

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA CHISCANI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 25 / 19.09.2024

Privind : aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului local de urbanism pentru lucrarea " LOTIZARE TEREN " aferent terenului intravilan în suprafață de 10.000 m.p., Tarlăua 70, Parcela 397/1, Carte Funciară și Număr Cadastral 70500 situat în sat Vărsătura, strada Berzei, nr.19, comuna Chiscani, județul Brăila, inițiatori ION DRAGOȘ-IULIAN și SIMION CLAUDIA-MARIA și introducerea în intravilan a suprafeței de 13.762 mp.

Consiliul Local al comunei Chiscani, întrunit în ședință ordinară la data de 27.09.2024

La inițiativa primarului Comunei Chiscani;

Analizând cererea domnilor ION DRAGOȘ-IULIAN și SIMION CLAUDIA-MARIA, în calitate de inițiatori, prin care solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului local de urbanism pentru lucrarea " LOTIZARE TEREN " pentru terenul intravilan în suprafață de 10.000 m.p., Tarla 70, Parcela 397/1, Carte Funciară și Număr Cadastral 70500 situat în sat Vărsătura, strada Berzei, nr. 19, comuna Chiscani, județul Brăila.

Având în vedere: - referatul de aprobare al inițiatorului, raportul informării și consultării publicului pentru documentația PUZ și raportul de specialitate al compartimentului de urbanism pentru lucrarea -" LOTIZARE TEREN ",

Văzând raportul de specialitate întocmit de compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului și avizul cu caracter consultativ al comisiilor de specialitate nr.1 și 2 din cadrul Consiliului Local Chiscani.

În conformitate cu prevederile art.32, art.47, art.48¹ alin.(4) și art.56¹ din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art.35 alin.93) din ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a legii nr.350/2001, ordinul Ministrului Dezvoltării și Turismului nr.2701/2010, modificat prin Ordinul nr.835/2014, Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr.176/N/16.08.2000;

În baza prevederilor art.129 alin.(1), alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.c) din OUG nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.139 , alin.(1), și alin.(3) lit."e" coroborat cu art.196 alin.(1) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. (1) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul local de urbanism pentru lucrarea " LOTIZARE TEREN " aferent terenului intravilan în suprafață de 10.000 m.p, Tarlăua 70, Parcela 397/1, Carte Funciară, Număr Cadastral 70500 situat în sat Vărsătura, strada Berzei, nr. 19, comuna Chiscani, județul Brăila, inițiatori ION DRAGOȘ-IULIAN și SIMION CLAUDIA- MARIA.

(2) Se aprobă introducerea în intravilan a suprafeței de 13.762 mp.reprezentând diferența de teren din zona studiată de 33.345 mp

Art.2. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Comunei Chiscani.

Art.3. Prezenta documentație de urbanism este valabilă până la aprobarea actualizării Planului Urbanistic General al Comunei Chiscani și va prelua toate prevederile și reglementările din Planul Urbanistic Zonal.

Art.4. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Comunei Chiscani prin compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică domnilor ION DRAGOȘ-IULIAN și SIMION CLAUDIA- MARIA, Instituției Prefectului – Județului Brăila, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate și se aduce la cunoștință publică prin grija secretarului general al comunei Chiscani.

**INIȚIATOR,
PRIMAR
EC.COM. ABUSUIOC COSTICĂ**

**Avizat,
SECRETAR GENERAL,
ENACHE MARCELA**

NR. 11658/19.09.2024

REFERAT DE APROBARE

la Proiectul de hotărâre privind : *aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului local de urbanism pentru lucrarea " LOTIZARE TEREN " pentru terenul intravilan în suprafață de 10.000 m.p., Tarlaua 70, Parcela 397/1, Carte Funciară și Număr Cadastral 70500 situat în sat Vărsătura, strada Berzei, nr.19, comuna Chiscani, județul Brăila, inițiatori ION DRAGOȘ-IULIAN și SIMION CLAUDIA- MARIA și introducerea în intravilan a suprafeței de 13.762 mp.*

Având în vedere:

- raportul informării și consultării publicului pentru documentația
PUZ " LOTIZARE TEREN "

- Analizând solicitarea domnilor ION DRAGOȘ-IULIAN și SIMION CLAUDIA MARIA, în calitate de inițiatori , prin care solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului local de urbanism pentru lucrarea " LOTIZARE TEREN " pentru terenul intravilan în suprafață de 10.000 m.p., T. 70, P. 397/1, strada Berzei, nr. 19, C.F. si Nr. Cad.=70500 situat în sat Vărsătura, comuna Chiscani, județul Brăila .

Supun spre aprobare Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent lucrării „ LOTIZARE TEREN ”

Planul Urbanistic Zonal aprobat se va integra în Planul Urbanistic General al Comunei Chiscani.

Documentația de urbanism este valabilă până la aprobarea actualizării Planului Urbanistic General al Comunei Chiscani și va prelua toate prevederile și reglementările din Planul Urbanistic Zonal.

PRIMAR

Ec.COJEA RUSU IOC COSTICĂ



Nr. 11659 / 19.08.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre privind : *aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului local de urbanism pentru lucrarea " LOTIZARE TEREN " pentru terenul intravilan în suprafață de 10.000 m.p., strada Berzei, nr. 19, Tarlaua 70, Parcela 397/1, Carte Funciară, Număr Cadastral 70500 situat în sat Vărsătura, comuna Chiscani, județul Brăila, inițiatori ION DRAGOȘ-IULIAN și SIMION CLAUDIA- MARIA. Terenul care a generat PUZ -ul are suprafața de 10.000 mp (teren intravilan), zona studiată este de 33.345 mp și introducerea în intravilan este de 13.762 mp.*

Terenul ce a generat prezentul PUZ este situat în sat Vărsătura, comuna Chiscani, în suprafață de 10.000 m.p., și este delimitat astfel:

la Nord - Drum exploatare-Pădure,

la Sud - Drum exploatare- str. Berzei,

la Est - Stan Nicu,

la Vest - Drum exploatare si cale ferată tramvai

Având în vedere:

- Cererea nr. 9674/06.08.2024 depusă de domnii ION DRAGOȘ-IULIAN și SIMION CLAUDIA MARIA ;
- Certificatul de urbanism nr. 291 din 12.09.2023 emis de Primăria Comunei Chiscani, jud. Braila pentru „LOTIZARE TEREN,, în care se dorește dezmembrarea terenului în 21 de loturi teren situat în TARLA 70, parcela 397/1, str. Berzei, nr. 19, beneficiari - ION DRAGOȘ-IULIAN și SIMION CLAUDIA MARIA ;
- F2 – Aviz de oportunitate nr. 14 din 02.10.2023 și anexă emis de Consiliul Județean Brăila;
- Aviz de amplasament favorabil - Distribuție Energie electrică România nr. 3020230912784/03.10.2023;
- Notificarea Ministerului Afacerilor Interne, Departamentul pentru Situații de Urgență, Inspectoratul General pentru Situații de Urgență „ Dunărea ” al Județului Brăila nr. 1.008.424/ 09.01.2024;
- Deciziile etapelor de încadrare nr. 2478/22.02.2024 si nr. 367/11.01.2024 emise de Agenția pentru Protecția Mediului Brăila;

- Aviz CUP Dunărea Brăila 58061/16.01.2024;
- Acord 6401/27.12.2023 emis de Direcția Națională a Pădurilor ROMSILVA-Direcția Silvică Brăila;
- Notă de constatare nr. 3/29.01.2024 emisă de Agenția Națională pentru Resurse Minerale;
- Adresa nr. 100/08.02.2024 emisă de S.T.B.R.C.M.- S.A;
- Studiu geotehnic ;
- Contract de Vănzare nr. 1709/24 iulie 2023;
- Extras de carte funciară nr. 68965/03.08.2023;
- F 7 - Aviz Plan Urbanistic Zonal nr. 9 din 22.07.2024.
- Documentația PUZ parte scrisă și desenată și Regulamentul aferent PUZ.

OBIECTUL PUZ-ului – reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUZ-ul respectiv:

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- Zonă locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P, P+1, P+2, P+1+M (h= 10,00 m);
- Subzona mixtă L1 : locuințe și funcțiuni complementare (spații comerciale, mici ateliere nepoluante, servicii profesionale), accese pietonale și carosabile.
- Introducerea în intravilan a suprafeței de 13.762mp., teren extravilan, reprezentand diferenta de teren din zona studiata de 33.345 mp.

În zona se prevăd următoarele valori ale indicatorilor:

- funcțiunea dominantă a zonei – locuirea compusă din locuințe individuale existente și propuse, cu regim P, P+1, P+2, P+1+M, (h. max. = 10,00 m).
- funcțiuni complementare admise ale zonei:(spații comerciale, mici ateliere nepoluante, servicii profesionale) accese pietonale și carosabile.
- POTmax = 40%; -CUTmax = 1,20
- retrageri minime față de limitele laterale = conf. Codului Civil;
- retrageri minime față de limitele posterioare = conf. Codului Civil.

La proiectarea, autorizarea și execuția clădirilor se vor respecta reglementările noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului(CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 137/1995 privind protecția mediului, H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, Legea Locuinței nr. 114/1996.

Echiparea edilitară; Alimentarea cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, telefonizare, alimentarea cu gaze naturale se vor realiza prin extinderi pe cheltuiala beneficiarilor la rețelele existente în zonă.

„ Art. 47¹ din legea 350/2001 - (1) Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice de PUG sau PUZ pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

Terenul care face obiectul prezentei, are categoria neproductiv și pentru introducerea în intravilan nu are nevoie de aviz de la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

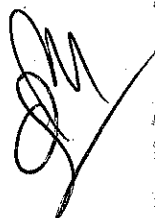
După aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG sau PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUG sau PUZ către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Analizând toate documentele care stau la baza inițierii proiectului de hotărâre, am constatat că sunt întrunite toate condițiile de legalitate, drept pentru care propunem aprobarea acestuia în forma întocmită.

COMPARTIMENT URBANISM,

Insp. Mitu Mioara

Insp. Pirpiriu Valentin



ROMÂNIA

JUDEȚUL BRĂILA

PRIMĂRIA COMUNEI CHISCANI

RAPORT

privind informarea și consultarea publicului asupra Planului Urbanistic Zonal

Conform Legii 350/2001, art. 48 privind amenajarea teritoriului și urbanismului:

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specific detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General a unei zone, delimitate din interiorul localității. Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: **" LOTIZARE TEREN " pentru terenul intravilan în suprafață de 10.000 m.p., strada Berzei, nr. 19, Tarlaua 70, Parcela 397/1, Carte Funciară, Număr Cadastral 70500 situat în sat Vărsătura, comuna Chiscani, județul Brăila, inițiatori ION DRAGOȘ-IULIAN și SIMION CLAUDIA-MARIA. Terenul care a generat PUZ-ul are suprafața de 10.000 mp (teren intravilan), zona studiată este de 33.345 mp și introducerea în intravilan este de 13.762 mp.**

În conformitate cu prevederile art. 5 din Regulamentul Local aprobat prin H.C.L. Nr. 16/28.04.2011 și Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/30.12.2010, întocmim prezentul Raport al informării și consultării publicului pentru documentația Planului Urbanistic Zonal „**LOTIZARE TEREN**”. Beneficiarii investiției sunt **ION DRAGOȘ-IULIAN și SIMION CLAUDIA MARIA**, iar elaboratorul documentației de urbanism este arhitect - **MIHAELA PĂSCU**.

Prezentul raport al informării și consultării publicului este constituit din următoarele documente:

- Anunțurile afișate la sediul Primăriei Chiscani;
- Anunț afișat pe site-ul Primăriei Chiscani;
- Fotografii cu panoul afișat pe teren.

Informațiile cuprinse în P.U.Z. reprezintă informații de interes public și vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, coform Legii 544/2001, cu modificările și completările ulterioare.

În urma parcurgerii activităților de informare și consultare a publicului nu s-au înregistrat obiecțiuni sau rezerve din partea publicului.

Întocmit,

Responsabili cu informarea

și consultarea populației

Insp. Mioara Mitu

Insp. Pirpiriu Valentin-Florin

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA LUCRĂRII :

LOTIZARE TEREN

AMPLASAMENT:

JUD. BRĂILA, LOC. VĂRSĂTURA , STR. BERZEI, NR.19 – NR.
CAD. 70500

FAZA:

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

BENEFICIAR:

ION DRAGOȘ – IULIAN ȘI SIMION CLAUDIA - MARIA

DATA:

IULIE

PROIECT NR:

28 / 2023

INTOCMIT:

S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

URB. RAMONA – COSMINA CARAMAN

SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU

CONSILIUL JUDEȚEAN

BRĂILA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la Avizul C.T.A.T.U.

Nr. 9 din 22.07.2024

CUPRINS – MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.3. OBIECTIVE URMARITE PRIN P.U.Z.

1.4. SURSE DOCUMENTAR

2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

2.3. INCADRARE ÎN LOCALITATE

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

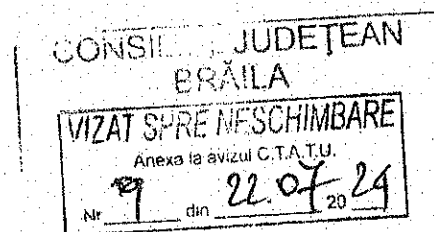
2.5. CIRCULATIA

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 P.U.G.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

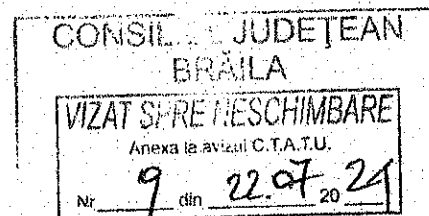
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI,
BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

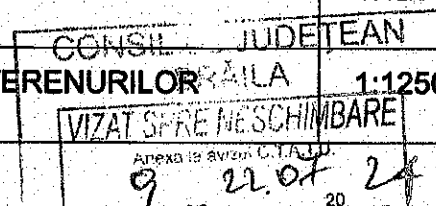
4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE



Arhitect
[Signature]

PIESE DESENATE

NR. PLANSA	DENUMIRE	SCARA
U 0.1	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	F/S
U 0.2	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. COM. CHISCANI	F/S
U 0.3	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA – ETERRA	1:10 000
U 0.4	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA P.U.G. COM CHISCANI – ÎN CURS DE AVIZARE	1:10 000
U 1.1	SITUAȚIA EXISTENTĂ ACTUALĂ – RIDICARE TOPOGRAFICĂ	1:1500
U 1.2	SITUAȚIA EXISTENTĂ - ZONIFICARE	1:1250
U 2.1	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	1:1250
U 2.2	PROFIL STRADAL A-A'	1:100
U 2.3	PROFIL STRADAL B-B'	1:200
U 2.4	PROFIL STRADAL C-C'	1:200
U 2.5	PROFIL STRADAL D-D'	1:100
U 2.6	PROFIL STRADAL E-E' – PROPUNERE STRADĂ	1:100
U 2.7	PROFIL STRADAL F-F'	1:100
U 3	REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	1:1250
U 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1:1250



VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARII

DENUMIRE PROIECT :

LOTIZARE TEREN

AMPLASAMENT :

JUD. BRĂILA, LOC. VĂRSĂTURA, STR. BERZEI, NR.19 – NR. CAD. 70500

BENEFICIAR :

ION DRAGOȘ – IULIAN ȘI SIMION CLAUDIA - MARIA

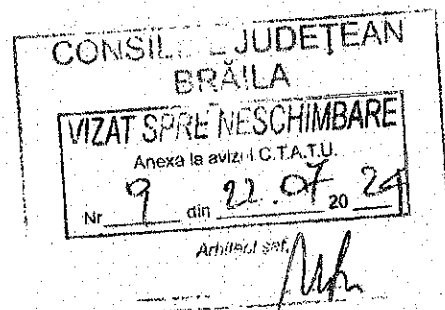
INTOCMIT :

S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

URB. RAMONA – COSMINA CARAMAN

SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU



1.2. OBIECTUL P.U.Z. :

1.2.1. ROLUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o anumită zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele, acoperind toate, sau o mare parte din funcțiunile: locuire, instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, pentru agrement și sport, destinație specială, gospodărie comunală, echipare edilitară.

