

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA CHISCANI
- CONSILIUL LOCAL -

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 58 din data de **24.05.2022**

Privind modificarea art.1 la HCL nr. 88 /28.10.2021 pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) pentru obiectivul " CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO CU AUTOSERVIRE" ,BENEFICIAR S.C.ROVULCSPA DRIVE S.R.L. prin administrator Mocanu Mihai Viorel , situat în tarlăua 107, parcela 687, lot.2, teren extravilan , curți construcții, comuna Chiscani, județul Brăila.

Consiliul Local al Comunei Chiscani, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară la data de 31.05.2022;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei Chiscani, în calitate de initiator ,
- raportul de specialitate al compartimentului urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Chiscani , precum și cererea SC ROVULCSPA DRIVE SRL prin administrator MocanuMihai Viorel înregistrată sub nr.6743/2022
- avizul Comisiilor de specialitate a Consiliului Local al Comunei Chiscani nr.1 și 2 ;
- prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- prevederile Legii nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislative pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile art.56 alin.(4) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul , cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1) și alin. (2). lit. c),alin.6) lit."c", art. 139, alin.(1) și alin. (3) lit."e" coroborat cu art. 196 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. I - Se modifică art.1. din HCL nr. 88 /28.10.2021 și va avea următorul cuprins :

"Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent obiectivului " CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO CU AUTOSERVIRE" , BENEFICIAR S.C.ROVULCSPA DRIVE S.R.L. prin administrator Mocanu Mihai Viorel, pentru terenul extravilan , în suprafață de 4500 m.p. , categoria curți construcții , situat în tarlăua 107, parcela 687, comuna Chiscani, județul Brăila și introducerea acestuia în intravilanul comunei Chiscani , potrivit anexelor nr.1 și 2, părți integrante din prezenta hotărâre ".

Art. II- Celelalte prevederi ale HCL nr. 88/ 2021 rămân neschimbate.

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

Art.IV. Prezenta hotărâre se comunică SC ROVULCSPA DRIVE SRL , 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

COJEA BUSUIOC COSTICĂ

AVIZAT ,

SECRETAR GENERAL

ENACHE MARCELA

REFERAT DE APROBARE

Wc. 6904/24.05.2022

Privind modificarea art.1 la HCL nr. 88 /28.10.2021 pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) pentru obiectivul " CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO CU AUTOSERVIRE" ,BENEFICIAR S.C.ROVULCSPA DRIVE S.R.L. prin administrator Mocanu Mihai Viorel , situat în tarlaua 107, parcela 687, lot.2, teren extravilan , curți construcții, comuna Chiscani, județul Brăila.

Analizând : cererea SC ROVULCSPA DRIVE SRL prin administrator MocanuMihai Viorel înregistrată sub nr.6743/2022 prin care solicită completarea HCL nr.88/2021 în vederea introducerii în intravilanul comunei a terenului în suprafața de 4500 mp , situat în tarlaua 107, parcela 687, lot.2, teren extravilan categoria curți construcții,

- raportul de specialitate al compartimentului urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Chiscani

- prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;

Față de cele arătate se impune modificarea art.1 din HCL nr.88/2021 în mod corespunzător .

PRIMAR ,

COJEA BUSUJOC COSTICĂ

Nr. 6905 / 24.05.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre privind : modificarea art.1 la HCL 88/28.10.2021 pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) pentru obiectivul " CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO CU AUTOSERVIRE", beneficiar S.C.ROVULCSPA DRIVE S.R.L. prin administrator Mocanu Mihai Viorel, situat în tarlăua 107, parcela 687 teren extravilan în suprafață de 4500 având categoria curți construcții situat în comuna Chiscani, județul Brăila.

Compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului propune spre analiză și aprobare solicitarea S.C. Rovulcsa Drive SRL, prin reprezentant Mocanu Mihai Viorel, care soliciă completarea HCL nr.88 din 28.10.2021 de aprobare a Planului Urbanistic Zonal prin modificarea art. 1 introducere în intravilan.

În solicitarea din 20.09.2021 pentru aprobarea PUZ-lui beneficiarul nu a solicitat și introducerea în intravilanul localității Chiscani a terenului sus menționat.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări 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, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

„ 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.

