CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE

	Beneficiar: SC MIOFAN AGROTRANS SRL			proiect nr. 1/2019
șef proiect	nume arh. Doru Bărleanu	semnătura	scara: 1:2500	titlu proiect: CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL TIP PENNY MARKET ORAȘ IANCA, CALEA BRĂILEI, NR. 9, T39, P300/2, LOT 2
				faza: PUZ
				titlu planșă: SITUAȚIA EXISTENTĂ / DISFUNCȚIONALITĂȚI
				planșa nr. 1



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ "DORU BÂRLEANU"

Înregistrat la filiala OAR "Dunarea de Jos", Braila – Galati cu nr. 30
Brăila, b-dul Independenței, bl. B5, ap 31; tel. 0726324870; dbarleanu@yahoo.com

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL
TIP PENNY MARKET

Amplasament: CALEA BRĂILEI, NR. 9, T 39, P300/2, LOT 2
ORAȘ IANCA

Faza: PUZ

Beneficiar: SC MIOFAN AGROTRANS SRL

Data: Ianuarie 2019

Şef proiect: arh. DORU BÂRLEANU

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PIESE DESENATE

- Pl. nr. 0 - Încadrare în PUG Oraș Ianca
- Pl. nr. 0.1 - Relația cu ROSCI și ROSPA
- Pl. nr. 1 - Situația existentă / disfuncționalități sc. 1:2000
- Pl. nr. 2 - Reglementări urbanistice – zonificare sc. 1:2000
- Pl. nr. 3 - Echipare edilitară sc. 1:2000
- Pl. nr. 4 - Regimul juridic sc. 1:2000
- Pl. nr. 5 - Propunere mobilare urbanistică pentru terenul ce a generat PUZ sc. 1:500

Întocmit,
arh. Doru Bârleanu

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a lucrării

- Denumire proiect : CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL
TIP PENNY MARKET
- Amplasament : ORAŞ IANCA
CALEA BRĂILEI, NR. 9, T 39, P300/2, LOT 2
- Beneficiar : SC MIOFAN AGROTRANS SRL
- Elaboratorul : Birou individual de arhitectură
DORU BÂRLEANU
- Data elaborării : Ianuarie 2019

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca bază de întocmire certificatul de urbanism nr. 63 din 16.07.2018 eliberat de Consiliul Județean Brăila și Avizul de oportunitate nr. 14/14.12.2018 emis de structura de specialitate a Consiliului județean Brăila pentru **Construire spațiu comercial și caramangerie cu produse din carne și brânzeturi parter, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și parcare, totem publicitar, împrejmuire, branșamente la utilități, montare post trafo, organizare de șantier, amenajare drum acces** în orașul Ianca, Calea Brăilei, nr. 9, tarla 39, parcela 300/2, lot 2.

Terenul destinat spațiilor propuse are o suprafață de 6075 mp și este în proprietatea SC MIOFAN AGROTRANS SRL.

Avizul de oportunitate emis de structura de specialitate a Consiliului județean Brăila solicită ca suprafața studiată în PUZ să fie extinsă și pe terenurile învecinate până la o suprafață de 8,01 ha.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt;

- stabilirea zonelor funcționale
- reglementarea gradului de constructibilitate al terenurilor
- stabilirea zonelor cu interdicție de construire
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare

1.3. Concluzii ale documentațiilor de urbanism elaborate anterior

La această dată sunt în vigoare prevederile PUG și RLU elaborate în anul 2001 de către SC PRODOMUS SA pentru orașul Ianca.

În conformitate cu PUG, perimetru ce face obiectul studiului se află în teritoriul intravilan al orașului Ianca și cuprinde terenuri din zona industrială și parțial din zona adiacentă cu funcțiunea de servicii. Pe lângă parcelele "curți construcții" în perimetru se mai află drumuri și spații verzi de aliniament și de protecție,

Soluțiile propuse în PUZ *Construire spațiu comercial tip Pennu Market* țin seama atât de propunerile din documentația amintită cât și de noile realități din zonă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Odată cu desființarea fabricii de zahăr din zona industrială Ianca și vânzarea către persoane sau firme private, zona industrială a decăzut, terenurile fiind neutilizate în mare parte, aspectul fiind dezolant. Reconversia funcțională a terenurilor din aceea exclusiv industrială în destinații mixte care să permită o anumită varietate de funcțiuni a devenit necesară odată cu apariția de noi solicitări de investiții.

2.2. Încadrarea în zonă

Zona studiată în PUZ se întinde, adjacente la nord de DN2B, pe direcția est-vest, pe o lungime de cca 4006 m și pe o adâncime de cca 200 m.

Zona se învecinează la sud cu terenuri agricole din extravilanul orașului Ianca și parțial cu zonă de locuințe din intravilan, la est și nord cu terenuri ale zonei industriale, la vest cu terenuri pentru servicii din intravilan.

2.3. Elemente ale cadrului natural

UAT Ianca este situată în unitatea morfologică Câmpia Brăilei – Bărăganul de nord.

Din punct de vedere climatic, zona orașului Ianca se caracterizează printr-o climă continentală, temperată cu amplitudine mare a variațiilor sezoniere și prin precipitații cantitativ reduse.

Temperatura medie anuală este de +11 grade C iar cantitatea medie de precipitații este de 450 mm/an.

Vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE.

Adâncimea de îngheț este de 0,90 m conform STAS 6054-77.

Elementele de vegetație din zona studiată sunt elemente tipice de stepă pontică și silvostepă panonică.

Conform normativului P100-1/2006, amplasamentul se află în zona valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure, având IMR 100 ani=0,24g și perioada de control (colț) Tc=1,0 s.

Terenul din zona studiată se prezintă relativ plan și orizontal.

2.4. Circulația

Accesibilitatea zonei studiate este asigurată de drumul național DN2B și de strada Industriei, stradă paralelă cu DN2B.

2.5. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință a terenurilor din zona studiată este următoarea:

- curți construcții	6,22 ha
- drumuri	0,87 ha
- spații verzi de aliniament și protecție	0,92 ha
total	8,01ha

Terenurile "curji construcții" reprezintă ponderea cea mai mare a folosințelor din zona studiată. Aceste terenuri sunt în principal din zona industrială dar și din zona de servicii.

În folosința de drumuri sunt cuprinse suprafața carosabilă a drumului DN2B, a străzii Industriei și a zonelor de acces.