Are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității, sau completează prevederile acestuia.

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal este obligatorie în următoarele situații:

- este prevăzut într-un act normativ specific (lege, ordonanță, hotărâre);
- este prevăzut în Planul Urbanistic General.
- este solicitat prin Certificatul de Urbanism în vederea parcelarii unui teren pentru construirea de locuințe.
- pentru justificarea unor intervenții urbanistice, ce nu se înscriu în prevederile unui Plan Urbanistic General aprobat.

Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat vor fi prelucrate în viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localități.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci este o fază premergătoare realizării investiției. Unele din prevederile Planului Urbanistic Zonal figurează și în planurile de investiții și de dezvoltare ale localității sau zonei, altele nu figurează, ele urmând a fi înscrise într-o etapă ulterioară.

1.2.2. SOLICITARI ALE TEMEI-PROGRAM

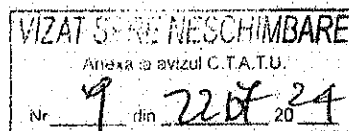
Prezenta documentație, PLAN URBANISTIC ZONAL a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 291 / 12.09.2023, eliberat de Primăria Comuna Chiscani pentru realizarea investiției "LOTIZARE TEREN" în extravilanul loc. Vărsătura, Str. BERZEI, Nr.19, acesta fiind proprietate privată, cu categoria de folosință "alte".

S-a solicitat și s-a obținut avizul de oportunitate nr. 14 din 02.10.2023 emis de Consiliul Județean Brăila (atașat la prezenta documentație P.U.Z.).

Zona studiată prin P.U.Z., situată în prezent în extravilanul loc. Vărsătura, Jud. Brăila are o suprafață de 33 345 mp, iar terenul ce a generat P.U.Z. are o suprafață de 10 000 mp.

Se propune divizarea terenului în 21 de loturi, în scopul construirii de locuințe individuale pe 19 dintre acestea. Se va realiza o stradă și se va moderniza drumul de exploatare, ce vor permite accesul către terenurile cu locuințe menționate.

Lucrarea se elaborează pe baza comenzii investitorului.



Obiective urmărite prin P.U.Z.:

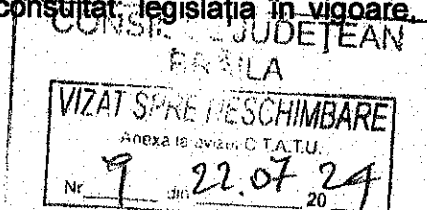
- Se propune introducerea în intravilan în suprafața de 13 762 mp a zonei necesare dezvoltării urbanistice;
- Reglementarea terenului în „L1 – Subzona locuințelor individuale și funcțiuni complementare”;
- Lotizarea terenului în 21 loturi, cu suprafețe cuprinse între 396 m² – 1 170 m², 19 terenuri fiind pentru locuințe individuale, cuprinse între 400 m² – 540 m², un lot va fi destinat străzii propuse, ce va avea o suprafață de 1 170 m² și lotul din partea de nord a zonei studiate va fi destinat drumul de exploatare, ce va fi modernizat și va avea o suprafață de 396 m²;
- Se va respecta propunerea de modernizare a stației de tramvai Brăila-Lacu Sarat, conform datelor proiectului DALI, aprobat prin HCL nr. 77/29.09.2023. Pornind de la limita pistei de biciclete se va realiza o stradă și se va extinde către limita de proprietate, astfel încât să se formeze un profil stradal de 9.00 m.
- Se propune modernizarea circulației din zona studiată, aceasta fiind alcătuită dintr-o serie de propuneri de modernizare și îmbunătățire ale poștelor stradale existente și crearea unei străzi de legătură între acestea, pentru a permite accesul pe loturile create;
- Se vor realiza accese pietonale și auto către toate loturile create;
- Racordarea la rețelele existente în zonă, precum și realizarea de rețele noi;
- Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare al terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții.

1.3. SURSE DOCUMENTARE :

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au consultat documentații și proiecte întocmite anterior:

- P.U.G. Comuna Chiscani aprobat;
- P.U.G. Comuna Chiscani, în curs de avizare;
- P.U.Z. „LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI DE CAZARE TIP PENSIUNE” - Dubina Grigore și Spînu Irina - APROBAT;
- P.U.Z. „LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINȚE SAT VARSATURA – U.A.T. CHISCANI” –Capela Aneta și Constantinescu Constanta – APROBAT;
- P.U.Z. “LOTIZARE TEREN ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN; OPERAȚIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE – DEZLIPIRE IMOBIL” – CHISCANEANU, MUNTEANU – APROBAT;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat cu ordinul MLPAT nr.176/N/16 august 2000 - Indicativ GM - 010 - 2000;
- <http://geoportal.ancpi.ro>
- <https://gis.cjbraila.ro/>
- Documente surse internet.

Pentru elaborarea lucrării proiectantul a mai consultat legislația în vigoare, studiile de specialitate, STAS-urile și normativele în vigoare.



2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Evoluția zonei delimitată de Str. Berzei, situată în partea vestică a localității Vărsătura, comuna Chiscani, județul Brăila, a fost caracterizată de o dezvoltare semnificativă. În prezent, aceasta găzduiește o serie de locuințe, iar proximitatea drumului național contribuie la accesibilitatea sporită către zona studiată. Cu toate acestea, pe măsura ce ne îndepărtăm de drumul național, se observă o schimbare în peisaj, cu apariția terenurilor virane și a zonelor nereglementate, neproductive. Totuși, există o tendință clară de dezvoltare, manifestată prin extinderea de locuințe individuale, inclusiv în zonele considerate inițial neproductive. Transformarea acestor terenuri în spații rezidențiale arată orientarea localității către extinderea infrastructurii locative, reflectând o evoluție pozitivă asupra spațiului respectiv.

2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Potențialul de dezvoltare al zonei, conform obiectivelor ce se urmăresc prin acest P.U.Z. este semnificativ. Reglementarea terenului pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare deschide poarta către o extindere rezidențială, reflectată în lotizarea propusă. Prin crearea unei străzi și modernizarea drumului de exploatare, se facilitează accesul la noile loturi, subliniind dorința de a valorifica terenul pentru dezvoltarea urbanistică.

Racordarea la rețelele existente și implementarea de rețele noi pregătește zona pentru o infrastructură solidă. Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice furnizează un cadru clar pentru viitoarele construcții, asigurând coerența și armonia dezvoltării. În ansamblu, aceste elemente indică un potențial de dezvoltare urbană durabilă și bine gestionată.

Investiția propusă reflectă cerințele și tendințele de dezvoltare ale zonei, propunerea având influențe pozitive atât la nivelul dezvoltării zonei, al satului Vărsătura, cât și a Comunei Chiscani.

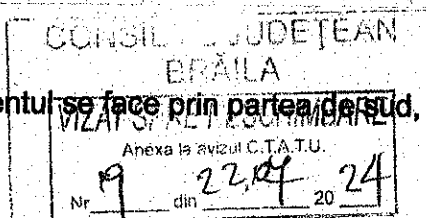
Realizarea investiției va crea o imagine favorabilă a zonei, a bunăstării cetățenilor și a nivelului de trai, urmată de creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată prin P.U.Z. este situată în partea vestică a loc. Vărsătura, se află în apropierea unei artere importante a Brăilei și anume DN21, aceasta având o suprafață de 33 345 mp și este delimitată astfel:

PUNCTE CARDINALE	NORD	SUD	EST	VEST
VECINATATI	DRUM EXPLOATARE PĂDURE	STR. BERZEI	DRUM EXPLOATARE	DRUM EXPLOATARE CALE FERATĂ - TRAMVAI

Accesul pe amplasamentul se face prin partea de sud, prin Str. BERZEI.



Vecinătățile amplasamentului se prezintă astfel (în conformitate "Plan topografic suport pentru P.U.Z."):

PUNCTE CARDINALE	NORD	SUD	EST	VEST
VECINATATI	PĂDURE DRUM EXPLOATARE	STR. BERZEI	PROP.PRIVATĂ	DRUM EXPLOATARE CALE FERATĂ - TRAMVAI
NR. CAD.	-	-	71121	

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4.1. CONDITII GEOMORFOLOGICE

Zona studiată este situată în partea de nord - est a Câmpiei Române și anume pe zona de terasă denumită Câmpul Viziru.

Zona de terasă este constituită în suprafață din depozite cuaternare recente de natură eoliană (loessuri/prafuri nisipoase loessoide) ce reazemă în adâncime pe depozite aluvionare prăfoase nisipoase/ argiloase și nisipuri caracteristice zonei de luncă. Reprezentativ acestor zone, ca mai tot arealul județului Brăila, sunt acele întinderi (porțiuni) covățite, de cele mai multe ori umplute cu apă ce poartă denumirea de crovuri.

2.4.2. CONDITII GEOLOGICE

Zona studiată aparține unității structurale – Platforma Valahă. Platforma Valahă este unitatea geologică situată la sudul Carpaților Meridionali, reprezentând partea de nord a unității structurale majore Platforma Moesică. Fundamentul acestui teritoriu este heterogen.

În suprafața platformei, se adaugă depozite de natură eoliană (loessuri/ prafuri argiloase/ nisipoase loessoide) de vârstă Quaternară, cu grosimi de până la 10,0 m pentru arealul studiat. Loessurile formează depozite pulverulente (prăfoase) cu aspect masiv (lipsite de stratificație) și cu tendință de desprindere după plane verticale, ce reazemă în adâncime de depozite aluvionare prăfoase argiloase/ nisipoase.

Cuaternarul recent – Holocen superior – este dezvoltat în zonele de luncă, fiind constituit din depuneri aluvionare prăfoase, nisipoase, argiloase și nisipuri local în amestec cu pietriș. Grosimile acestor depuneri sunt relativ mici, fiind cuprinse între 2 – 15 m;

2.4.3. CONDITII HIDROGEOLOGICE

Apele subterane se împart în ape freatice, adică primul orizont de ape subterane cu nivel hidrostatic liber și variabil, care au ca suport stratul impermeabil din apropierea suprafeței terestre și ape de adâncime, cantonate în depozite friabile, dar intercalate între state impermeabile, fapt ce face ca acestea să se mai numească și captive. Principalele elemente

care definesc regimul apelor subterane sunt: energie de relief foarte slabă, regim climatologic deficitar și valori mici ale scurgerii specifice.

Apele freatice din județul Brăila se găsesc cantonate în depozite loessoide și nisipurile eoline de pe interfluvii și în aluviunile fluviatile din luncile largi ale Dunării, Siretului, Buzăului și Călmățuiului. Adâncimea apelor freatice variază de la 0 m în luncile joase, până la peste 20 m pe câmpurile acoperite cu nisipuri. Datorită variației mari a cantității de precipitații în cursul anului, care reprezintă principala sursă de alimentare a apelor freatice, nivelul hidrostatic înregistrează variații de 1-2 m. Unele orizonturi sunt epuizate complet în timpul verii, când sunt secete prelungite, ca urmare a exploatării intense și a pierderilor prin evapo-transpirație la suprafața solului.

Lacu Sărat – Brăila se găsește într-un vechi curs părăsit al Dunării la nivelul terasei fluviatile, care a fost acoperit de depozite loessoide. Lacul este complet izolat de Dunăre și lipsit de afluenți, fapt ce a determinat ca în depresiune să se acumuleze săruri minerale, iar apa provenită din ploi și din izvoare subterane să se salinizeze puternic. Salinitatea cea mai frecvent întâlnită este în jurul a 80 g/l. Caracteristicile fizico-chimice și biotice au dus la formarea nămolului mineralizat sapropelic, cu calități terapeutice.

În prezent, în zona cercetată nivelul freatic al apelor subterane se regăsește la adâncimi începând cu 4,00 m.

2.4.4. CONDITII CLIMATICE

În ansamblul său, județul Brăila are o climă temperat continentală cu nuanțe aride. Verile sunt călduroase și uscate, datorită maselor de aer continentalizate sub influența valorilor mari ale radiației solare (125 Lcal/cm²), precipitațiile reduse, cu caracter torențial și inegal repartizate. Iernile sunt reci, fără strat de zăpadă stabil și continuu, influențate de anticiclonele siberiene. Uniformitatea reliefului face ca trăsăturile de bază ale climei să fie foarte puțin modificate pe cuprinsul județului Brăila, variațiile pe topoclimate sunt determinate de asociațiile vegetale și de suprafețele acvatice extinse și permanente.

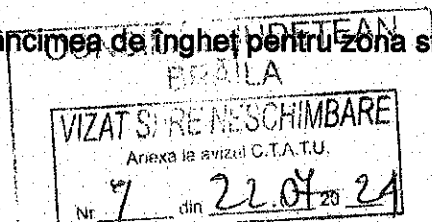
Regimul temperaturii aerului pentru Județul Brăila prin valorile medii lunare și în special prin amplitudinea absolută, reflectă cel mai clar caracteristicile climatului temperat continental, cu nuanțe excesive.

Temperatura medie anuală variază între 10,30 grade C și 10,50 grade C, iar cantitatea medie de precipitații este situată sub 500 mm/an, cele mai mici cantități de precipitații (sub 400 mm/an) se înregistrează în Balta Brăilei.

Vântul dominant suflă din direcția de nord, urmat de cel de nord-est și vest. Conform NP 082/04, mediată pe 10 min, având 50 de ani interval mediu de recurență este de 0,6 Kpa.

Conform Normativului CR 1-1-3-2012, încadrarea zonei cercetate în arealul de calcul a valorii încărcării date de zăpadă pe sol este de 2,5 KN/m².