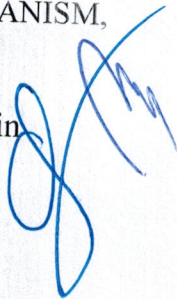
(2) După aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG și PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUG și PUZ către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul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

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

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



20.05.2022
Dec. Secretar
Consiliul Local Chiscani



**CATRE CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI CHISCANI, JUD. BRAILA**

Subscrisa S.C. ROVULCSPA DRIVE SRL reprezentata prin adm. Mocanu Mihai Viorel rog a binevoi sa dispuneti aprobarea in sedinta de Consiliu Local a completarii H.C.L. nr 88/28.10.2021 prin introducerea terenului in intravilanul comunei Chiscani , jud. Braila intrucit in solicitarea anterioara nu am solicitat si introducerea acestuia.

**DATA
20.05.2021**

**Semnatura si
stampila.**



Sc. 69 2021
Dna Secretar
Consiliul Local Chiscani

CATRE CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
CHISCANI, JUDETUL BRAILA

Subscrisa S.C. Rovulcsa Drive S.R.L. reprezentata prin administrator Mocanu Mihai Viorel rog a binevoi sa dispuneti aprobarea in sedinta de Consiliu Local a P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) pentru obiectivul-construire spalatorie auto cu autoservire situat in Tarlaua 107, parcela 687 lot 2, teren extravilan, categoria de folosinta curti constructii, com. Chiscani , jud. Braila.

Va multumesc.

Data
20 septembrie 2021

Semnatura si
stampila



ROMANIA
JUDETUL BRĂILA
COMUNA CHISCANI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.88
Din 28.10.2021

Privind : aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) pentru obiectivul " CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO CU AUTOSERVIRE" ,BENEFICIAR S.C.ROVULCSPA DRIVE S.R.L. prin administrator Mocanu Mihai Viorel , situat în tarlaua 107, parcela 687, lot.2, teren extravilan , curți construcții, comuna Chiscani, județul Brăila.

**Consiliul Local al comunei Chiscani, întrunit în ședință ordinară la data de 28.10.2021;
La inițiativa primarului Comunei Chiscani;**

Având în vedere: - referatul de aprobare al inițiatorului, raportul informării și consultării publicului pentru documentația PUZ pentru obiectivul " CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO CU AUTOSERVIRE" BENEFICIAR S.C.ROVULCSPA DRIVE S.R.L. prin administrator Mocanu Mihai Viorel

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 C.L.Chiscani

În conformitate cu prevederile art.32,art.47,art.48¹ alin.(4) și art.56 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. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent obiectivului " CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO CU AUTOSERVIRE" ,BENEFICIAR S.C.ROVULCSPA DRIVE S.R.L. prin administrator Mocanu Mihai Viorel situat în tarlaua 107, parcela 687, lot.2, teren extravilan , curți construcții, comuna Chiscani, județul Brăila, conform anexelor nr.1 și 2, părți integrante din prezenta hotărâre.

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

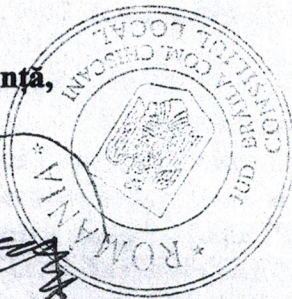
Art.3. Prezenta documentație de urbanism este valabilă până la aprobarea actualizării Planului Urbanistic General al Comunei Chiscani și va prelua toate prevederile și reglementările din Planul Urbanistic Zonal.

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 SC ROVULCSPA DRIVE SRL , 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.