Spațiile verzi de aliniamente de protecție sunt adiacente drumului DN2B și străzii Industriei precum și de-a lungul liniilor electrice aeriene de 20 kv ce traversează zona studiată de la sud la nord.

Principalele disfuncționalități

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități funcționale:

- terenurile din zona de industrie / depozitare sunt neutilizate
- existența a unor rețele LEA 20 KV și LEA 110 KV ce generează zone de protecție cu interdicție de construire

2.6. Echiparea edilitară

În zona din apropierea amplasamentului sunt următoarele tipuri de rețele edilitare:

- rețea de alimentare cu apă
- rețea de canalizare
- rețea de gaze de presiune redusă
- rețele electrice de medie tensiune
- rețea de telefonie

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit

Zona studiată se află la cca 450 m de zona protejată ROSPA 0048 – lacul Ianca. Lacul Ianca este situat dincolo de fostele halde ale fabricii de zahăr, la cca 550 m nord de amplasamentul preconizat pentru magazinul Penny Market.

Lucrările de construcție a magazinului precum și activitățile din timpul funcționării, dat fiind distanța față de lacul Ianca, nu vor avea impact asupra zonei protejate ROSPA 0048 .

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, în vederea rezolvării problemelor de circulație și de echipare edilitară, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Pe traseul liniilor electrice aeriene de medie și înăltă tensiune se vor stabili culoare de protecție cu interdicție de construire pe toată durata existenței rețelelor.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Înțențiile de înființare de zone funcționale noi au generat și pun în continuare problema legăturilor adecvate cu infrastructura de transport și de utilități existente. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și propunerea de accese carosabile adecvate în zona studiată în PUZ precum și de trasee de branșamente la rețelele de utilități existente.

La întocmirea documentației s-a utilizat atât o ridicare topografică întocmită la scară 1:1000 cât și un suport cadastral la aceeași scară.

3.2. Prevederi ale PUG

În conformitate cu PUG aflat în vigoare, perimetru ce face obiectul studiului se află în teritoriul intravilan al orașului Iași și cuprinde terenuri din zona industrială și parțial din zona adiacentă cu funcțiunea de servicii. Pe lângă parcelele "curți construcții" în perimetru se mai află drumuri și spații verzi de aliniament și de protecție,

3.3 Valorificarea cadrului natural

În zona studiată terenul este plan, fără denivelări majore și fără elemente de cadru natural deosebite.

În zonele funcționale propuse se va asigura obligatoriu minim 5% din suprafața totală ca suprafață cu spații plantate iar pe amplasamentul Penny Market spațiile verzi amenajate vor reprezenta 24,90% din suprafața parcelei.

3.4. Modernizarea circulației

Se propune amenajarea a două accese carosabile în incinta în care se va edifica magazinul. Ambele accese vor fi din strada Industriei, stradă adiacentă amplasamentului pe laturile de sud și vest.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- reconversia funcțională a terenurilor ce au făcut parte din zona industrială
- asigurarea branșamentelor la utilități pentru magazinul Penny Market;
- stabilirea zonelor cu interdicție de construire - zonele de protecție a linilor electrice aeriene de medie și înaltă tensiune.

Pentru tot teritoriul studiat, în suprafață de 8,01 ha s-au stabilit următoarele zone funcționale:

- zona instituții de interes public și servicii
- zona mixtă 1 – servicii și unități productive nepoluante
- zona mixtă 2 – locuire, servicii și unități productive nepoluante
- zona drumuri
- spații verzi de aliniament și protecție

Zona pentru instituții de interes public și servicii cuprinde parcela existentă în incinta Liceului agricol. Suprafața ocupată de această parcelă este de 0,31 ha.

Pentru această zonă se stabilesc:

- regimul de aliniere = 4,00 m retragere minimă obligatorie de la str. Industriei.

POT max = 40%

CUT max = 0,80

Zona mixtă 1 – servicii și unități productive nepoluante cuprinde terenuri ce au fost ocupate de fabrica de zahăr, inclusiv cel ce va fi ocupat de magazinul Penny Market precum și terenul ocupat de stația electrică. Suprafața ocupată de această zonă este de 5,57 ha.

Pentru această zonă se stabilesc:

- regimul de aliniere = 25,00 m retragere minimă obligatorie de la acostament DN2B.

POT max = 40%

CUT max = 0,80

Zona mixtă 2 – locuire, servicii și unități productive nepoluante se propune a fi pe terenul ce a fost cantina și căminul fabricii de zahăr, construcții nefolosite în prezent. Suprafața ocupată de această parcelă este de 0,34 ha.

Pentru această zonă se stabilesc:

- regimul de aliniere = 25,00 m retragere minimă obligatorie de la acostament DN2B.

POT max = 40%

CUT max = 1,20

Repartiția valorică și procentuală a zonelor funcționale pe terenul studiat în PUZ este următoarea:

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT ha	EXISTENT %	PROPUȘ ha	PROPUȘ %
INSTIȚUȚII DE INTERES PUBLIC, SERVICII	0,31	3,87	0,31	3,87
INDUSTRIE / DEPOZITARE	5,91	73,78	-	-
ZONA MIXTĂ 1: SERVICII, PROducțIE	-	-	5,57	69,54
ZONA MIXTĂ 2: LOCUIRE, SERVICII, PROducțIE	-	-	0,34	4,25
CIRCULAȚII CAROSABILE	0,87	10,86	0,81	10,11
SPAȚII VERZI DE ALINIAMENT ȘI PROTECțIE	0,92	11,49	0,98	12,23
TOTAL	8,01	100,00	8,01	100,00

Pe terenul ce a generat PUZ se vor putea dezvolta construcții și amenajările magazinului de tip Penny Market.

Acestea vor fi: spațiu comercial și caramangerie cu regimul de înălțime parter, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticală, parcare, totem publicitar, împrejmuire, post trafo, amenajare căi de acces.

Se vor putea executa și alte construcții necesare activității menționate cu condiția respectării *indicatorilor maximi* propuși în pezantul PUZ pentru zonă.

Acești indicatori sunt:

POT = 40%: CUT = 0,80

Bilanțul teritorial al terenului destinat magazinului Penny Market este următorul:

	mp	%
CONSTRUCTII (PENNY Market + Carmangerie):	1402.00mp	23.10
CIRCULATII AUTO:	1838.00mp	30.30
CIRCULATII PIETONALE, PAVAJ COPERTINA:	335.00mp	5.50
PARCARI:	983.00mp	16.20
ZONE VERZI AMENAJATE:	1515.00mp	24.90
TOTAL:	6073.00mp	100.00

3.6. Echiparea edilitară

Necesarul de utilități pentru funcțiunile solicitate prin PUZ va fi stabilit în urma realizării proiectelor tehnice și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

Pentru obiectivul Penny Market, alimentarea cu apă, canalizarea și alimentarea cu gaze naturale vor fi asigurate prin branșamente la rețelele existente în zonă.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face prin montarea în incintă a unui post trafo și conform soluției indicată de societatea de electricitate.