Adâncimea de îngheț pentru zona studiată este de 1,00 m, conform STAS 6054-77.



2.4.5. CONDITII TECTONICE

Teritoriul Comunei Chiscani ascunde o structură complexă a fundamentului și a cuverturii pre-neogene. Forajele adânci executate în acest județ, ca și cercetările geofizice, au scos în evidență existența mai multor compartimente tectonice, separate prin falii mari, orientate în majoritate NV-SE, unele limitate la cuvertura paleozoic-mezozoică, altele reflectându-se până în cuvertura neogenă.

Un important accident, foarte probabil o flexură complicată prin falii orientate N-S (falia Vadu Oii Galați), constituie granița profundă între compartimentul dobrogean, situat la E, și fundamentul Câmpiei Române. Acest accident ce urmărește cursul Dunării între Hârșova și Brăila, corespunde cu limita de extensiune a Sarmațianului și Pliocenului.

În compartimentul situat la vest de prelungirea faliei Capidava-Canara se situează aliniamentul anomaliilor magnetice pozitive: Palazu-Tândărei-Cilibia, cu aceeași orientare SE-NV. Compartimentul vestic este fragmentat la rândul său de un accident tectonic de prim rang, pus în evidență de cercetările geofizice și orientat SV-NE, perpendicular față de prelungirea faliei Capidava-Canara. Această falie ce trece pe la sud de localitățile Jugureanu și Cireșu corespunde aproximativ cu limita de extensie meridională a avanfosei carpatice (flancul extern).

Amplasamentul cercetat, se încadrează în zona cu gradul 8 de intensitate macroseismică, datorită acestui fapt în zona județului Brăila se resimt puternic cutremurele de pământ cu epicentru în zona Vrancea.

Informațiile au fost preluate din Studiul Geotehnic.

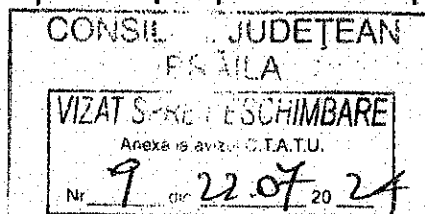
2.5. CIRCULATIA

2.5.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA CIRCULATIEI RUTIERE, ÎN CADRUL ZONEI STUDIATE

Relațiile rutiere ale zonei de studiu cu teritoriul înconjurător se axează în principal pe Str. Berzei, aceasta delimitând amplasamentul studiat la sud.

Principalele aspect critice privind desfășurarea circulației rutiere, în cadrul zonei studiate sunt:

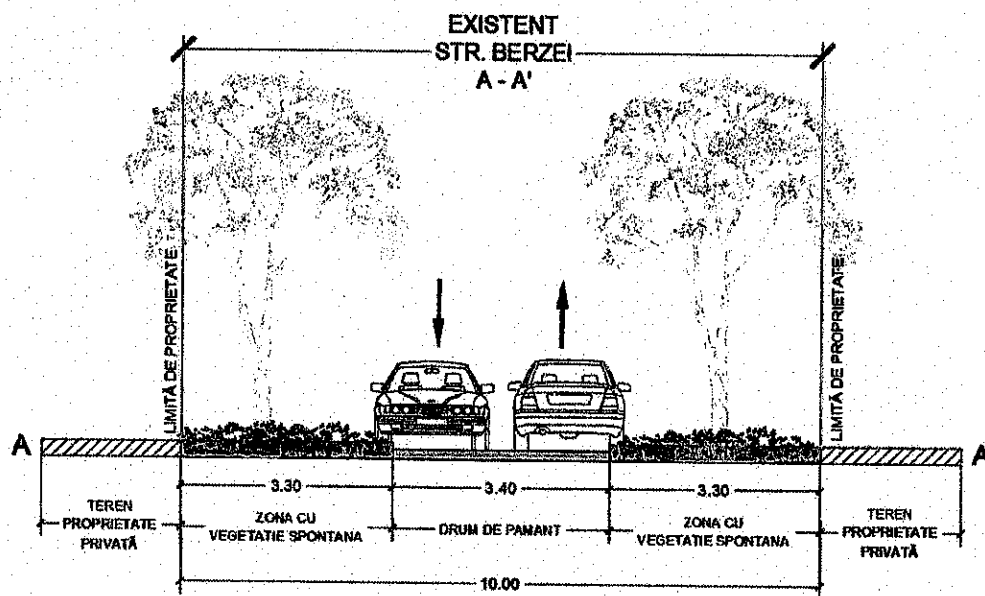
- Zona este delimitată în prezent de 3 drumuri de exploatare, care necesită modernizare;
- Strada Berzei are legătură directă cu DN21, fiind de asemenea și singura stradă ce oferă acces către terenul ce urmează a fi lotizat. Apropierea de DN21 poate genera probleme legate de trafic și siguranță rutieră. Este important a se lua în considerare acest aspect pentru dezvoltările viitoare;
- Zona dispune de o circulație rutiera ce se desfășoară în condiții bune, aceasta fiind foarte puțin folosită în momentul de față. Circulația este aproape inexistentă pe această stradă, în zona de studiu a P.U.Z.-ului.



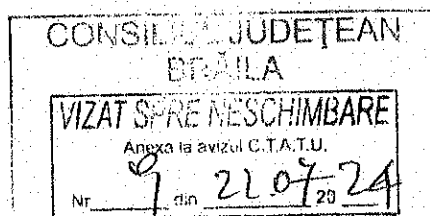
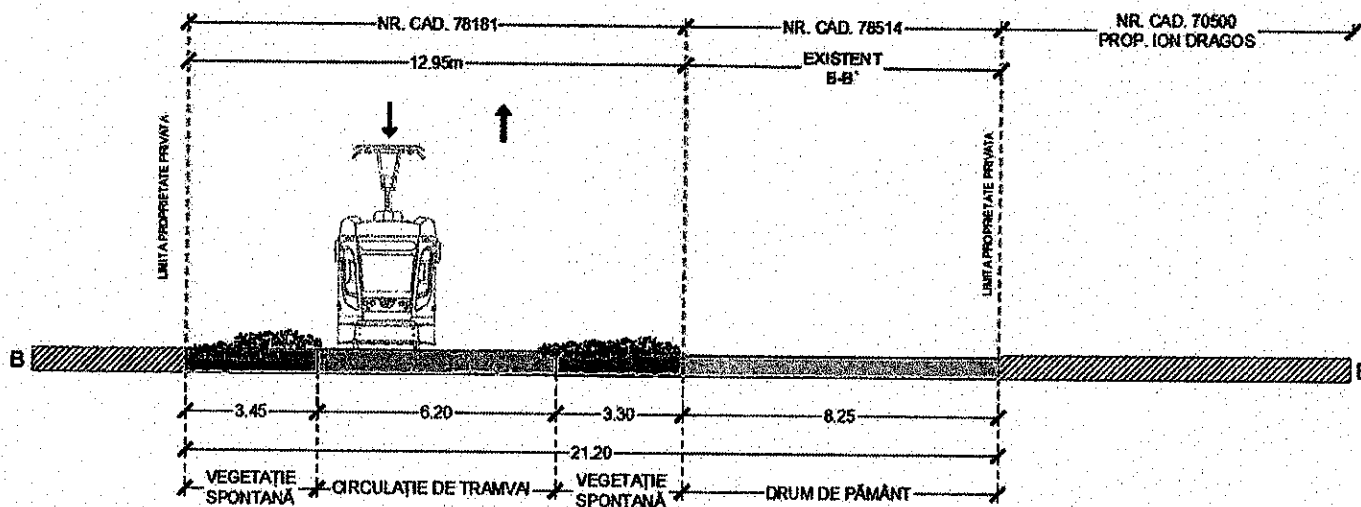
2.5.2. CARACTERISTICI TEHNICE ALE TRAMEI STRADALE

Rețeaua stradală a zonei studiate este alcătuită din:

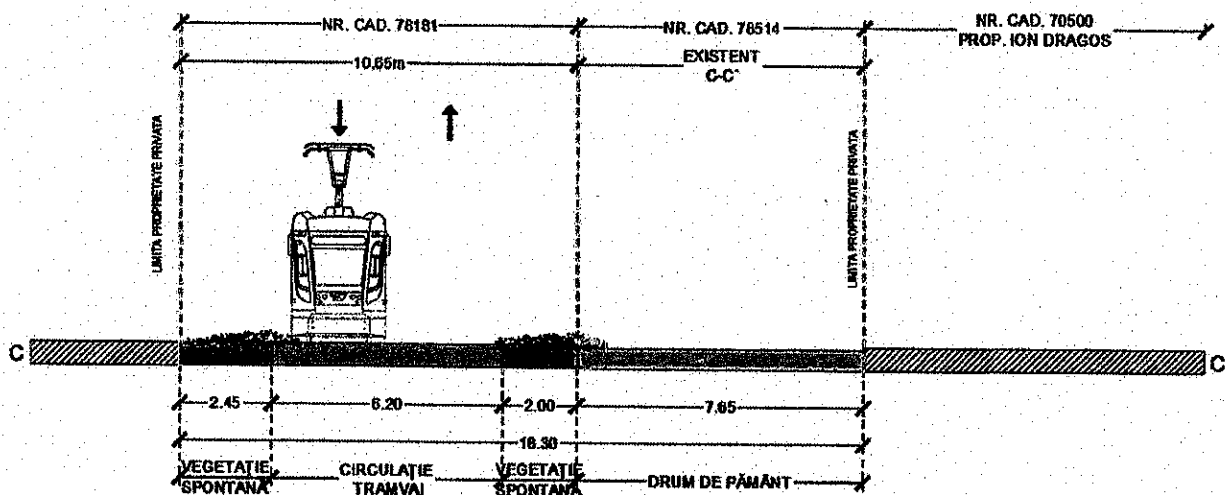
- Sud – Str. Berzei – A - A' – profil de 10.00 m circulație carosabilă/ pietonală și spațiu verde, aceasta are un profil de 3.40 m drum de pământ în zona investiției și 3.30 m vegetație spontană stânga-dreapta, lăundu-se către Str. Principală.



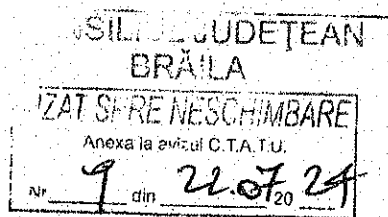
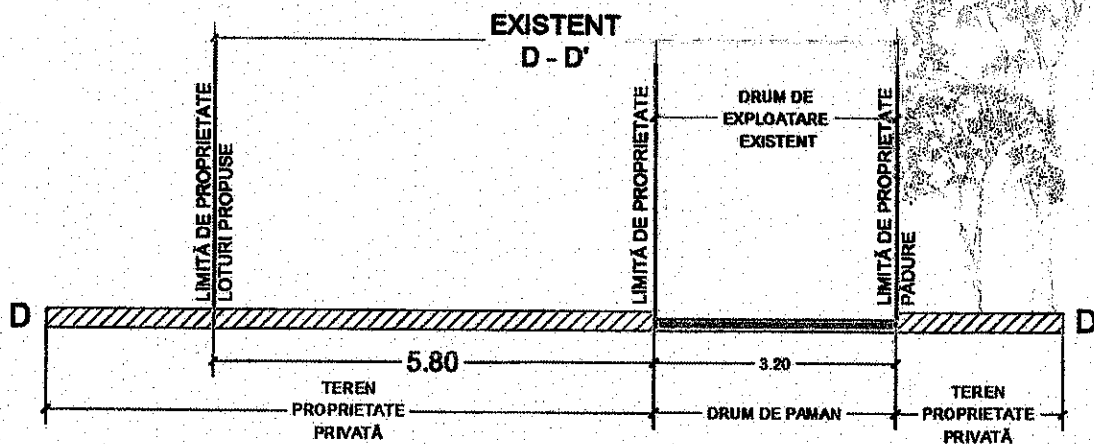
- Vest – Drum de exploatare - Profil – B - B' – profil de 21.20 m în zona investiției, din care 8.25 m drum de pământ, 6.20 m circulație de tramvai cu 3.30 m vegetație spontană dreapta și 3.45 m vegetație spontană stânga, circulație ce face legătura între Mun. Brăila cu Stațiunea Lacu Sărat;



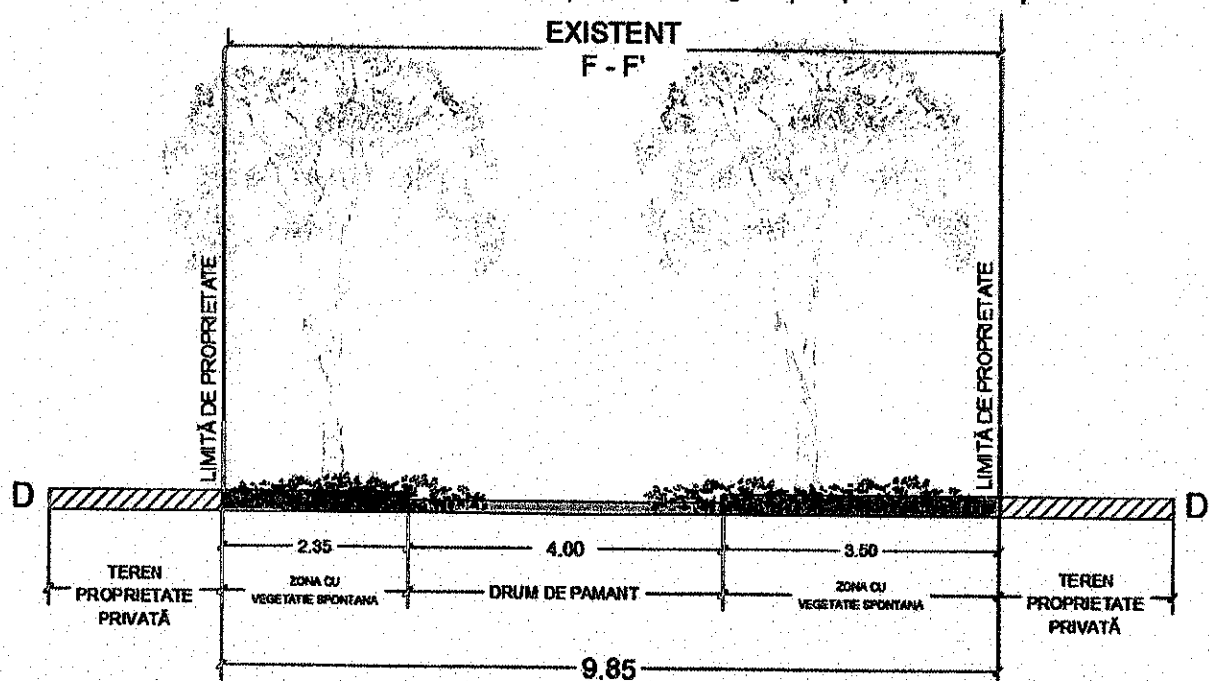
- Vest – Drum de exploatare - Profil – C-C' – profil de 18.30 m în zona investiției, din care 7.65 m drum de pământ, 6.20 m circulație de tramvai cu 2.45 m vegetație spontană stânga și 2.00 m vegetație spontană dreapta, ce face legătura între Mun. Brăila cu Stațiunea Lacu Sărat;



- Nord – Drum de exploatare – Profil - D - D' – profil de 3.20 m, din care 3.20 m drum de pământ.