Președinte de ședință,

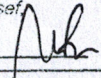
BOGDAN RELU



Contrasemnează,

**SECRETAR GENERAL,
ENACHE MARCELA**

Anexa nr. 1/2 HCL nr.
din 31.05.2022

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul C.T.A.T.U.
Nr. 9 din 08.09.2021
Arhitect șef 

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ - DORU BÂRLEANU

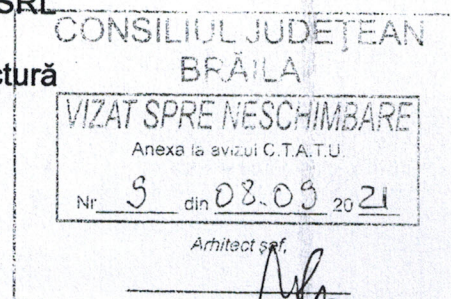
proiect nr.	denumirea lucrării	ex.nr.	faza
12/2021	SPĂLĂTORIE AUTO CU AUTOSERVIRE UAT CHISCANI , T 107, P687 BENEFICIAR: SC ROVULCSPA DRIVE SRL	2	PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a lucrării

- Denumire proiect : SPĂLĂTORIE AUTO CU AUTOSERVIRE
- Amplasament : COMUNA CHISCANI,
T 107, P 687
- Beneficiar : SC ROVULCSPA DRIVE SRL
- Elaboratorul : Birou individual de arhitectură
DORU BÂRLEANU
- Data elaborării : IUNIE 2021



1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca bază Certificatul de Urbanism nr. 207 din 10.12.2020 eliberat de Consiliul județean Brăila pentru construirea unei spălătorii auto cu autoservire, precum și și Avizul de oportunitate nr. 3 din 05.05.2021 emis de structura de specialitate a Consiliului județean Brăila pentru investiția menționată.

Terenul ce a generat PUZ este în proprietatea soților Mocanu Mihai Viorel și Mocanu Simona. Pentru realizarea spălătoriei cu autoservire, proprietarii au dat în folosință către SC REVULCSPA DRIVE SRL, printr-un contract de comodat o suprafață de 1485 mp.

Avizul de oportunitate emis de structura de specialitate a Consiliului județean Brăila solicită ca suprafața studiată în PUZ să fie extinsă și pe terenurile învecinate până la o suprafață de 47 ha.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt;

- introducerea în intravilan a terenului necesar realizării investiției propuse
- stabilirea zonelor funcționale
- reglementarea gradului de constructibilitate al terenului

1.3. Concluzii ale documentațiilor de urbanism elaborate anterior

La această dată este sunt în vigoare prevederile PUG și RLU elaborate în anul 2000 de către SC PRODOMUS SA pentru comuna Chiscani.

În conformitate cu PUG, perimetrul ce face obiectul studiului se află în teritoriul administrativ al comunei Chiscani, adiacent la est drumului național DN 21, de o parte și alături de drumul județean DJ 212. Acest perimetru conține terenuri extravilane conform PUG amintit, dar și un o parte dintr-un trup intravilan, la nord de DJ 212. Terenurile extravilane din zona de studiu a PUZ sunt curți construcții (terenul ce a generat PUZ), terenuri agricole și drumuri.

Soluțiile propuse în *PUZ Spălătorie auto cu autoservire* țin seama atât de propunerile din documentația amintită cât și de noile realități din zonă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

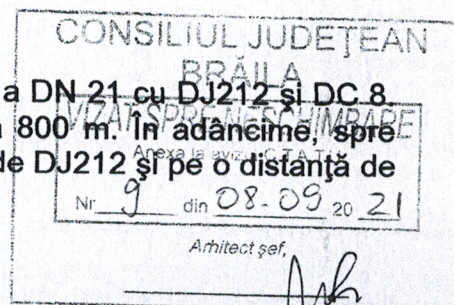
2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul cuprins în perimetrul PUZ și situat în intravilanul comunei Chiscani, a avut până în prezent atât folosințe de curți construcții cât și de teren agricol.

Programele de dezvoltare rurală din ultimul timp au încurajat o creștere a solicitărilor de schimbare a regimului a unor terenuri din extravilan. Se solicită astfel introducerea în intravilan a terenurilor în vederea dezvoltării de noi investiții. Printre acestea este și investiția ce face obiectul prezentei documentații.

2.2. Încadrarea în zonă

Zona studiată în PUZ se află în zona de intersecție a DN 21 cu DJ 212 și DC 8. Zona se întinde, la sud-est de DN21 pe o lungime de cca 800 m. În adâncime, spre sud-est zona se întinde pe o distanță de cca 450 m la nord de DJ212 și pe o distanță de cca 800 m la sud de DJ 212.