3.7. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate al problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Din punct de vedere al funcțiunii și al activităților ce se desfășoară în zona studiată nu rezultă elemente care să modifice major factorii de mediu.

În ceea ce privește terenul spațiului comercial Penny Market:

- Evacuarea apelor uzate menajere, a apelor uzate tehnologice rezultate în urma procesului de producție de la caramangerie și a apelor pluviale colectate de pe zona parcajelor se va face în rețea publică de canalizare existentă în apropiere. Pe traseul de evacuare a apelor tehnologice se va monta un separator de grăsimi iar pe traseul de evacuare al apelor pluviale se va monta un separator de hidrocarburi și nămol.
- Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele ecologice în locuri special amenajate, de unde vor fi preluate periodic pe baza unor contracte de prestări servicii, de o societate de salubritate.

- Ambalajele de la produsele comercializate și de la cele folosite în procesul de producție vor fi depozitate selectiv și preluate de societăți specializate pentru valorificare sau neutralizare, după caz.
- Se vor realiza spații plantate în proporție de cel puțin 20% din suprafața totală.

3.8. Obiective de utilitate publică

În zona studiată în PUZ s-au identificat următoarele tipuri de proprietate asupra terenului:

- terenuri proprietate publică de interes național - prospectul drumului național DN 2B;
- terenuri proprietate publică de interes local – prospectele străzilor, inclusiv plantațiile de aliniament și protecție;
 - terenuri proprietate privată ale de interes local – parcela aferentă liceului agricol
 - terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice

Determinarea circulației juridice a terenurilor între deținători:

Pozitia suprafețelor de teren pe proprietăți sunt prezentate în planșa nr. 4 *"Regimul juridic"*.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

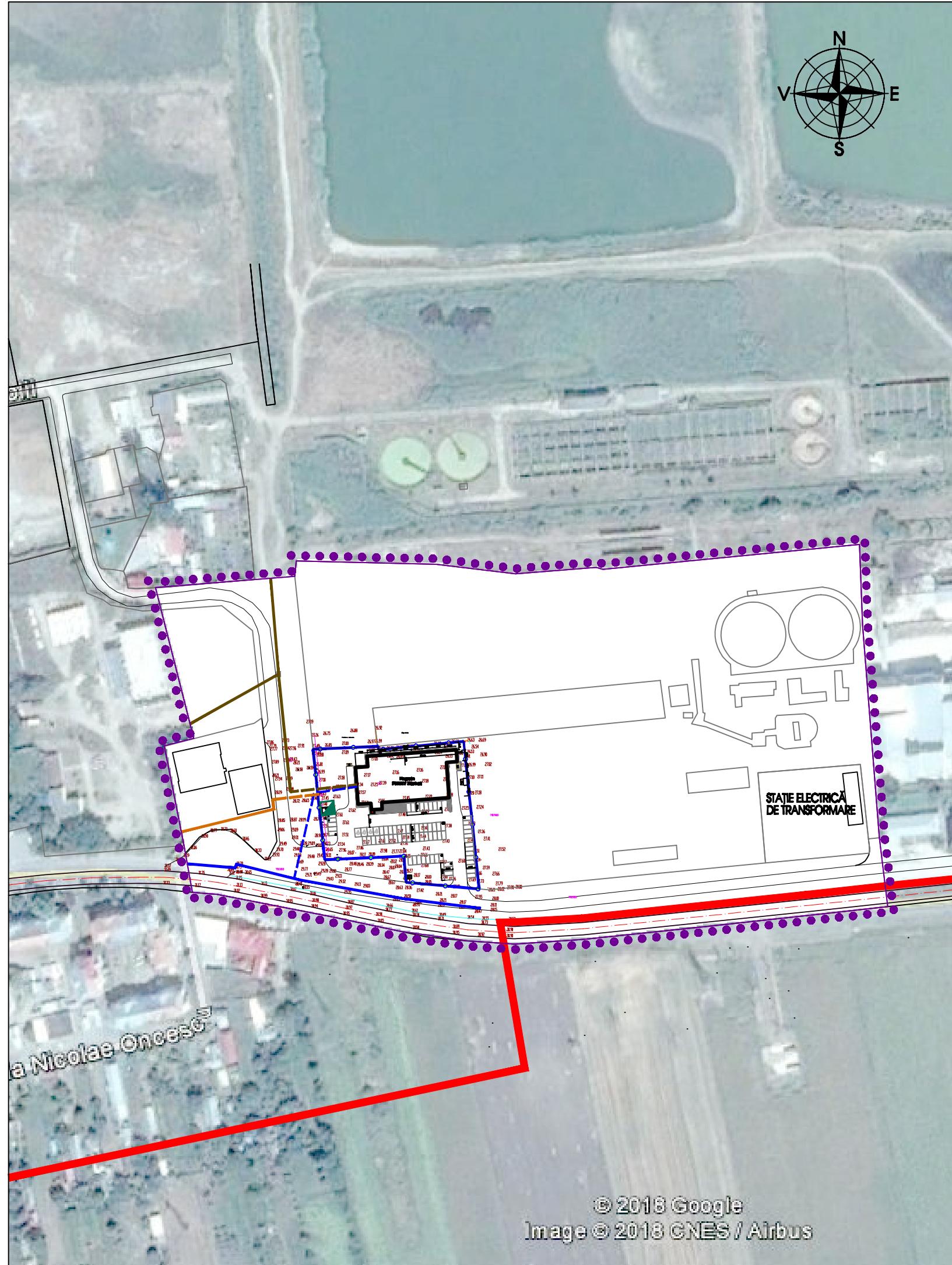
Deasemenea s-au respectat prevederile din Codul Civil, RLU, OMS 536/97, HG 525/96 și legislația în vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are un caracter de reglementare ce explicitează 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 orașului Ianca.

Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aproba de Consiliul Local al orașului 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 fază PUZ presupune elaborarea în continuare de documentații tehnice pentru obținerea autorizațiilor de construire.