- Est – Drum de exploatare – Profil - F - F' – profil de 9.85 m, din care 4.00 m drum de pământ, 2.50 m vegetație spontană stânga și 3.50 m vegetație spontană dreapta.



2.5.3. TRANSPORT ÎN COMUN

- În zonă nu există transport în comun.

2.5.4. PARCĂRI

Zona studiată nu dispune de locuri de parcare. Parcarea autovehiculelor se face în interiorul fiecărei parcele.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

2.6.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

Zona de studiu este încadrată în funcțiunea: "N - Zonă nereglementată (neproductivă)", conf. P.U.G. Com. Chiscani, aprobat și nu există procente de ocupare ale terenului, sau coeficienți de utilizare ai terenului.

Zona este caracterizată de lipsa unei planificări specifice și a unor norme de dezvoltare urbanistică.

INDICI URBANISTICI – CONF. P.U.G. APROBAT		
P.O.T. max.	C.U.T. max.	H. max.
-	-	-

VIZAT ȘI RE ÎN SCHIMBARE
Anexa la avizul C.T.A.T.U.
Nr. 9 din 22.07.2014

2.6.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Nu sunt probleme de relaționare între funcțiunile propuse față de cele existente.

2.6.3. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Zona studiată prin P.U.Z. cuprinde terenuri aparținând persoanelor fizice sau juridice și terenuri proprietate publică de interes local.

2.6.4. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este inexistent, construcțiile sunt amplasate în afara zonei de studiu a documentației.

Pe terenul ce are obiect P.U.Z. nu se identifică nici o construcție.

2.6.5. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În ceea ce privește aspectul calitativ al fondului construit, acesta este inexistent în zona de studiu, dar în vecinătatea acesteia este specific mediului rural, cu regim de înălțime preponderent P și P+1. Din punct de vedere al planimetriei, predomină clădirile de formă dreptunghiulară.

Orientarea clădirilor este în general cu latura scurtă spre stradă.

2.6.6. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

În zona studiată, precum și în vecinătăți, nu există riscuri naturale.

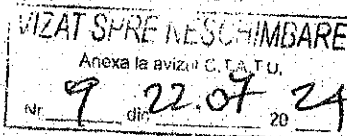
2.6.7. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

Principala disfuncționalitate este reprezentată de zonă nereglementată (neproductivă), reflectând situația actuală a zonei și a funcțiunilor acesteia.

O altă disfuncționalitate este dată de circulația carosabilă și pietonală. Zona este delimitată în prezent de 3 drumuri de exploatare, care necesită modernizare, acestea fiind drumuri de pământ, sau chiar acoperite de vegetație spontană.

Strada Berzei necesită modernizare, profilul acesteia fiind foarte îngust pentru zona de circulației carosabilă, iar circulația pietonală se desfășoară pe acest drum de pământ.

De asemenea, o problemă este impactul pe care îl are traficul. Strada Berzei, având o lățime de 3.40 m, are legătură directă cu DN21, fiind de asemenea și singura stradă ce oferă acces către terenul ce urmează a fi lotizat. Aproximarea de DN21 poate genera probleme legate de trafic și siguranță rutieră. Este important a se lua în considerare acest aspect pentru dezvoltările viitoare.



2.7. ECHIPAREA EDILITARA

În zona de studiu sunt identificate următoarele rețele edilitare:

- rețea de energie electrică;
- rețea de alimentare cu apă și canalizare;
- rețea de gaze naturale;
- rețea de telefonizare.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Se va asigura în consecință, un raport optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, asigurând un mediu de viață sigur.

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

2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Documentația urmează a fi supusă procedurii privind dezbaterea și consultarea populației conform cu Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul din amplasamentul studiat, se prezintă relativ plan, orizontal, lipsit de eroziuni sau instabilități vizibile.

Conform studiului geotehnic au fost identificate următoarele:

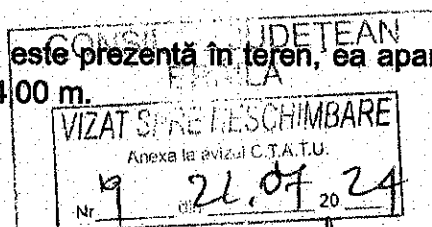
- Terenul ce face obiectul prezentului studiu poate pune probleme din punct de vedere al riscului la inundații, astfel se recomandă ca sistematizarea verticală, să se facă la cote superioare terenul actual, prin realizarea de umpluturi controlate, din pământ local curat, compactat, după îndepărtarea pământului vegetal.

- Nu exista probleme în ceea ce privește stabilitatea terenului, așadar riscul alunecărilor de teren este foarte redus (inexistent).

În zonă s-au identificat pământuri deluviale, prăfoase argiloase, cu consistență redusă și compresibilitate ridicată.

Amplasarea de eventuale construcții în această zonă se va face doar după o sistematizare verticală (la cote superioare terenul actual, prin aport de material adecvat) și în plan corespunzătoare.

Apa subterană este prezentă în teren, ea apare ca mediu acvifer freatic discontinuu, la adâncimi de cca. - 4,00 m.



În cazul construcțiilor civile, fără subsoluri, de maxim 2 niveluri (P + 1 E) fundarea se poate face direct, pe terenul prăfos argilos descris anterior, prin intermediul unei umpluturi de material granular -balast / piatră spartă, cu grosimea de cca. 60 cm, pentru care se recomandă o **presiune convențională** maxim admisă de **100 kPa**.

Această umplutură se va realiza prin compactare cu mijloace de terasare mecanice, în strate subțiri cu grosimea de cca. 20 cm. Condiția de calitate a compactării este realizarea unei greutatei volumice medii în stare uscată de cca. 21,5 KN/m³.

Pentru clădirile cu procese tehnologice umede sau construcții cu sarcini concentrate, ori înălțimi mai mari decât ce e menționat anterior, sau cu cota de fundare mare (în cazul clădirilor cu subsol / demisol), se va îmbunătăți parțial terenul de fundare, prin intermediul pernelor de balast, conform C 29 - 1985, iar **presiunea convențională** adoptată pe acestea va fi cuprinsă între **120-150 kPa**, în funcție de grosimea lor.

Pernele din balast se vor extinde lateral în jurul fundațiilor, pe o lățime minimă egală cu grosimea ei. Aceasta se va executa prin compactare în strate subțiri cu grosimea de 15 - 20 cm, cu mijloace terasiere mecanice (cilindru compresor lestat).

Valorile coeficientului de pat „ks” pentru aceste zone îmbunătățite, mai sus menționate variază între $40000 \geq k_s \geq 60000$ kN/m³.

În cazul construcțiilor cu sarcini foarte mari, ori cu eforturi diversificate se va opta, indiferent de tipul de teren, pentru o fundare indirectă (de adâncime) prin intermediul unor coloane forate (tip "Benotto") încastrate corespunzător.

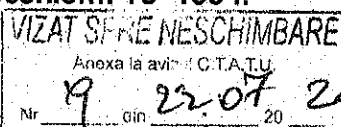
La proiectare, execuție și exploatare, se vor prevedea măsuri pentru evitarea umezirii terenului de fundare cu ape infiltrate provenite din precipitații, sau pierderi din rețele, sau conducte hidroedilitare, purtătoare de apă și canalizare, acestea introducându-se obligatoriu în canale de protecție, acolo unde va fi cazul, sau vor fi realizate din materiale performante.

Daca va fi cazul, săpăturile se vor executa cu sprijiniri și epuizmente corespunzătoare, iar fundațiile proiectate vor fi hidroizolate corespunzător, ținând cont de apropierea de cota de fundare a nivelului hidrostatic al apei subterane.

Daca va fi cazul, se pot lua în calcul și realizarea de drenuri perimetrale în vederea controlării nivelului hidrostatic din zona și a stabilizării acestuia, la o cota inferioară.

Sistematizarea pe verticala a terenului urmează a fi executată la cote superioare celor ale terenului actual, va trebui să asigure o îndepărtare rapidă a apelor de precipitații atmosferice căzute sau scurse spre amplasament, în afara acestuia, spre un emisar în funcțiune. Acest lucru se va realiza prin realizare de umpluturi controlate (gen platforma de construcții) pe zona central-vestică, trotuare de protecție, pante, rigole și șanțuri de gardă dalate, verificate periodic și menținute în funcțiune, pentru prevenirea inundării amplasamentului + ridicarea cotei $\pm 0,00$ a clădirilor la o înălțime suficientă.

Din punct de vedere al modului de comportare la săpare, pământurile întâlnite în cadrul obiectivelor studiate se clasifică astfel, conform TS-1994:



Nr. crt.	Denumirea pământurilor și a altor roci dezagregate	Categorii de teren după modul de comportare la săpare			
		Manual	Mecanizat		
		Cu lopata, cazma, târnăcop, rangă	Excavator cu lingură sau echipament de draglină	Buldozer, autogreder, greder cu tractor	Motoscreper, screper cu tractor
1	2	3	4	5	6
1	Praf argilos (loess)	mijlociu	I	I	I
2	Pământ negru	mijlociu	I	I	I

Sistemul rutier al căilor de acces din cadrul incintei ce face obiectul prezentului studiu, va fi fundat direct, impunându-se următoarele:

- realizarea unor sisteme de protecție ale drumului, cu rigole și șanțuri de gardă, care să capteze apele de precipitații, drenându-le către un emisar din zonă.
- realizarea de subtraversări, acolo unde va fi cazul.
- ridicarea cotei terenului prin realizarea de terasamente.

Modulul de elasticitate dinamic ce se va lua în calcul pentru terenul final sistematizat - P4 va fi de $E_p = 80\,000\text{ kPa}$. De aici rezulta ca valoarea Coeficientului lui Poisson luat din tabele este $\nu = 0,35$. Modulul de deformare liniara pe stratul de umplutură pământ cu rol în ridicarea cotei terenului, se estimează la cca. $E_d = 16000\text{ kPa}$ (pentru o presiune efectivă de 80 kPa).

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Amplasamentul cuprins în perimetrul P.U.Z. este situat în partea de vest a loc. Vărsătura, Str. BERZEI, Nr.19 – Nr. Cad. 70500;

Zona de studiu se încadrează în *N - Zonă nereglementată aflată în extravilanul localității*, conform P.U.G. Com. Chiscani nr. 3856/1 aprobat cu hotărârea nr.5/09.01.2013; nr.65/23.12.2015; Consiliului local nr 59/30.11.2000,nr. 33/29.08.2011; nr.124/21.12.2018.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural permite dezvoltarea de construcții, cu condiția respectării prevederilor speciale de fundare pe terenuri specifice zonei studiate, precum și asigurarea evitării factorilor poluanți din zonă.

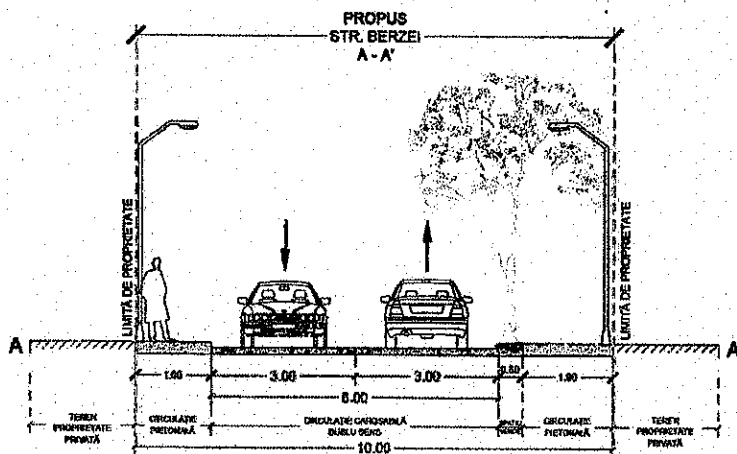
Se va asigura în consecință, un raport optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, asigurând un mediu de viață sigur.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Modernizarea circulației în zona de studiu va fi alcătuită dintr-o serie de propuneri de îmbunătățire ale profilelor stradale existente și creare unei străzi de legătură între acestea pentru crearea de accese pe loturile noi create.

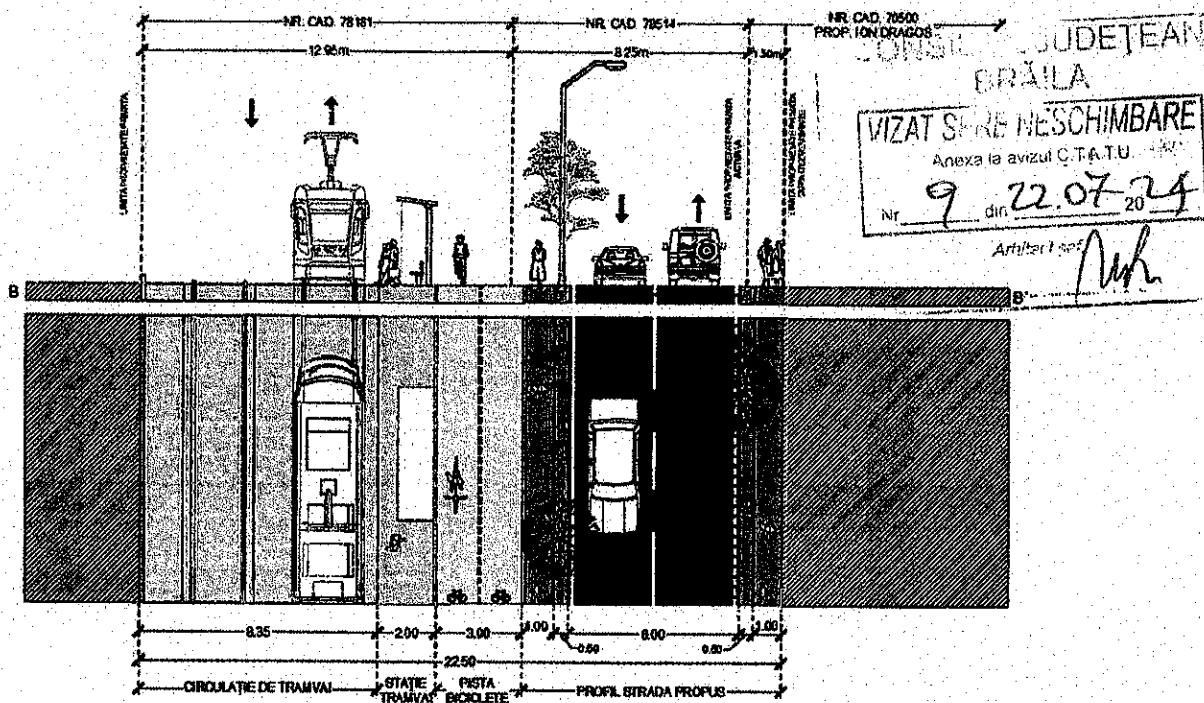
Pe amplasamentul ce a generat P.U.Z. și în zona studiată pe care urmează să se realizeze investiția, din punct de vedere al circulației și al transportului se propun următoarele:

- **Sud - Modernizarea Străzii Berzei – Profil – A – A'**, profilul străzii va fi de 10.00 m, cu și un profil carosabil de 6.00 m, ce va avea dublu sens de circulație, 1.60 m spațiu pietonal stânga și 1.90 m spațiu pietonal dreapta cu 0.50 m spațiu verde de aliniament;

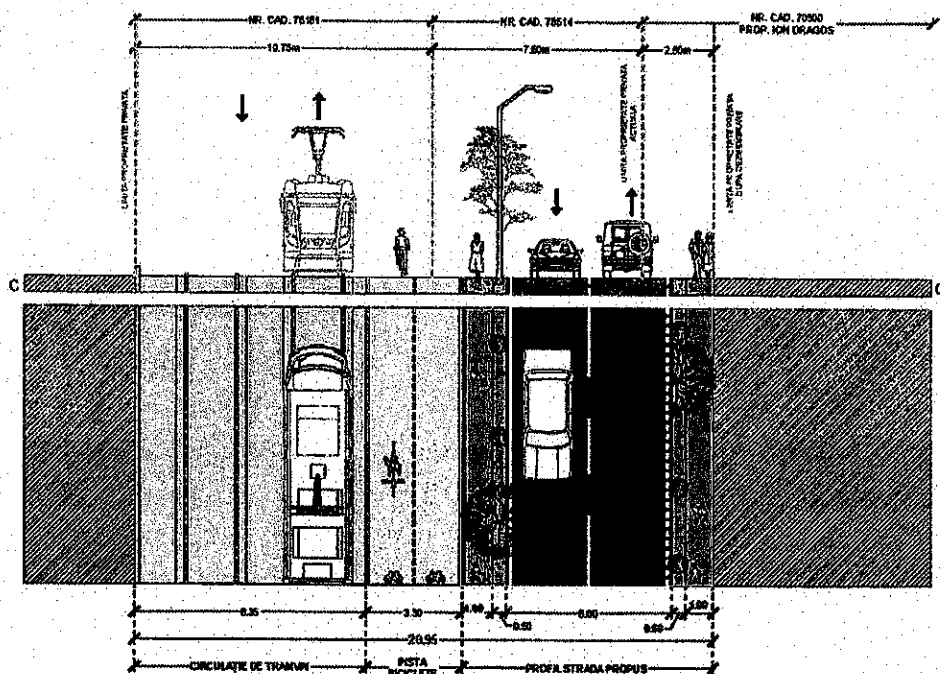


- **Vest – Modernizarea Drumului de exploatare - Profil – B - B'** – 8.35 m circulație de tramvai, urmată de 2.00 m stație tramvai și 3.00 m pistă biciclete, ce face legătura între Mun. Brăila cu Stațiunea Lacu Sărat (conform propunerii proiectului DALI, aprobat prin HCL nr. 77/29.09.2023);

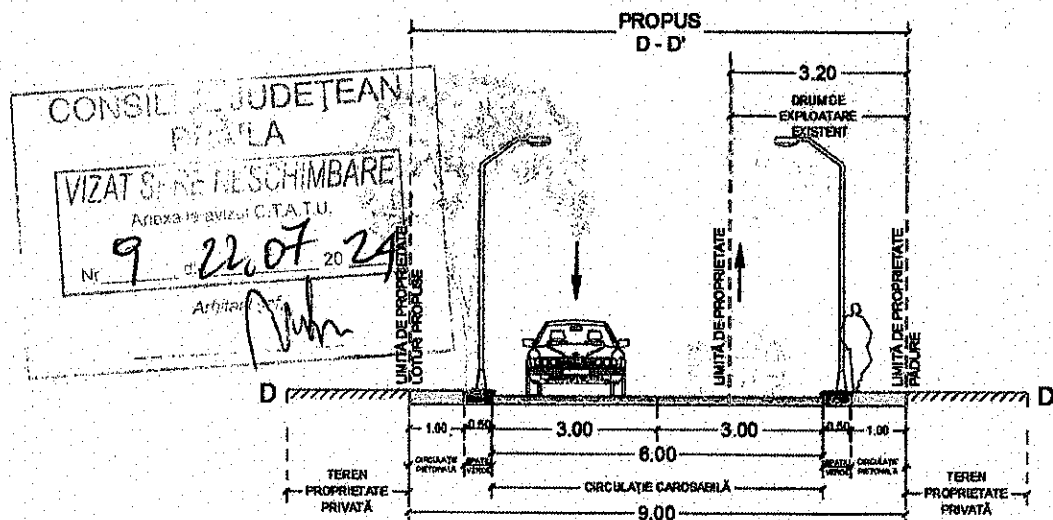
Pornind de la limita pistei de biciclete, terenul rămas se va extinde până se va crea un profil stradal de 9.00 m, din care 6.00 m vor reprezenta circulația carosabilă cu dublu sens, 1.00 m spațiu pietonal cu 0.50 m spațiu verde de aliniament stânga-dreapta. Suprafața terenului proprietate privată la care se va renunța pentru realizarea acestui profil poate varia.



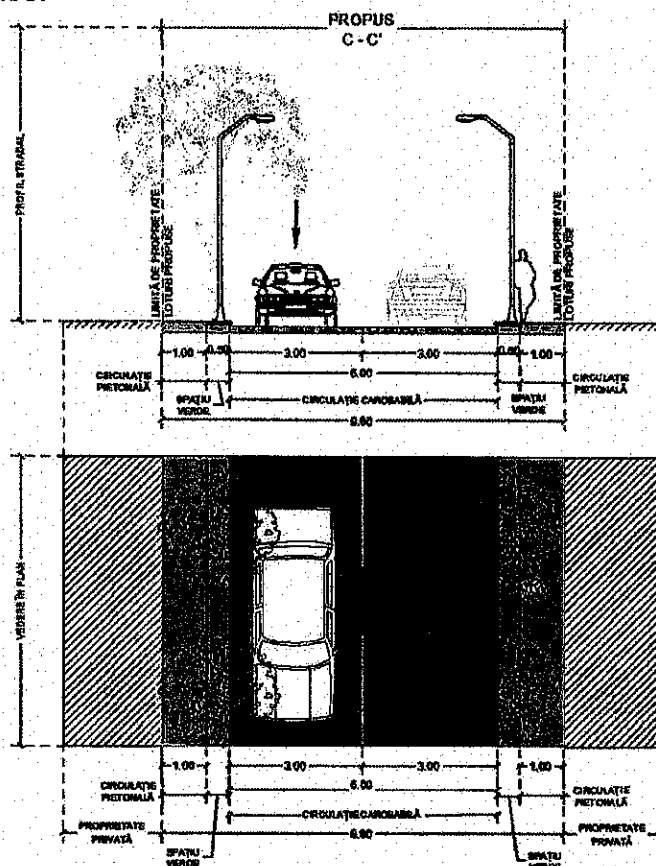
- **Vest – Modernizarea Drumului de exploatare - Profil – C - C' – 8.35 m circulație de tramvai, urmată de 3.30 m pistă biciclete, ce face legătura între Mun. Brăila cu Stațiunea Lacu Sărat (conform propunerii proiectului DALI, aprobat prin HCL nr. 77/29.09.2023);** Pronind de la limita pistei de biciclete terenul ramas se va extinde până se va crea un profil stradal de 9.00 m, din care 6.00 m vor reprezenta circulația carosabilă cu dublu sens, 1.00 m spațiu pietonal cu 0.50 m spațiu verde de aliniament stânga-dreapta. Suprafața terenului proprietate privată la care se va renunța pentru realizarea acestui profil poate varia.



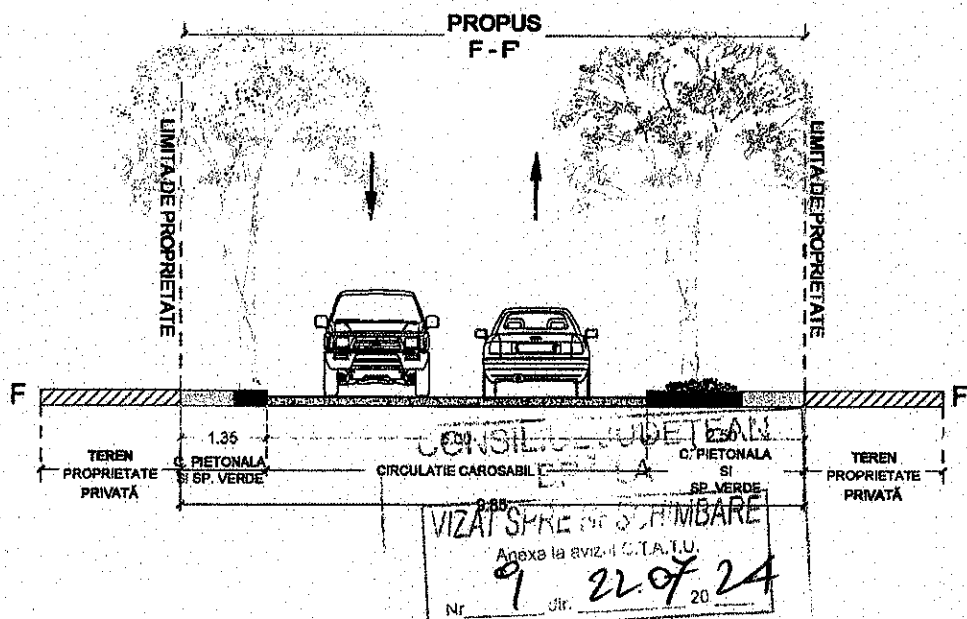
- **Nord - Modernizarea Drumului de exploatare – Profil – D – D', strada va fi de 9.00 m, cu sens dublu și un profil carosabil de 6.00 m, 1.00 m spațiu pietonal cu 0.50 m spațiu verde de aliniament stânga-dreapta; spațiul pietonal și cel verde va fi mărit în funcție de lățimea profilului dintre limitele de proprietate, acesta fiind variat;**



- **Centru - Propunere – Profil – E – E'**, strada va fi de 9.00 m, cu sens dublu și un profil carosabil de 6.00 m, 1.00 m spațiu pietonal cu 0.50 m stânga-dreapta spațiu verde de aliniament. Aceasta strada va face legătura cu Str. Berzei (Sud) făcând accesul către nolle loturi propuse.



- **Est - Modernizarea Drumului de exploatare – Profil – F – F'**, strada va fi de 9.85 m, un profil carosabil de 6.00 m, ce va avea dublu sens de circulație, 1.35 m spațiu pietonal cu spațiu verde de aliniament stânga și 2.50 m spațiu pietonal cu spațiu verde de aliniament dreapta; spațiul pietonal și cel verde va fi mărit în funcție de lățimea profilului dintre limitele de proprietate, acesta fiind variat;



În ceea ce privește modernizarea circulației, prin intervenția propusă, circulația nu va fi afectată;

- Se propune amenajarea și modernizarea trotuarelor, a spațiilor verzi și a străzilor;
- Se recomandă intervenția Primăriei Comunei Chiscani în vederea modernizării acestor drumuri, prin lățirea spațiilor carosabile, asphaltarea, sau măcar acoperirea cu piatră spartă a acestora, amenajarea spațiilor verzi și pietonale în vederea gestionării viitoarelor dezvoltări arhitecturale și urbanistice ale zonei.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

La solicitarea beneficiarilor, ION DRAGOȘ – IULIAN ȘI SIMION CLAUDIA - MARIA, s-a întocmit proiectul PLAN URBANISTIC ZONAL pentru „LOTIZARE TEREN”, în Jud. Brăila, loc. Vărsătura, Str. BERZEI, Nr.19 – Nr. Cad. 70500, terenul aparținând beneficiarilor, cu folosință actuală „alte”.

Amplasamentul studiat va fi lotizat în 21 de loturi cu suprafețe cuprinse între 396 m²–1170 m², dintre care 19 loturi cuprinse între 400 m² - 540 m² pentru locuințe, un lot de 1170 m² pentru strada propusă și un lot de 396 m² destinat drumului de exploatare propus spre modernizare.

Amplasamentul se va transforma într-un teren cu funcțiune de locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P, P+2 niveluri - L1.

Terenul ce a generat P.U.Z. are o suprafață de 10 000 mp, iar zona de studiu reglementată prin P.U.Z. are o suprafață de 33 345 mp

Se propune introducerea în intravilan în suprafața de 13 762 mp a zonei necesare dezvoltării urbanistice.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Funcțiunile din zona studiată, evidențiate și în planșa U2.1 "REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE ", se prezintă astfel:

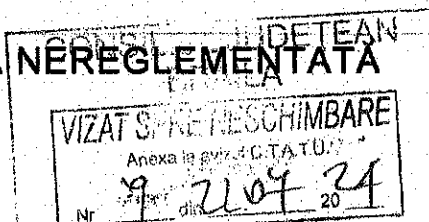
L – ZONĂ PENTRU LOCUINȚE

- Subzona - L1 – Locuințe individuale cu funcțiuni complementare;

C – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

- Subzona - Ccr – Căi de comunicații rutiere și amenajări;

N – ZONA NEREGLEMENTATĂ



BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ COMPARATIV - ZONĂ DE STUDIU					
FUNCTIUNI		EXISTENT		PROPUȘ	
		m ²	%	m ²	%
	LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	-	-	8 131 m ²	24.40 %
	ZONĂ NEREGLEMENTATĂ	26 200 m ²	78.80 %	16 200 m ²	48.80 %
	ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI	7 145 m ²	21.40 %	9 014 m ²	27.00 %
	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU	33 345 m ²	100 %	33 345 m ²	100 %

INDICI URBANISTICI

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT		INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUȘ		INDICI AMPLASAMENT STUDIAT		
CRT.	N	CRT.	L1	Suprafață 20 000 m ²		
P.O.T.	-	P.O.T.	40.00 %	Scm	0.00 m ²	0.00 m ²
C.U.T.	-	C.U.T.	1.20	Sd	0.00 m ²	0.00 m ²
Hmax	-	Hmax	P+2	P.O.T.	0.00 %	0.00 %
				C.U.T.	0.00	0.00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTAREA CU APA

Zona de studiu dispune de rețea de alimentare cu apă.