2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona de studiu este amplasată în unitatea morfologică Câmpia Brăilei, subunitatea Terasa Brăilei.

Principalul curs de apă din apropierea zonei studiate este fluviul Dunărea. Climatul este temperat - continental, caracterizat de variațiile mari de temperatură între vară și iarnă. Temperatura medie anuală este de +11 grade C iar cantitatea medie de precipitații este de 450 mm/an.

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

Vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE.

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

Conform normativului P100-1/2006, amplasamentul se află în zona de calcul "C", grad seismic 8, valoarea accelerației terenului pentru cutremure, având IMR100 ani=0,24g și perioada de control (colț) $T_c=1,5s$.

Terenul din zona studiată se prezintă relativ plan și orizontal.

2.4. Circulația

Zona studiată în PUZ este traversată la limita nord-vestică, pe direcția nord-est – sud-vest de drumul național DN21 (DE 584). Pe direcția nord-vest – sud – est zona este traversată de DJ 212, drum ce face legătura cu satul reședință de comună, Chiscani.

2.5. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință a terenurilor din zona studiată este următoarea:

- unități agricole	11,28 ha
- servicii	0,45 ha
- teren arabil	30,98 ha
- circulații carosabile	2,79 ha
- plantații de aliniament și protecție	1,20 ha
total	47,00 ha

Terenul ce a generat PUZ are folosința de "curți construcții, funcțiunea fiind aceea de servicii, pe el aflându-se un service auto.

Pentru terenul ce a generat PUZ, gradul de ocupare al terenului, POT = 6,82% iar c coeficientul de utilizare al terenului, CUT = 0,07.

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

2.6. Echiparea edilitară

În zona studiată există o conductă publică de alimentare cu apă potabilă dar nu există rețea de canalizare.

Zona, și terenul ce a generat PUZ sunt traversate de două rețele electrice aeriene: una de 110 kv și alta de 20 kv.

Terenul ce a generat PUZ este racordat la o rețea electrică de distribuție și la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă.

Pe amplasament se află un bazin vidanjabil pentru ape uzate menajere cu o capacitate de cca 5 mc, bazin ce deservește grupul sanitar din clădirea existentă.

2.7. Probleme de mediu

O bună parte din terenul încadrat în zona de studiu a avut și are și în prezent, categoria de folosință de teren agricol. Nu se intenționează ca prin această documentație să fie schimbată categoria de folosință a acestuia.

Amplasarea în zonă a obiectivului nu afectează în mod semnificativ fauna și vegetația, aflându-se în afara zonelor protejate (parcuri, rezervații etc).

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

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul

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

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

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul

3. MOD DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENȚIE, REGLEMENTĂRI

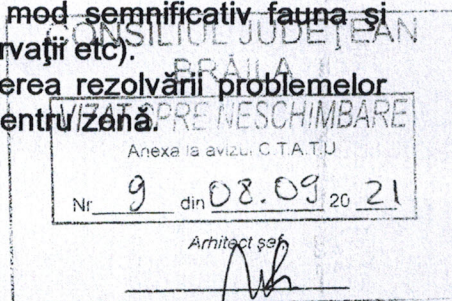
3.1. Prevederi ale PUG

În conformitate cu prevederile PUG aflat în vigoare, perimetrul ce face obiectul studiului se află în extravilanul comunei Chiscani. Prevederile privind zonificarea funcțională din PUG nu mai sunt de actualitate dat fiind dinamica dezvoltării economice din zonă. Acest aspect este avut în vedere în prezentul Plan Urbanistic Zonal.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată se caracterizează prin monotonia peisajului de câmpie, fără alte elemente importante de relief și fără elemente de cadru natural deosebite.

În zonele funcționale propuse se va asigura obligatoriu minim 5% din suprafața totală ca suprafață cu spații plantate.



3.3. Modernizarea circulației

Zona studiată este deservită de drumul național DN 21 și de drumul județean DJ 212. Drumurile sunt asfaltate și sunt în concordanță cu standardele actuale. Nu sunt prevăzute în viitorul apropiat modernizări ale acestora ci doar lucrări normale de mentenanță.