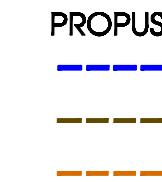
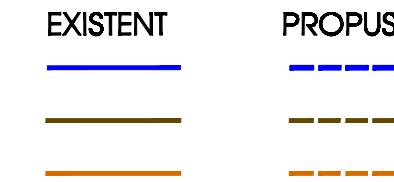
Întocmit,
arh. Doru Bărleanu



LEGENDĂ

- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ TEREN CE A GENERAT PUZ

EXISTENT



- CONDUCTE DE ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ
- REȚEA CANALIZARE MENAJERĂ
- REȚEA GAZE PRESIUNE REDUSĂ
- LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ 110 KV
- LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ 20 KV
- POST DE TRANSFORMARE

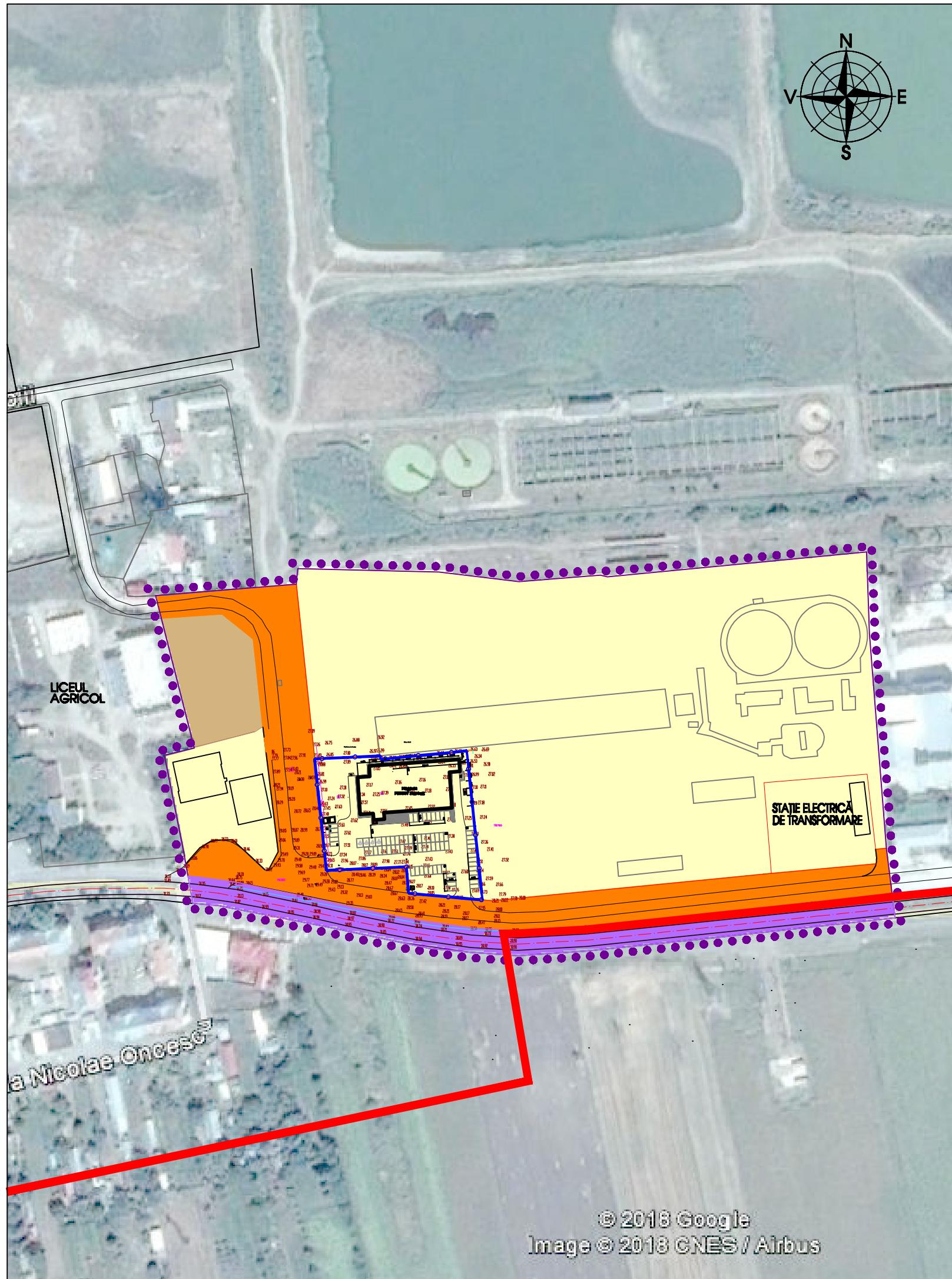


"DORU BÂRLEANU" - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ÎNREGISTRAT LA MINISTERUL ORAȘULUI DE JOS, BĂILEA - SĂUȚI CU NR. 38

Beneficiar:
SC MIOFAN AGROTRANS SRL

proiect nr.
1/2019

șef proiect	nume	semnătura	scara:	titlu proiect:	faza:
	arh. Doru Bârleanu		1:2500	CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL TIP PENNY MARKET ORAȘ IANCA, CALEA BRĂILEI, NR. 9, T39, P300/2, LOT 2	PUZ
				data: ianuarie 2019	planșa nr. 3



LEGENDĂ

- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ TEREN CE A GENERAT PUZ

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

a) PROPRIETATE PUBLICĂ

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICĂ DE INTERES NAȚIONAL
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICĂ DE INTERES LOCAL

b) PROPRIETATE PRIVată

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ DE INTERES LOCAL
- TERENURI APARTINÂND PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE

	"DORU BĂRLEANU" - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ÎNREGISTRAT LA MINISTERUL ORA "DUNĂREAN DE JOS", BĂILEA - GRUJU CU NR. 30	Beneficiar: SC MIOFAN AGROTRANS SRL	proiect nr. 1/2019
șef proiect	nume arh. Doru Bărleanu	semnătura	scara: 1:2500
			faza: PUZ
			data: ianuarie 2019
			planșa nr. 4
			titlu planșă: REGIMUL JURIDIC



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ "DORU BÂRLEANU"

Înregistrat la filiala OAR "Dunarea de Jos", Braila – Galati cu nr. 30
Brăila, b-dul Independenței, bl. B5, ap 31; tel. 0726324870; dbarleanu@yahoo.com