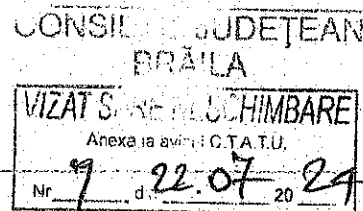
Pe amplasamentul studiat, cât și pe loturile noi create, se va face extinderea și branșarea la rețeaua existentă.

Soluția pentru stingerea incendiilor se va face în funcție de propunerile definitive la faza PT, în funcție de gradul de rezistență la foc a clădirilor propuse și obiectul de activitate.

3.6.2. CANALIZAREA

Zona de studiu dispune de rețea de canalizare.

Pe amplasamentul studiat, cât și pe loturile noi create se va face extinderea și branșarea la rețeaua existentă de pe str. Berzel. Pentru loturile zonei, unde nu se poate face acest lucru, se propune amplasarea pe lot a unui bazin vidanjabil, acesta fiind curățat periodic pe baza unor contracte de prestări servicii, de societăți specializate.



Bazinele vidanjabile sunt o soluție provizorie până la momentul extinderii rețelei.

Apele meteorice se vor direcționa către spațiile verzi ale lotului.

3.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Zona de studiu dispune de rețea de alimentare cu energie electrică.

Pe amplasamentul studiat se va face bransarea la rețeaua existentă de pe str. Berzei.

3.6.4. ALIMENTAREA CU GAZ

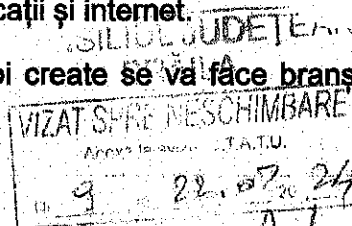
Zona de studiu dispune de rețea de gaz metan de joasă presiune.

Pe amplasamentul studiat și pe loturile noi create se va face bransarea la rețeaua existentă de pe str. Berzei.

3.6.5. TELECOMUNICATII

Zona de studiu dispune de rețea de telecomunicații și internet.

Pe amplasamentul studiat, cât și pe loturile noi create se va face bransarea la rețeaua existentă.



3.6.6. GOSPODARIE COMUNALA

Deșeurile menajere din cadrul amplasamentului se vor sorta și depozita în interiorul parcelei, în europubele acoperite, de unde vor fi ridicate și transportate de societăți cu care primăria încheie contract, la stația de transfer stabilită.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

Apele meteorice se vor direcționa către spațiile verzi.

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 societăți specializate.

În ceea ce privește spațiul verde amenajat de pe amplasament, acesta va avea un procent de 10.00 %.

Se vor reface plantațiile de aliniament în zonele unde este necesară această intervenție.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

În zona studiată și adiacent acesteia s-au identificat următoarele tipuri de proprietate asupra terenului:

- terenuri proprietate privată de interes local / național;
- terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice.

4. CONCLUZII – MASURI 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.

De asemenea s-au respectat prevederile P.U.G. Comuna Chiscani, Codul Civil, Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, H.G. 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 Comunei Chiscani.

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

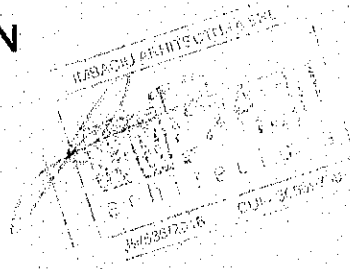
Valorificarea prezentei documentații în faza P.U.Z. presupune elaborarea în continuare de documentații pentru obținerea autorizației de construire și de execuție.

Prin investiția propusă se va crea o imagine favorabilă a zonei, a bunăstării cetățenilor și a nivelului de trai, urmată de creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

INTOCMIT:

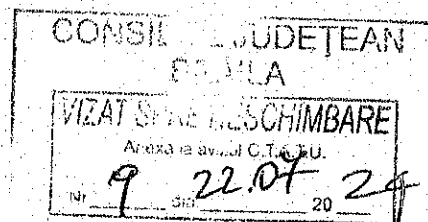
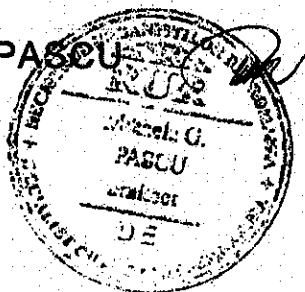
S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

URB. RAMONA – COSMINA CARAMAN



SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU



VOLUMUL 2

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFEREN P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

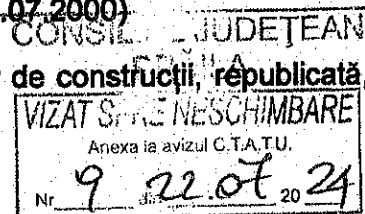
Regulamentul local de urbanism este o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z. Prescripțiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.;

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21 /N/10.04.2000, precum și reglementările cuprinse în P.U.G. și prescripțiile regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;

2. BAZA LEGALA

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. **"LOTIZARE TEREN"**, Jud. Brăila, Loc. Vărsătura, Str. Berzel, Nr. 19 – NR. CAD. 70500, au stat în principal :

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat până la data de 30 dec. 2014;
- "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000";
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 -Legea apelor actualizata la data de 1 ianuarie 2012;
- Constituția României;
- Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru

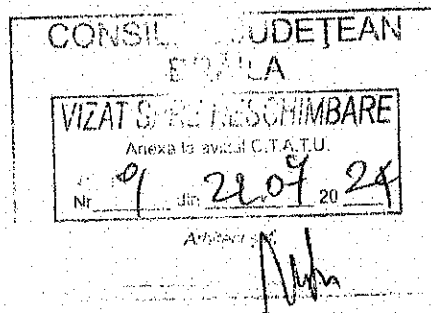


- Hotărârea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Hotărârea nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 45/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Ordinul ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

3. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal – “**LOTIZARE TEREN**”, are ca scop lotizarea terenului și reglementarea urbanistică a teritoriului studiat.

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșa U2.1 – Reglementări urbanistice – zonificare, acest perimetru studiat se află în extravilanul satului Vărsătura, comuna Chiscani, categoria de folosință a terenului cu NR. CAD – 70500 este de “altele”, și se desfășoară pe o suprafață de 33 345 mp.



R.L.U. SE APLICA:

La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile, care stabilesc cerințe, sarcini, ori condiții speciale de utilizare a terenurilor.

De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații, ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural, ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor PUZ-ului în acele zone, pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor.

Prezenta documentație are ca obiect introducerea zonei de studiu din extravilan în intravilan, deoarece în momentul de față aceasta se află în extravilanul satului Vărsătura; și lotizarea terenului în 21 loturi, cu suprafețe cuprinse între 396 m² – 1 170 m².

Terenul din Jud. Brăila, comuna Chiscani, sat Vărsătura, Str. Berzei, Nr.19 – NR. CAD. 70500 în suprafață de 10 000 mp, ce a generat P.U.Z. se află în proprietatea beneficiarilor ION Dragoș – Iulian și SIMION Claudia – Maria.

Terenul cu NR. CAD – 70500 este extravilan, categoria de folosință „alte”;

Suprafața propusă de studiu este de 33 345 mp, conform Avizului de oportunitate nr. 14 din 02.10.2023.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Se propune introducerea în intravilan în suprafața de 13 762 mp a zonei necesare dezvoltării urbanistice;
- Reglementarea terenului în „L1 – Locuințe individuale și funcțiuni complementare;
- Lotizarea terenului în 21 loturi, cu suprafețe cuprinse între 396 m² – 1 170 m², 19 terenuri fiind pentru locuințe, cuprinse între 400 m² – 540 m², un lot va fi destinat străzii propuse, ce va avea o suprafață de 1 170 m² și lotul din partea de nord a zonei studiate va fi destinat drumul de exploatare, ce va fi modernizat și va avea o suprafață de 396 m²;
- Se va respecta propunerea de modernizare a stației de tramvai Brăila-Lacu Sarat, conform datelor proiectului DALI, aprobat prin HCL nr. 77/29.09.2023. Pornind de la limita pistei de biciclete se va realiza o stradă și se va extinde către limita de proprietate, astfel încât să se formeze un profil stradal de 9.00 m.
- Se propune modernizarea circulației din zona studiată, aceasta fiind alcătuită dintr-o serie de propuneri de modernizare și îmbunătățire ale poștelor stradale existente și crearea unei străzi de legătură între acestea pentru a permite accesul pe loturile create;
- Se vor realiza accese pietonale și auto către toate loturile create;
- Racordarea la rețelele existente în zonă, precum și realizarea de rețele noi;
- Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare al terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni restricții.

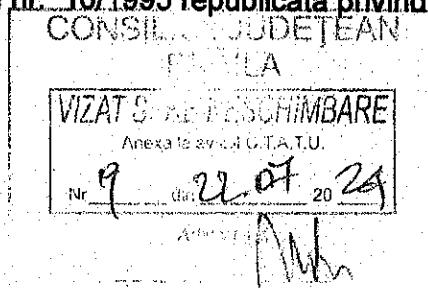
II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- 4.1. Pe teritoriul studiat, aferent P.U.Z. este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.
- 4.2. Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- 4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 cu completările și modificările ulterioare privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- 4.4. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.
- 4.5. Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- 5.1. Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P 100-1/2013, sunt accelerația terenului pentru proiectare $a_{\text{max}}=0,30g$ cu $IMR=225$ ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, $T_c=1,0$ secunde.
- 5.2. Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezintă 2 straturi purtătoare de apă:
 - stratul acvifer freatic, cantonat în nisipurile de la baza loessului;
 - stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat în nisipurile și pietrișurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.
- 5.3. În conformitate cu prevederile "Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții", indicativ NP 074-2014, obiectivul preconizat a se realiza se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.
- 5.4. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.



6. REGULI PRIVIND AMPLASARE, RETRAGERILE MINIME SI VALORILE MAXIME POT/CUT

6.1. Pentru fiecare zona funcționala se stabilesc reguli de amplasare a construcțiilor între ele sau față de alte limite naturale sau convenționale, și care se vor respecta, pentru crearea condițiilor obligatorii de confort, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de orientare față de punctele cardinale.

6.3. În cazul construcțiilor de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

6.4. Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.

6.5. Conform H.G. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - Art. 23 „Amplasarea față de aliniament”

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

6.6.1. În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

6.6.2. Retragera construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.

6.7. În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

6.8. Fac excepție de la prevederile alin. (6.7) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

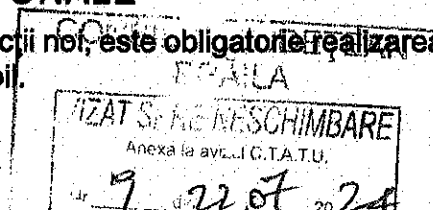
6.9. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

6.10. Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic. – conform Codului Civil

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO SI PIETONALE

7.1. Pentru fiecare parcelă unde se vor propune construcții noi, este obligatorie realizarea celor două tipuri de accese, respectiv pietonal și carosabil.



ACCESSE PIETONALE

- 7.2. Accesele pietonale vor fi conforme astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, conform prevederilor NP 051. Este interzisă depășirea limitei parcelei spre strada cu amenajări aferente acceselor pietonale (trepte, rampe, etc).

ACCESSE AUTO

- 7.3. Accesele auto către spațiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea panta maximă de 18%.

PARCAJE

- 7.4. Parcajele se vor realiza în incinta proprietăților, conform REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 (actualizat până la data de 30 decembrie 2014).
- 7.5. Garajele se vor amplasa pe limita de proprietate, cu condiția să nu depășească înălțimea gardului lateral.
- 7.6. Iesirile din garaje și parcaje vor fi bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

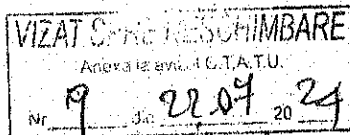
- 8.1. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente;
- 8.2. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- 8.3. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

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

- 9.1. Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
- 9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.
- 9.3. Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- 10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.
- 10.2. Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.
- 10.3. Se propune un caracter unitar al împrejmuirilor astfel:
- Împrejmuirea va avea o înălțime de maxim 2,5 m, poate fi formată dintr-un soclu opac din zidărie de 0,20 – 0,90 metri, iar partea superioară semitransparentă.



III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. ZONE FUNCȚIONALE / UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ / SUBZONE TERITORIALE

Zonele funcționale propuse pe amplasament sunt puse în evidență în planșele de REGLEMENTĂRI din prezenta documentație;

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone și subzone funcționale:

1. ZONA PENTRU LOCUINȚE - L

- L1- Subzona locuințelor individuale și funcțiuni complementare;

1.1. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE - C

- Ccr - Subzona căilor de comunicații rutiere și amenajări;

1.2. ZONA NEREGLEMENTATĂ - N

IV. PRESCRIPTII PENTRU ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE - L

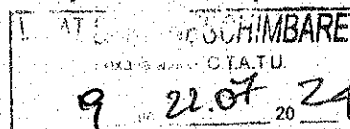
CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Zona de locuit este constituită din locuințe individuale dispuse în mod izolat pe parcelă. Marea lor majoritate dețin suprafețe destinate producției agricole de subsistență. Acest țesut este destul de compact, predominând locuirea, diferitele funcțiuni (comerțul, serviciile și echipamente publice aferente, mica producție manufacturieră), fiind slab reprezentate.

Parcelarul este rezultatul evoluției în timp a localității, format în principal prin extinderea localității pe terenuri agricole, fără a avea un plan prestabilit. În ceea ce privește poziționarea casei și a anexelor față de stradă, se constată că acestea sunt retrase, având în zona de acces fie o grădină de flori, zarzavat, fie viță de vie, sau pomi fructiferi. Forma parcelelor este tributară fostei folosințe a terenului și anume terenuri agricole, care prezintă forme dreptunghiulare, alungite, permițând dispunerea clădirilor cu latura scurtă spre stradă. Ca volumetrie, predomină casele, având un singur nivel, cu acoperișuri în șarpantă, dispuse izolat pe parcelă - formând fronturi discontinue la stradă.

Zona de locuit este constituită din locuințe individuale, dispuse în mod izolat pe parcelă. Marea lor majoritate dețin suprafețe destinate producției agricole de subsistență. Acest țesut este destul de compact, predominând locuirea, diferitele funcțiuni (comerțul, serviciile și echipamente publice aferente, mica producție manufacturieră), fiind slab reprezentate.



Prezentul regulament, pe baza analizelor detaliate realizate în etapele anterioare, consideră esențială adoptarea unor reglementări de natură să îi păstreze caracterul, îmbunătățind condițiile locuirii și ale dezvoltării urbane în viitor.

ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

Zona de studiu este constituită din următoarele unități teritoriale de referință :

- L1 – Subzona locuințelor individuale și funcțiuni complementare;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

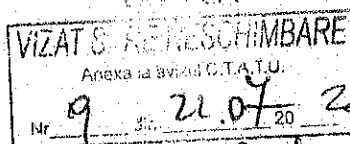
În subzona L1 sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale cu maximum P+2 etaje în regim de construire discontinuu izolat sau cuplat, anexe cât și funcțiuni complementare (spații comerciale, mici ateliere nepoluante, servicii profesionale);
- anexe gospodărești;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi;
- scuaruri publice;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- garaje, parcaje publice, lucrări de terasament necesare pentru amenajarea căilor de acces.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona L1 sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere, cu suprafața desfășurată cuprinsă între 100,00 mp și 250,00 mp se pot admite, cu condiția elaborării și aprobării unor documentații de tip P.U.Z.;
- Orice intervenții în zonele cu restricții pentru construit, se vor realiza în conformitate cu cerințele specifice, impuse de studiile geotehnice, de cerințele deținătorilor rețelelor tehnice, sau de normele sanitare și de mediu;
- Drumurile propuse pe trasee noi au caracter orientativ, însă în momentul emiterii certificatului de urbanism și a autorizației de construire se va ține cont de posibilitatea realizării acestor drumuri în următorii ani, recomandându-se neocuparea acestor trasee cu construcții permanente;

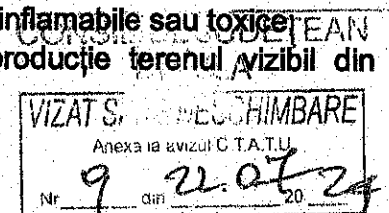


- În cazul în care, un investitor achiziționează mai multe parcele vecine și realizează un P.U.Z., traseul acestor drumuri propuse prin P.U.G poate fi modificat, păstrându-se însă continuitatea și legăturile acestuia cu celelalte drumuri din trama stradală majoră.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona L1 se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu, sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse, ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- Activitățile comerciale și cele manufacturiere, cu o suprafață desfășurată de peste 250,00 mp, care generează transporturi grele, sunt poluante, sau au program prelungit peste orele 22:00;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor în număr mai mare de 5 capete porcine/ bovine, ferme avicole;
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive, care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto, cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament, de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.



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

ART. 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se recomandă lotizarea terenului în parcele, având minim 350 mp și un front la stradă de minim 12,0 metri; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament – limita între proprietatea privată și domeniul public;

Regim de aliniere – limita convențională, stabilită prin regulamentul de urbanism ce reglementează modul de amplasare al construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului, împrejmuirii);

- pentru situațiile în care exista alinieri definitive (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- Clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de min. 3,00 m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- Se acceptă amplasarea de garaje pe limita de aliniament a loturilor.

ART. 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

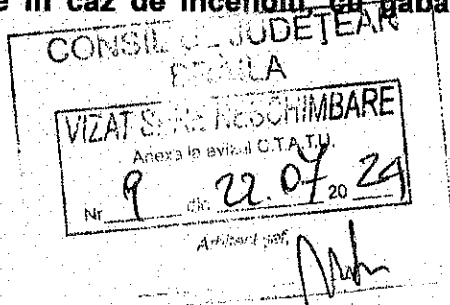
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale loturilor va fi de minim 0,60 m conform Codului Civil; retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 3,00 m pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor la curtea din spate;
- Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0m față de limitele posterioare ale parcelei.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ($D_i = H/2$) dar nu mai puțin de 4,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile; în toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din **Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5.** privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.



ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiunilor în parte.

ART. 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime maxim admis este de **P+2 sau P+1+M (10,00 m)**;
- se admit depășiri de **1-2,00 m** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat;

ART. 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe.
- se interzic:
 - o dispozitivele sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv;
 - o inscripțiile luminoase moderniste;
 - o inscripțiile pe balcoane, cornișe, florarii sau acoperișuri;

CONSILIUL JUDEȚEAN
FRULA
VIZAT DE DIRECTORUL JUDEȚEAN
Anexa la avizul C.T.A.T.U.
Nr. 9 din 22.07.20

24

ART. 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.
- alimentarea cu apă și canalizarea:
- o toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare (dacă exista posibilitatea aceasta)
 - o urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă
 - o în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

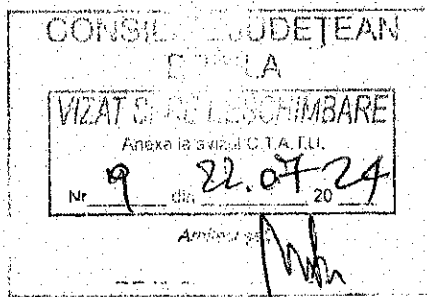
- se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații plantate
- se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică
- alimentare cu energie electrică:
 - toate construcțiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrică
- telecomunicații:
 - se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
- alimentarea cu gaze naturale:
 - extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investițiilor în zonele neechipate;
- evacuarea deșeurilor:
 - fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
 - se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

ART. 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
- Pentru locuințe, se va asigura un spațiu plantat de minim 30%;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți, având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- Se recomandă, ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirea va avea o înălțime cuprinsă între 1,50 – 1,80 metri și poate fi formată dintr-un soclu opac din zidărie de 0,20 – 0,40 metri, iar partea superioară din scânduri;
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri.



CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

L1	
P.O.T. max	40,00 %

ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

L1	
C.U.T. max	1,20

V. PRESCRIPTII PENTRU ZONA TRANSPORTURI – CR

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Întrucât aspectul general al zonei este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier, se va acorda o atenție sporită consideratelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru zona de transporturi rutiere.

CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

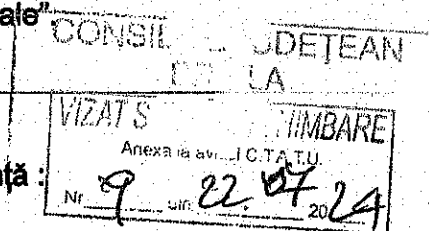
Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauza de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare (Lg. Nr. 255/2010 și Lg. Nr. 33/1994). Arterele de circulație, care vor putea fi supuse intervențiilor în vederea modernizărilor, restructurărilor, sau realizarea de artere noi, menite să decongestioneze traficul.

Situația existentă și propunerile privind organizarea circulației rutiere este evidențiată în planșa U1.2 – „Situația existentă - zonificare”, U2.1 – „Reglementări urbanistice – zonificare”, U2.2, U2.3, U2.4, U2.5, U2.6 și U2.7 – „Profile stradale”

ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

Zona este constituită din următoarele unități teritoriale de referință :

- Ccr – Subzona căilor de comunicații rutiere și amenajări.



CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele funcțiuni:

- construcții ale unităților și întreprinderilor de transporturi rutiere;
- garaje, parcaje;
- platforme sau alveole carosabile;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale și fâșii intermediare;
- lucrări de terasament;
- lucrări sau zone de protecție împotriva poluării (praf, fum, funingine).

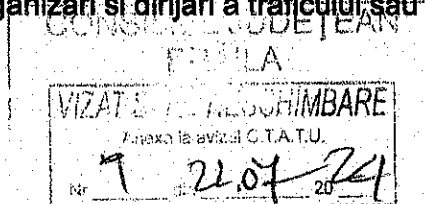
ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit următoarele funcțiuni cu condiționări:

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) și legislația în vigoare;
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: Regulamentul general de urbanism (R.G.U.);
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări:
 - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - o să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizare care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor pentru asigurarea acceselor în zona, pentru modernizarea intersecțiilor, precum și pentru realizarea spațiilor de parcare;
- Construcții, instalații, plantații sau amenajări, care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunel desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- Panouri independente de reclamă publicitară.



Accese carosabile

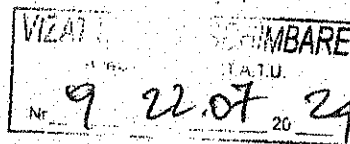
- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aibă acces dintr-o cale publică sau private de circulație, sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacenta având o lățime de minim 3.5 metri pentru lungime de drum de max 10 m si de 7,00 m pentru o lungime de drum mai mare de 10 m (cu posibilitate de întoarcere) pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri.
- Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) -altele decât locuirea, cu lățime de minim 3,5 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
- Acolo unde se impune realizarea unor căi de acces sau reabilitarea celor existente (lărgiri, reprofilări etc), se vor putea face exproprieri pentru cauza de utilitate publica, cu respectarea legislației specifice în vigoare. Subzonele unde se va interveni pentru reprofilarea drumurilor de acces sunt cele care cuprind parcelarul vechi si unele parcelari mai noi in care drumurile au lățimi de cca 3,00 - 5,00 m.

Accese pietonale:

- Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pletoni.
- În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

Staționarea autovehiculelor:

- Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare, conform legislației în vigoare.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate sau subterane.



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

ART. 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Nu este cazul.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Nu este cazul.

ART. 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- Nu este cazul.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- Nu este cazul.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor realiza conform normelor tehnice în vigoare.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Nu este cazul.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

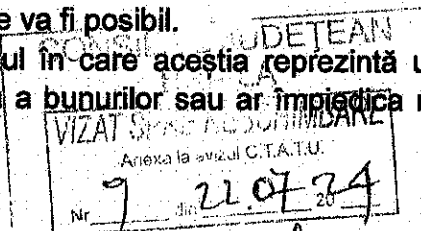
- Nu este cazul.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Nu este cazul.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Vor fi realizate plantații de aliniament unde va fi posibil.
- Eliminarea arborilor este permisă în cazul în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea investițiilor propuse;



- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Nu este cazul.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- Conform normelor tehnice în vigoare.

ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- Conform normelor tehnice în vigoare.

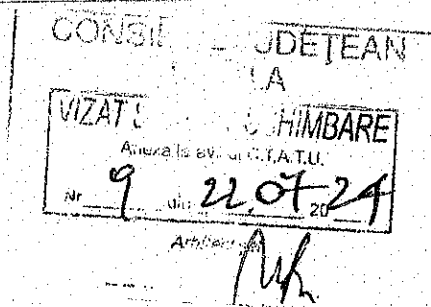
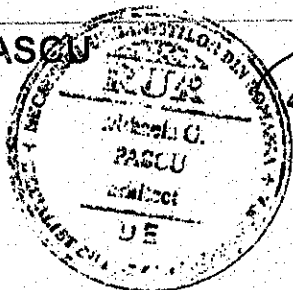
INTOCMIT:

S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

URB. RAMONA - COSMINA CARAMAN

SEF PROIECT:

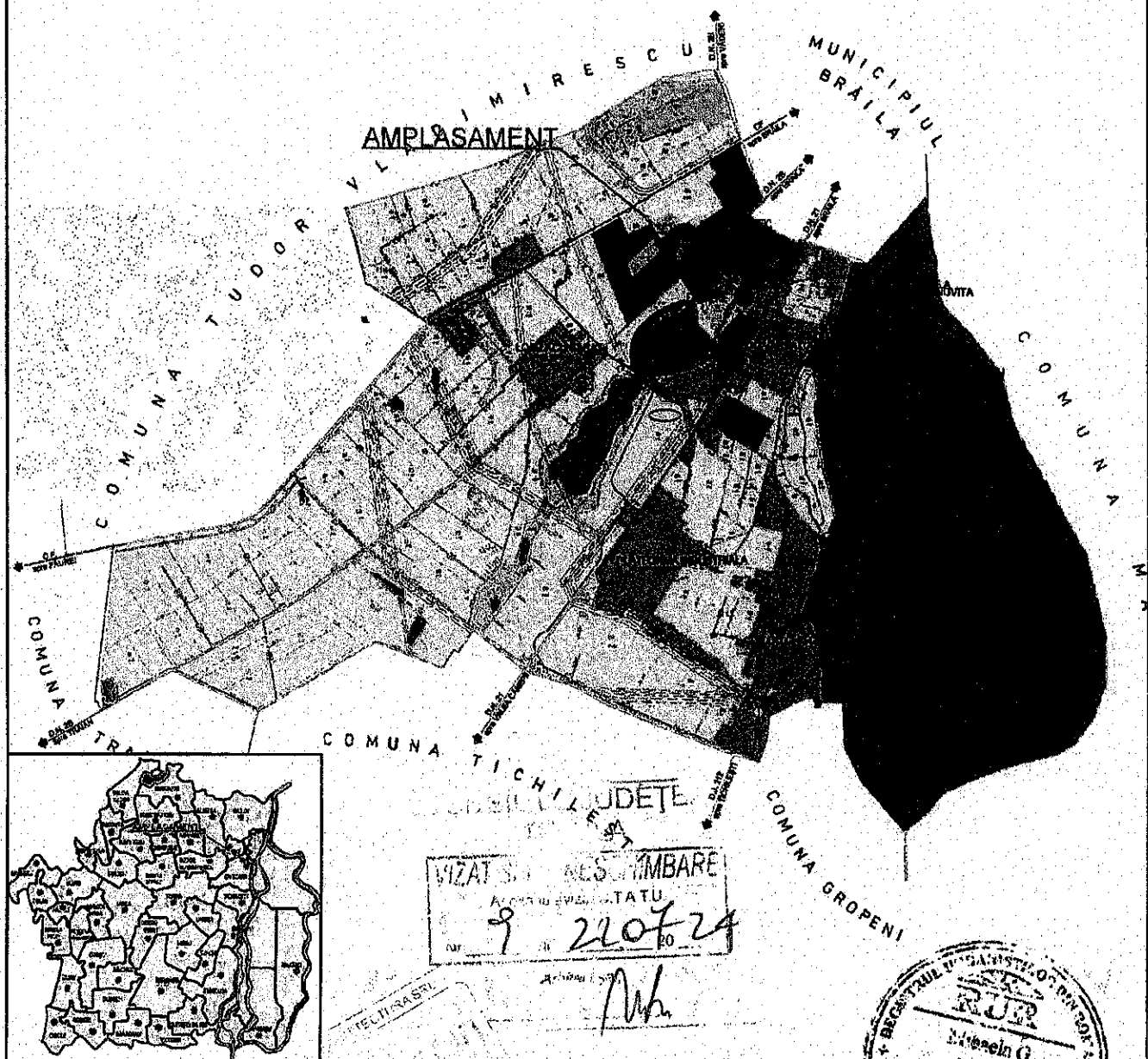
ARH. MIHAELA PASCU



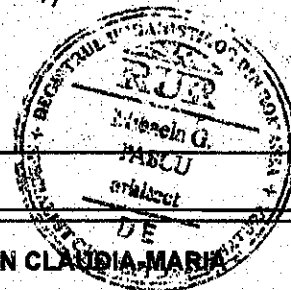


P U G ● COMUNA CHISCANI

ÎNCADRARE ÎN TERITORIU



VIZAT ȘI ÎNREGISTRAT
ARHITECTURA
9 220724
NR. 9 IN 220724



● AMPLASAMENT STUDIAT

OMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
ION DRAGOȘ-IULIAN ȘI SIMION CLAUDIA-MARIA

TITLU PROIECT
LOTIZARE TEREN

NR. PR.
28 /
2023

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARM. MIHAELA PASCU	F.6
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	IULIE 2024