3.4. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial

Teritoriul studiat în PUZ, în suprafață totală de 47,00 ha cuprinde atât terenuri în intravilan cât și în extravilan.

Zonele funcționale din interiorul teritoriului studiat în PUZ sunt:

- în intravilan:
 - o zonă unități agricole
- în extravilan:
 - o servicii
 - o teren agricol
 - o drumuri
 - o spații verzi de aliniament și protecție / accese pe parcele

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

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%
ZONA UNITĂȚI AGRICOLE	11,58	26,15	11,58	26,15
ZONA SERVICII	0,45	2,13	-	-
ZONA MIXTĂ	-	-	0,45	0,96
TEREN ARABIL	30,98	65,91	30,98	65,91
CIRCULAȚII CAROSABILE	2,79	5,94	2,79	5,94
SPAȚII VERZI DE ALINIAMENT ȘI PROTECȚIE, ACCESE PE PARCELE	1,20	2,55	1,20	2,55
TOTAL	47,00	100,00	47,00	100,00

Pe terenul ce a generat PUZ, se va putea construi obiectul investiției: spălătoria auto cu autoservire.

Spălătoria cu autoservire va avea 3 posturi pentru spălarea mașinilor, o cameră tehnică pentru adăpostirea echipamentelor și un grup sanitar. În incintă se va amenaja și o platformă carosabilă în zona de acces la posturile de spălare și o zonă de parcare. Suprafața ocupată de spălătoria auto va fi de cca 144 mp.

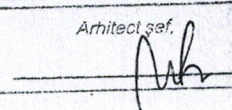
Se vor putea executa și alte construcții necesare activității menționate sau celor permise de regulamentul aferent PZ cu excepția celor care ar putea produce poluanți pentru mediu. De asemenea se vor respecta și indicatorii maximi propuși în prezentul PUZ pentru zona mixtă.

Acești indicatori sunt:
POT = 50%: CUT = 1,00.

CONSILIUL LOCAL
BRĂILA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul C.T.A.T.U.

Nr. 9 din 08.09.2021

Arhitect șef,


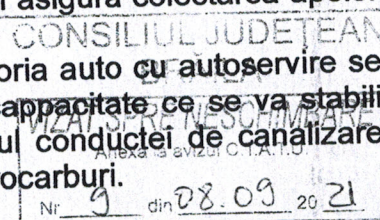
Bilanțul teritorial al terenului destinat investiției este următorul:

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
SUPRAFAȚA OCUPATĂ DE CONSTRUCȚII	307	6,82	451	10,02
CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE	1428	31,73	1428	31,73
SPAȚII VERZI ȘI DE PROTECȚIE	2765	61,45	2621	58,25
TOTAL	4500	100,00	27873	100,00

3.5. Echiparea edilitară

Amplasamentul este racordat la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă și la rețeaua de distribuție energie electrică. Un bazin vidanjabil asigură colectarea apelor uzate menajere din clădirea existentă.

Pentru colectarea apelor uzate provenite de la spălătoria auto cu autoservire se va executa un nou bazin vidanjabil cu o capacitate mare, capacitate ce se va stabili prin calcul la obținerea autorizației de construire. Pe traseul conductei de canalizare spre acest bazin se va executa un separator de nămol și hidrocarburi.



3.6. Protecția mediului

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

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

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

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

În ceea ce privește terenul destinat investiției:

- Apele uzate de la spălătorie vor fi canalizate spre un separator de hidrocarburi și apoi spre bazinul vidanjabil.
- Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele ecologice în locuri special amenajate, de unde vor fi preluate periodic pe baza unor contracte de prestări servicii, de o societate de salubritate.
- Ambalajele de la detergenți vor fi depozitate selectiv și preluate de societăți specializate pentru valorificare sau neutralizare, după caz.
- Se vor realiza spații plantate în proporție de cel puțin 10% din suprafața totală.

3.8. Regimul juridic

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

- terenuri proprietate publică de interes național - prospectul DN 21;
- terenuri proprietate publică de interes județean - prospectul DJ 212;
- terenuri proprietate privată de interes local - drumurile de exploatare;
- terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice, sau juridice

Poziția suprafețelor de teren pe proprietăți și de asemenea, și terenurile supuse circulației sunt prezentate în planșa nr. 4 "Regimul juridic".