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL
TIP PENNY MARKET

Amplasament: CALEA BRĂILEI, NR. 9, T 39, P300/2, LOT 2
ORAȘ IANCA

Faza: PUZ

Beneficiar: SC MIOFAN AGROTRANS SRL

Data: Ianuarie 2019

Şef proiect: arh. DORU BÂRLEANU

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PIESE DESENATE

- Pl. nr. 0 - Încadrare în PUG Oraș Ianca
- Pl. nr. 0.1 - Relația cu ROSCI și ROSPA
- Pl. nr. 1 - Situația existentă / disfuncționalități sc. 1:2000
- Pl. nr. 2 - Reglementări urbanistice – zonificare sc. 1:2000
- Pl. nr. 3 - Echipare edilitară sc. 1:2000
- Pl. nr. 4 - Regimul juridic sc. 1:2000
- Pl. nr. 5 - Propunere mobilare urbanistică pentru terenul ce a generat PUZ sc. 1:500

Întocmit,
arh. Doru Bârleanu

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a lucrării

- Denumire proiect : CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL
TIP PENNY MARKET
- Amplasament : ORAŞ IANCA
CALEA BRĂILEI, NR. 9, T 39, P300/2, LOT 2
- Beneficiar : SC MIOFAN AGROTRANS SRL
- Elaboratorul : Birou individual de arhitectură
DORU BÂRLEANU
- Data elaborării : Ianuarie 2019

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca bază de întocmire certificatul de urbanism nr. 63 din 16.07.2018 eliberat de Consiliul Județean Brăila și Avizul de oportunitate nr. 14/14.12.2018 emis de structura de specialitate a Consiliului județean Brăila pentru **Construire spațiu comercial și caramangerie cu produse din carne și brânzeturi parter, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și parcare, totem publicitar, împrejmuire, branșamente la utilități, montare post trafo, organizare de șantier, amenajare drum acces** în orașul Ianca, Calea Brăilei, nr. 9, tarla 39, parcela 300/2, lot 2.

Terenul destinat spațiilor propuse are o suprafață de 6075 mp și este în proprietatea SC MIOFAN AGROTRANS SRL.

Avizul de oportunitate emis de structura de specialitate a Consiliului județean Brăila solicită ca suprafața studiată în PUZ să fie extinsă și pe terenurile învecinate până la o suprafață de 8,01 ha.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt;

- stabilirea zonelor funcționale
- reglementarea gradului de constructibilitate al terenurilor
- stabilirea zonelor cu interdicție de construire
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare

1.3. Concluzii ale documentațiilor de urbanism elaborate anterior

La această dată sunt în vigoare prevederile PUG și RLU elaborate în anul 2001 de către SC PRODOMUS SA pentru orașul Ianca.

În conformitate cu PUG, perimetru ce face obiectul studiului se află în teritoriul intravilan al orașului Ianca și cuprinde terenuri din zona industrială și parțial din zona adiacentă cu funcțiunea de servicii. Pe lângă parcelele "curți construcții" în perimetru se mai află drumuri și spații verzi de aliniament și de protecție,

Soluțiile propuse în PUZ *Construire spațiu comercial tip Pennu Market* țin seama atât de propunerile din documentația amintită cât și de noile realități din zonă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Odată cu desființarea fabricii de zahăr din zona industrială Ianca și vânzarea către persoane sau firme private, zona industrială a decăzut, terenurile fiind neutilizate în mare parte, aspectul fiind dezolant. Reconversia funcțională a terenurilor din aceea exclusiv industrială în destinații mixte care să permită o anumită varietate de funcțiuni a devenit necesară odată cu apariția de noi solicitări de investiții.

2.2. Încadrarea în zonă

Zona studiată în PUZ se întinde, adjacente la nord de DN2B, pe direcția est-vest, pe o lungime de cca 4006 m și pe o adâncime de cca 200 m.

Zona se învecinează la sud cu terenuri agricole din extravilanul orașului Ianca și parțial cu zonă de locuințe din intravilan, la est și nord cu terenuri ale zonei industriale, la vest cu terenuri pentru servicii din intravilan.

2.3. Elemente ale cadrului natural

UAT Ianca este situată în unitatea morfologică Câmpia Brăilei – Bărăganul de nord.

Din punct de vedere climatic, zona orașului Ianca se caracterizează printr-o climă continentală, temperată cu amplitudine mare a variațiilor sezoniere și prin precipitații cantitativ reduse.

Temperatura medie anuală este de +11 grade C iar cantitatea medie de precipitații este de 450 mm/an.

Vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE.

Adâncimea de îngheț este de 0,90 m conform STAS 6054-77.

Elementele de vegetație din zona studiată sunt elemente tipice de stepă pontică și silvostepă panonică.

Conform normativului P100-1/2006, amplasamentul se află în zona valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure, având IMR 100 ani=0,24g și perioada de control (colț) Tc=1,0 s.

Terenul din zona studiată se prezintă relativ plan și orizontal.

2.4. Circulația

Accesibilitatea zonei studiate este asigurată de drumul național DN2B și de strada Industriei, stradă paralelă cu DN2B.

2.5. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință a terenurilor din zona studiată este următoarea:

- curți construcții	6,22 ha
- drumuri	0,87 ha
- spații verzi de aliniament și protecție	0,92 ha
total	8,01ha

Terenurile "curji construcții" reprezintă ponderea cea mai mare a folosințelor din zona studiată. Aceste terenuri sunt în principal din zona industrială dar și din zona de servicii.

În folosința de drumuri sunt cuprinse suprafața carosabilă a drumului DN2B, a străzii Industriei și a zonelor de acces.

Spațiile verzi de aliniamente de protecție sunt adiacente drumului DN2B și străzii Industriei precum și de-a lungul liniilor electrice aeriene de 20 kv ce traversează zona studiată de la sud la nord.

Principalele disfuncționalități

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități funcționale:

- terenurile din zona de industrie / depozitare sunt neutilizate
- existența a unor rețele LEA 20 KV și LEA 110 KV ce generează zone de protecție cu interdicție de construire

2.6. Echiparea edilitară

În zona din apropierea amplasamentului sunt următoarele tipuri de rețele edilitare:

- rețea de alimentare cu apă
- rețea de canalizare
- rețea de gaze de presiune redusă
- rețele electrice de medie tensiune
- rețea de telefonie

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit

Zona studiată la cca 450 m de zona protejată ROSPA 0048 – lacul Ianca. Lacul Ianca este situat dincolo de fostele halde ale fabricii de zahăr, la cca 550 m nord de amplasamentul preconizat pentru magazinul Penny Market.