JUD. BRĂILA, LOC. VĂRSĂTURA, STR. BERZEI, NR. 19 - NR. CAD. 70500;

TITLU PLANSA
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

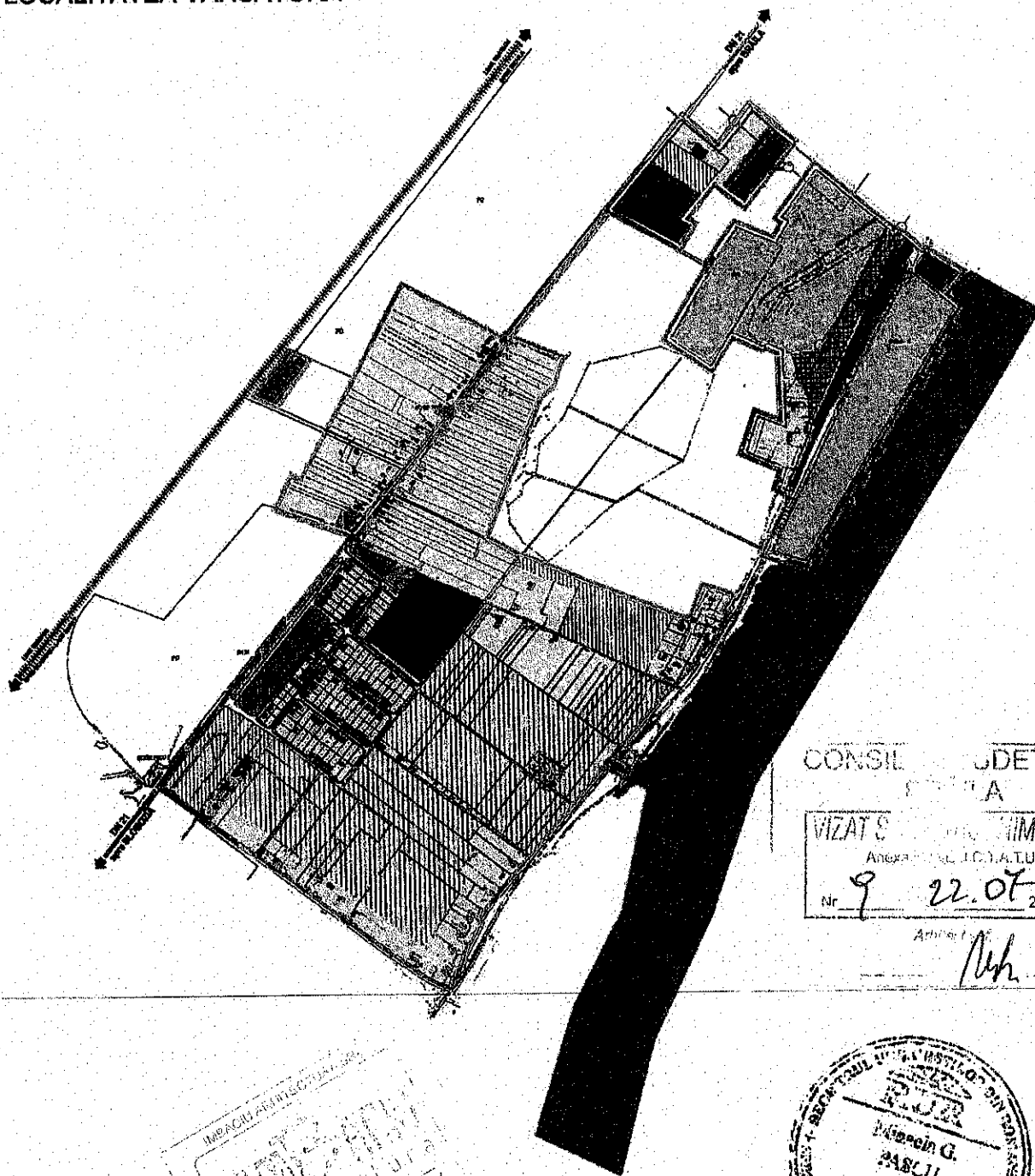
NR. PL.
U0.1



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. COM. CHISCANI

U0.2

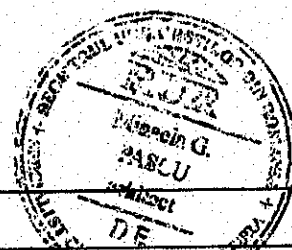
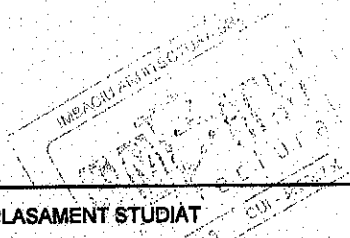
LOCALITATEA VÂRSĂTURA



CONSILIU LOCAL
COMUNA

VIZAT ȘI
Anexa la P.U.G. A.T.U.
Nr. 9 22.07.2024

Arhitect
N. B.



AMPLASAMENT STUDIAT

OMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
ION DRAGOȘ-IULIAN ȘI SIMION CLAUDIA-MARIA

TITLU PROIECT
LOTIZARE TEREN

NR. PR.
28 /
2023

FAZA
P.U.2

JUD. BRĂILA, LOC. VÂRSĂTURA, STR. BERZEI, NR. 10 - NR. CAD. 70500;

TITLU PLANSA
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE, PLAN DE ÎNCADRARE
ÎN P.U.G. COM. CHISCANI

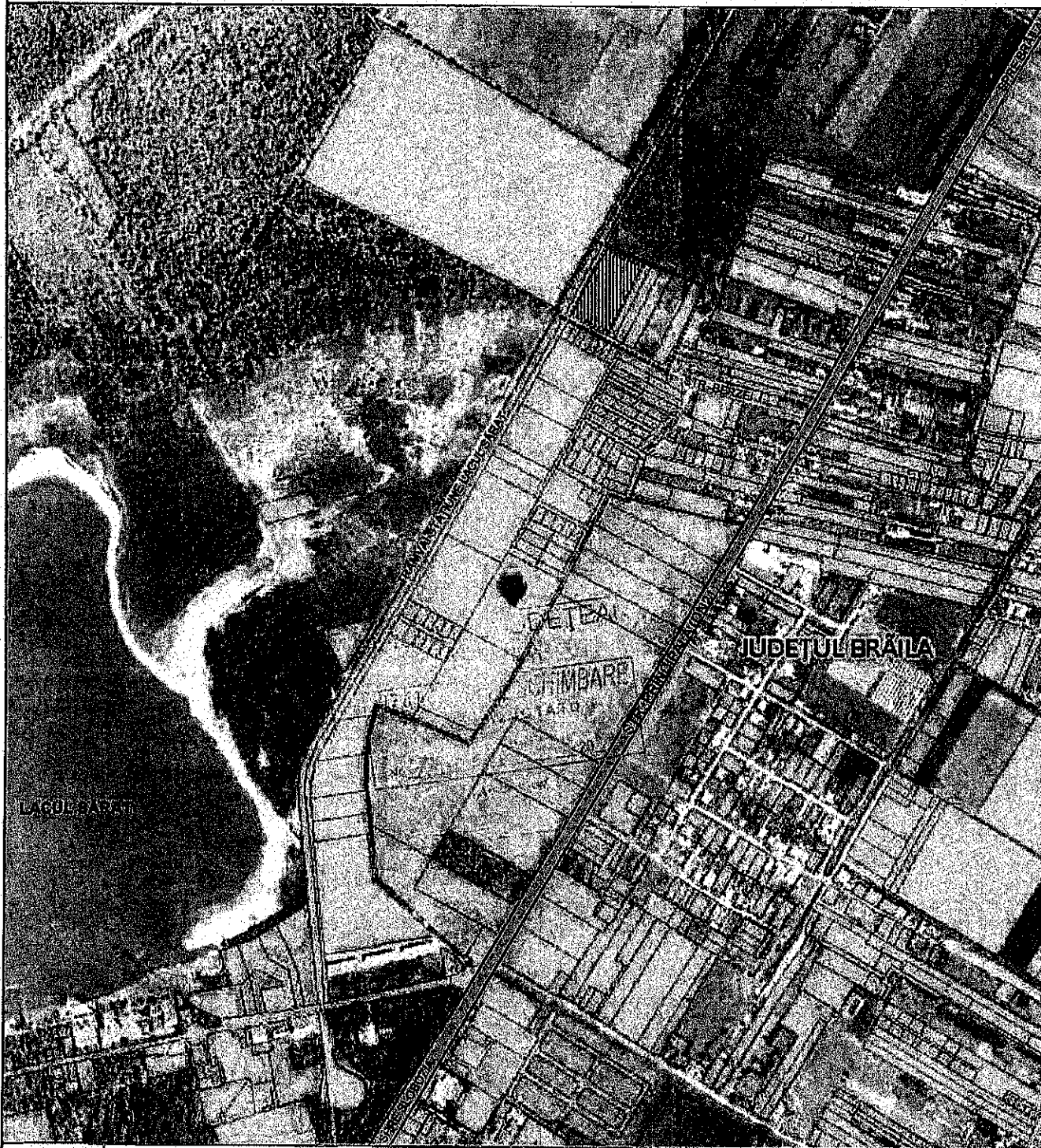
NR. PL.
U0.2

SPECIFICATIE	SEMNAȚURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	F.S.
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA IULIE 2024
DESENIAT	URB. MARIUS BACIU	



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - ETERRA

U0.3



	LIMITĂ AMPLASAMENT		LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU PROPUȘĂ
--	--------------------	--	-------------------------------

BENEFICIAR
ION DRAGOȘ-JULIAN ȘI SIMION-CLAUDIA-MARIA

TITLU PROIECT
LOTIZARE TEREN

Nr. *9 22.07.24*

JUD. BRAILA, LOC. VÂRSĂTORA, STR. BERZEI, NR. 19 - NR. CAD. 70500

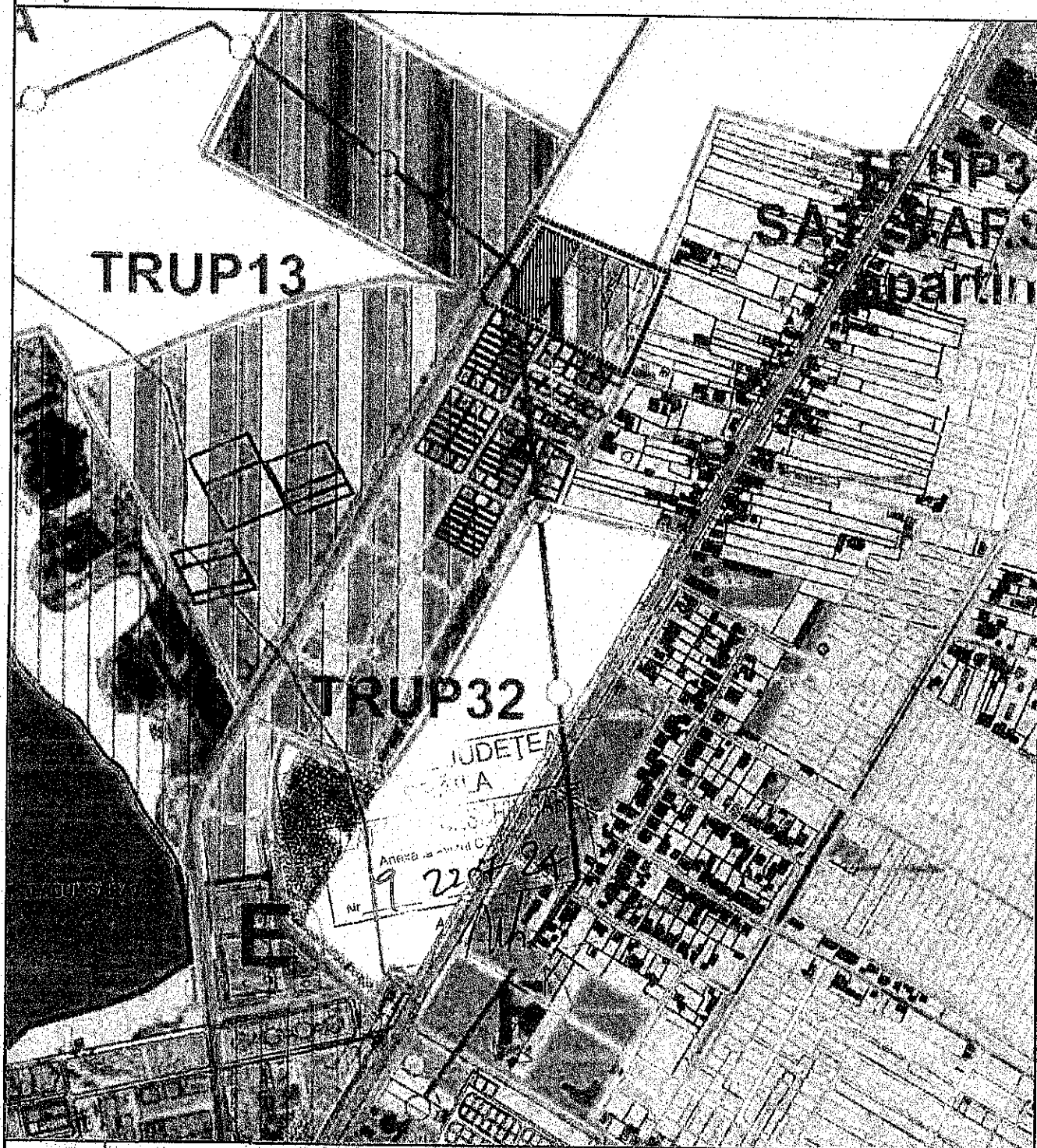
TITLU PLANȘA
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - ETERRA

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA	NR. PR.
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:10 000	28 / 2023
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA	FAZA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	IULIE 2024	P.U.Z.
			NR. PL. U0.3



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ -
P.U.G. COM. CHISCANI - ÎN CURS DE AVIZARE

U0.4



LIMITE AMPLASAMENTE



LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU PROPUȘĂ

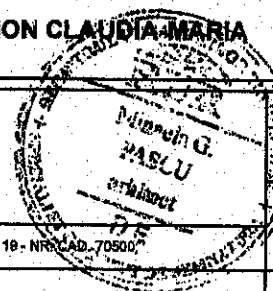
MBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
ION DRAGOȘ-IULIAN ȘI SIMION CLAUDIA MARIA

TITLU PROIECT
LOTIZARE TEREN

JUD. BĂRILA, LOC. VÂRSĂȚURA, STR. BERZEI, NR. 19 - NR. CAD. 70500

TITLU PLANȘA
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ -
P.U.G. COM. CHISCANI - ÎN CURS DE AVIZARE



NR. PR.
28 /
2023
FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U0.4

SPECIFICATIE		SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU		1:10 000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA IULIE 2024
DESENAT	URB. MARIUS BACIU		