Lucrările de construcție a magazinului precum și activitățile din timpul funcționării, dat fiind distanța față de lacul Ianca, nu vor avea impact asupra zonei protejate ROSPA 0048 .

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, în vederea rezolvării problemelor de circulație și de echipare edilitară, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Pe traseul liniilor electrice aeriene de medie și înăltă tensiune se vor stabili culoare de protecție cu interdicție de construire pe toată durata existenței rețelelor.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Înțențiile de înființare de zone funcționale noi au generat și pun în continuare problema legăturilor adecvate cu infrastructura de transport și de utilități existente. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și propunerea de accese carosabile adecvate în zona studiată în PUZ precum și de trasee de branșamente la rețelele de utilități existente.

La întocmirea documentației s-a utilizat atât o ridicare topografică întocmită la scară 1:1000 cât și un suport cadastral la aceeași scară.

3.2. Prevederi ale PUG

În conformitate cu PUG aflat în vigoare, perimetru ce face obiectul studiului se află în teritoriul intravilan al orașului Iași și cuprinde terenuri din zona industrială și parțial din zona adiacentă cu funcțiunea de servicii. Pe lângă parcelele "curți construcții" în perimetru se mai află drumuri și spații verzi de aliniament și de protecție,

3.3 Valorificarea cadrului natural

În zona studiată terenul este plan, fără denivelări majore și fără elemente de cadru natural deosebite.

În zonele funcționale propuse se va asigura obligatoriu minim 5% din suprafața totală ca suprafață cu spații plantate iar pe amplasamentul Penny Market spațiile verzi amenajate vor reprezenta 24,90% din suprafața parcelei.

3.4. Modernizarea circulației

Se propune amenajarea a două accese carosabile în incinta în care se va edifica magazinul. Ambele accese vor fi din strada Industriei, stradă adiacentă amplasamentului pe laturile de sud și vest.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- reconversia funcțională a terenurilor ce au făcut parte din zona industrială
- asigurarea branșamentelor la utilități pentru magazinul Penny Market;
- stabilirea zonelor cu interdicție de construire - zonele de protecție a linilor electrice aeriene de medie și înaltă tensiune.

Pentru tot teritoriul studiat, în suprafață de 8,01 ha s-au stabilit următoarele zone funcționale:

- zona instituții de interes public și servicii
- zona mixtă 1 – servicii și unități productive nepoluante
- zona mixtă 2 – locuire, servicii și unități productive nepoluante
- zona drumuri
- spații verzi de aliniament și protecție

Zona pentru instituții de interes public și servicii cuprinde parcela existentă în incinta Liceului agricol. Suprafața ocupată de această parcelă este de 0,31 ha.

Pentru această zonă se stabilesc:

- regimul de aliniere = 4,00 m retragere minimă obligatorie de la str. Industriei.

POT max = 40%

CUT max = 0,80

Zona mixtă 1 – servicii și unități productive nepoluante cuprinde terenuri ce au fost ocupate de fabrica de zahăr, inclusiv cel ce va fi ocupat de magazinul Penny Market precum și terenul ocupat de stația electrică. Suprafața ocupată de această zonă este de 5,57 ha.

Pentru această zonă se stabilesc:

- regimul de aliniere = 25,00 m retragere minimă obligatorie de la acostament DN2B.

POT max = 40%

CUT max = 0,80

Zona mixtă 2 – locuire, servicii și unități productive nepoluante se propune a fi pe terenul ce a fost cantina și căminul fabricii de zahăr, construcții nefolosite în prezent. Suprafața ocupată de această parcelă este de 0,34 ha.

Pentru această zonă se stabilesc:

- regimul de aliniere = 25,00 m retragere minimă obligatorie de la acostament DN2B.

POT max = 40%

CUT max = 1,20

Repartiția valorică și procentuală a zonelor funcționale pe terenul studiat în PUZ este următoarea:

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT ha	EXISTENT %	PROPUȘ ha	PROPUȘ %
INSTIȚUȚII DE INTERES PUBLIC, SERVICII	0,31	3,87	0,31	3,87
INDUSTRIE / DEPOZITARE	5,91	73,78	-	-
ZONA MIXTĂ 1: SERVICII, PROducțIE	-	-	5,57	69,54
ZONA MIXTĂ 2: LOCUIRE, SERVICII, PROducțIE	-	-	0,34	4,25
CIRCULAȚII CAROSABILE	0,87	10,86	0,81	10,11
SPAȚII VERZI DE ALINIAMENT ȘI PROTECțIE	0,92	11,49	0,98	12,23
TOTAL	8,01	100,00	8,01	100,00

Pe terenul ce a generat PUZ se vor putea dezvolta construcții și amenajările magazinului de tip Penny Market.

Acestea vor fi: spațiu comercial și caramangerie cu regimul de înălțime parter, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticală, parcare, totem publicitar, împrejmuire, post trafo, amenajare căi de acces.

Se vor putea executa și alte construcții necesare activității menționate cu condiția respectării *indicatorilor maximi* propuși în pezantul PUZ pentru zonă.

Acești indicatori sunt:

POT = 40%: CUT = 0,80

Bilanțul teritorial al terenului destinat magazinului Penny Market este următorul:

	mp	%
CONSTRUCTII (PENNY Market + Carmangerie):	1402.00mp	23.10
CIRCULATII AUTO:	1838.00mp	30.30
CIRCULATII PIETONALE, PAVAJ COPERTINA:	335.00mp	5.50
PARCARI:	983.00mp	16.20
ZONE VERZI AMENAJATE:	1515.00mp	24.90
TOTAL:	6073.00mp	100.00

3.6. Echiparea edilitară

Necesarul de utilități pentru funcțiunile solicitate prin PUZ va fi stabilit în urma realizării proiectelor tehnice și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

Pentru obiectivul Penny Market, alimentarea cu apă, canalizarea și alimentarea cu gaze naturale vor fi asigurate prin branșamente la rețelele existente în zonă.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face prin montarea în incintă a unui post trafo și conform soluției indicată de societatea de electricitate.

3.7. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate al problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Din punct de vedere al funcțiunii și al activităților ce se desfășoară în zona studiată nu rezultă elemente care să modifice major factorii de mediu.

În ceea ce privește terenul spațiului comercial Penny Market:

- Evacuarea apelor uzate menajere, a apelor uzate tehnologice rezultate în urma procesului de producție de la caramangerie și a apelor pluviale colectate de pe zona parcajelor se va face în rețea publică de canalizare existentă în apropiere. Pe traseul de evacuare a apelor tehnologice se va monta un separator de grăsimi iar pe traseul de evacuare al apelor pluviale se va monta un separator de hidrocarburi și nămol.
- Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele ecologice în locuri special amenajate, de unde vor fi preluate periodic pe baza unor contracte de prestări servicii, de o societate de salubritate.

- Ambalajele de la produsele comercializate și de la cele folosite în procesul de producție vor fi depozitate selectiv și preluate de societăți specializate pentru valorificare sau neutralizare, după caz.
- Se vor realiza spații plantate în proporție de cel puțin 20% din suprafața totală.

3.8. Obiective de utilitate publică

În zona studiată în PUZ s-au identificat următoarele tipuri de proprietate asupra terenului:

- terenuri proprietate publică de interes național - prospectul drumului național DN 2B;
- terenuri proprietate publică de interes local – prospectele străzilor, inclusiv plantațiile de aliniament și protecție;
 - terenuri proprietate privată ale de interes local – parcela aferentă liceului agricol
 - terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice

Determinarea circulației juridice a terenurilor între deținători:

Pozitia suprafețelor de teren pe proprietăți sunt prezentate în planșa nr. 4 *"Regimul juridic"*.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Deasemenea s-au respectat prevederile din Codul Civil, RLU, OMS 536/97, HG 525/96 și legislația în vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are un caracter de reglementare ce explicitează 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 orașului Iași.

Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aproba de Consiliul Local al orașului Iași, 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 fază PUZ presupune elaborarea în continuare de documentații tehnice pentru obținerea autorizațiilor de construire.

Întocmit,
arh. Doru Bărleanu

REGULAMENT

aferent PLAN URBANISTIC ZONAL - "CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL TIP PENNY MARKET",
oraș IANCA, județul Brăila

DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul intravilan din limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșa 2 – Reglementări urbanistice-zonificare.

Corelări cu alte documentații

În elaborarea regulamentului s-a ținut cont de următoarele documentații:

- ◆ Plan urbanistic general + regulament local de urbanism oraș Ianca, în vigoare
- ◆ Studii analitice privind:
 - ◊ studiu topografic;
 - ◊ condiții geotehnice și hidrologice în zona studiată;

ZONE CURPINSE ÎN PLANUL URBANISTIC ZONAL

IS - ZONĂ PENTRU INSTITUȚII DE INTERES PUBLIC ȘI SERVICII

M1 - ZONĂ SERVICII ȘI ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE

M2 - ZONĂ LOCUIRE, SERVICII ȘI ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI ȘI PLANTATE

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE

PREScripții SPECIFICE PE ZONELE CUPRINSE ÎN LIMITA PUZ

Pentru zonele V, C se aplică prevederile RLU în vigoare și, dupăprobarea viitorului PUG, prevederile noului regulament.

Prezentul regulament detaliază prescripțiile pentru subzonele IS, M1, M2, din zona M1 făcând parte și terenul care a generat PUZ.

IS - ZONĂ PENTRU INSTITUȚII DE INTERES PUBLIC ȘI SERVICII

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

Art. 1 - CARACTERUL ZONEI

Zona conține un teren destinat practicăi agricole la Grupul școlar N. Oncescu, Ianca.

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE

2.1. Sunt admise următoarele utilizări:

- activități agro-industriale nepoluante desfășurate pe teren și în construcții agro -industriale, cercetarea agro – industrială care necesită suprafețe mici de teren;

Art. 3 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

3.1. Se admit activități productive cu condiția ca acestea să fie nepoluante și să nu intre în contradicție cu caracterul zonei.

Art. 4 – UTILIZĂRI INTERZISE

4.1. Se interzic următoarele utilizări:

- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare

CAPITOLUL III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 5 – CARACTERISTICI GEOMETRICE A PARCELELOR

5.1. Conform limitelor cadastrale.

Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

6.1. Se va respecta o retragere minimă obligatorie de la aliniament de 4,0 metri

Art. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

7.1. Distanța minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioare a parcelei vor respecta prevederile din Codul Civil.

Art. 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

8.1. Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte.

8.2. Această distanță se poate reduce la jumătate în cazul în care pe aceste laturi nu sunt accese în clădire și nici ferestre la încăperi în care se desfășoară activități permanente.

8.3. Vor fi respectate la stabilirea acestor distanțe și de normele PSI și alte norme tehnice specifice.

Art. 9 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

9.1. Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă, având o lățime de minim 5 m.

Art. 10 – STAȚIONAREA VEHICULELOR

10.1. Staționarea vehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai îninteriorul parcelei .

Art. 11 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

11.1. Înălțimea maximă admisibilă este de P+2 (12 m la cornișă).

Art. 12 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

12.1. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii adăpostite dar va trebui să se țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor cu care se află în relație de co-vizibilitate.

Art. 13 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

13.1. Construcțiile se vor autoriza doar dacă au asigurată echiparea tehnico-edilitară dictată de funcțiune.

13.2 Rezolvarea tehnico – edilitară va respecta toate reglementările în vigoare și va obține toate avizele și acordurile prevăzute de Lege.

Art. 14 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

14.1. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

14.2. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Art. 15 – ÎMPREJMUIRI

15.1. Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de minim 2 m și vor fi dublate de un gard viu;

15.2 Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri.

15.3. Poarta de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite statiaonarea autovehiculelor inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumul public.

CAPITOLUL IV: INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI AI PARCELELOR

Art. 16 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENURILOR (POT)

16.1. POT max = 40 %

Art. 17 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENURILOR (CUT)

17.1. CUT max = 0,80

M1 - ZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND SERVICII DE INTERES PUBLIC, COMERȚ, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE, DEPOZITARE

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

Art. 1 - CARACTERUL ZONEI

Zona este pozitionata favorabil functiunilor comerciale si de servicii, adiacent strazii Industriei si cu acces din Calea Brăilei.

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE

2.1. Sunt admise urmatoarele utilizari:

- servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii sau firme;
- comerț ;
- depozitare;
- alimentație publică;
- activități agro-industriale nepoluante desfășurate în construcții agro - industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro – industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- activități industriale nepoluante desfășurate în construcții industriale mari, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant, distribuția bunurilor și materialelor produse, cercetarea care necesită suprafețe mari de teren;
- suprafețe de parcare, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane, încărcat – descărcat și manevre;

Art. 3 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

3.1. Se admit activități productive cu condiția ca acestea să fie nepoluante și să nu intre în contradicție cu caracterul zonei.

Art. 4 – UTILIZĂRI INTERZISE

4.1. Se interzic următoarele utilizări:

- locuire
- învățământ și orice servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește consumurile medii admise de norme
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor mari cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasamente care pot afecta amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CAPITOLUL III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 5 – CARACTERISTICI GEOMETRICE A PARCELELOR

5.1. Pentru a fi construibile, parcelele vor avea un front minim la stradă de 18 m și o suprafață minimă de 400 m. Construirea pe parcele mai mici se va putea face numai după realizarea unui PUD sau PUZ.

Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

6.1. În cazul construcțiilor amplasate spre 2N2B retragerea de la acostament va fi de minim 25 m.

6.2. În celelalte cazuri retragerea de la aliniament va fi de minim 4 m.

Art. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

7.1. Clădirile care se dispun retras față de limitele laterale ale parcelei vor fi poziționate la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m.

7.2. Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 3 m.

Art. 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

8.1. Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte.

8.2. Această distanță se poate reduce la jumătate în cazul în care pe aceste laturi nu sunt accese în clădire și nici ferestre la încăperi în care se desfășoară activități permanente.

8.3. Vor fi respectate la stabilirea acestor distanțe și de normele PSI și alte norme tehnice specifice.

Art. 9 – CIRCULAȚII ȘI ACCES

9.1. Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă, având o lățime de minim 5 m.

Art. 10 – STAȚIONAREA VEHICULELOR

10.1. Staționarea vehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei.

10.2 În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unor locuri de parcare în zona adiacentă la o distanță de max. 250 m.

Art. 11 – ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

11.1. Înăltimea maximă admisibilă este de P+3 (15 m la cornișă).

Art. 12 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

12.1. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii adăpostite dar va trebui să se țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor cu care se află în relație de co-vizibilitate.

Art. 13 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

13.1. Construcțiile se vor autoriza doar dacă au asigurată echiparea tehnicо-edilitарă dictată de funcțiune.

13.2 În cazul în care strada pe care urmează a se construi beneficiază de rețele edilitare, clădirile ce urmează a se construi se vor răcorda obligatoriu la acestea.

13.3 Rezolvarea tehnicо – edilitарă va respecta toate reglementările în vigoare și va obține toate avizele și acordurile prevăzute de Lege.

Art. 14 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

14.1. Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe frontul incintei.

14.2. Suprafețele "curji construcții" vor fi plantate în proporție de min 30%.

14.3. Suprafețele libere, neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. Se interzic plantațiile ce pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor.

Art. 15 – ÎMPREJMUIRI

15.1. Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de minim 2 m și vor fi dublate de un gard viu.

15.2. Portile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumul public.

CAPITOLUL IV: INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI AI PARCELELOR

Art. 16 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENURILOR (POT)

16.1. POT max = 40 %

Art. 17 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENURILOR (CUT)

17.1. CUT max = 0,80

M2 - ZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND LOCUIRE, SERVICII DE INTERES PUBLIC, COMERȚ, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE, DEPOZITARE

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

Art. 1 - CARACTERUL ZONEI

Zona conține o singură parcelă pe care se află 2 construcții ce au adăpostit un cămin și respectiv, cantina pentru fosta fabrică de zahăr. Zona este poziționată favorabil funcțiunilor comerciale și de servicii, adiacent străzii Industriei și cu acces din Calea Brăilei.

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE

2.1. Sunt admise următoarele utilizări:

- locuire;
- servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii sau firme;
- comerț;
- depozitare;
- alimentație publică;
- suprafețe de parcare, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane, încărcat – descărcat și manevre;

Art. 3 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

3.1. Se admit activități productive cu condiția ca acestea să fie nepoluante și să nu intre în contradicție cu caracterul zonei.

Art. 4 – UTILIZĂRI INTERZISE

4.1. Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitări de materiale reutilizabile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor mari cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasamente care pot afecta amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CAPITOLUL III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 5 – CARACTERISTICI GEOMETRICE A PARCELELOR

5.1. Pentru a fi construibile, parcelele vor avea un front minim la stradă de 18 m și o suprafață minimă de 400 m. Construirea pe parcele mai mici se va putea face numai după realizarea unui PUD sau PUZ.

Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

6.1. În cazul construcțiilor amplasate spre 2N2B retragerea de la acostament va fi de minim 25 m.

6.2. În celelalte cazuri retragerea de la aliniament va fi de minim 4 m.

Art. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

7.1. Clădirile care se dispun retras față de limitele laterale ale parcelei vor fi poziționate la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m.

7.2. Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 3 m.

Art. 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

8.1. Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte.

8.2. Această distanță se poate reduce la jumătate în cazul în care pe aceste laturi nu sunt accese în clădire și nici ferestre la încăperi în care se desfășoară activități permanente.

8.3. Vor fi respectate la stabilirea acestor distanțe și de normele PSI și alte norme tehnice specifice.

Art. 9 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

9.1. Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă, având o lățime de minim 5 m.

Art. 10 – STAȚIONAREA VEHICULELOR

10.1. Staționarea vehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai îninteriorul parcelei.

10.2 În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unor locuri de parcare în zona adiacentă la o distanță de max. 250 m.

Art. 11 – ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

11.1. Înăltimea maximă admisibilă este de P+4 (15 m la cornișă).

Art. 12 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

12.1. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii adăpostite dar va trebui să se țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor cu care se află în relație de co-vizibilitate.

Art. 13 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

13.1. Construcțiile se vor autoriza doar dacă au asigurată echiparea tehnico-edilitară dictată de funcțiune.

13.2 Rezolvarea tehnico – edilitară va respecta toate reglementările în vigoare și va obține toate avizele și acordurile prevăzute de Lege.

Art. 14 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

14.1. Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe frontul incintei.

14.2. Suprafețele libere, neocupate cu circulații, paraje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. Se interzic plantațiile ce pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor.

Art. 15 – ÎMPREEJMUIRI

15.1. Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de minim 2 m și vor fi dublate de un gard viu.

15.2. Portile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumul public.

CAPITOLUL IV: INDICATORI URBANIȘTICI MAXIMALI AI PARCELELOR

Art. 16 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENURILOR (POT)

16.1. POT max = 40 %

Art. 17 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENURILOR (CUT)

17.1. CUT max = 1,20

întocmit,
arh. Doru Bârleanu