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

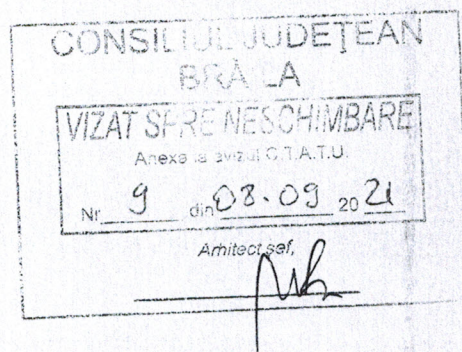
Prezentul Plan Urbanistic Zonal are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată, și se va integra în Planul Urbanistic General al comunei Chiscani.

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

Valorificarea prezentei documentații în fază PUZ presupune elaborarea în continuare de documentații tehnice pentru obținerea autorizațiilor de construire.

Construcțiile ce se vor realiza, inclusiv Hala pentru depozitarea produselor finite din lemn stratificat, vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism aferent prezentului PUZ.

Întocmit,
arh. Doru Bârleanu



REGULAMENT

Anexa ur. 2 la HCL ur.
din 31.05.2022

aferent PLAN URBANISTIC ZONAL - "SPĂLĂTORIE AUTO CU AUTOSERVIRE", comuna Chiscani, județul Brăila

DOMENIU DE APLICARE

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

Corelări cu alte documentații

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

- ◆ Plan urbanistic general + regulament local de urbanism comuna Chiscani în vigoare
- ◆ Plan de amenajare a teritoriului județului Brăila
- ◆ Studii analitice privind:
- ◆ condiții geotehnice și hidrologice în zona studiată;

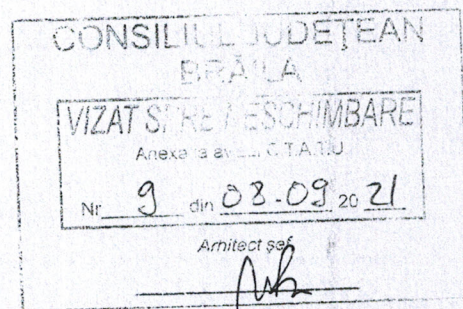
ZONE CURPINSE ÎN PLANUL URBANISTIC ZONAL

A - ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE

M - ZONĂ MIXTĂ

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI ȘI PLANTATE

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE



PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONELE CUPRINSE ÎN LIMITA PUZ

Prezentul regulament detaliază prescripțiile pentru zona din care face parte funcțiunea ce a generat PUZ și anume:

M - ZONĂ MIXTĂ

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

Art. 1 - CARACTERUL ZONEI

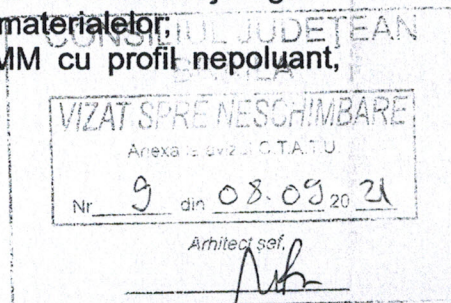
Zona este constituită din imobile conținând servicii și mici activități manufacturiere, comerț cu amănuntul, sedii ale unor firme și companii, alimentație publică, depozitare mic-gros etc.

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii sau firme;
- comerț ;
- depozitare mic-gros;
- alimentație publică;
- activități agro-industriale nepoluante desfășurate în construcții agro - industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
- activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant, distribuția bunurilor și materialelor produse;
- locuire;
- spații plantate.



Art. 3 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderile și schimbările de profile se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiăcărui tip de echipament.

Art. 4 – UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozități de materiale refolosibile;

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

Art. 5 – CARACTERISTICI GEOMETRICE A PARCELELOR

- Nu este cazul fiind vorba despre o sigură parcelă ce nu va fi dezmembrată dat fiind geometria existentă.

Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Construcțiile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri la DJ212 și 22,0 metri din axul DN21.

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

- Se va face conform cerințelor temei de proiectare.
- Clădirile care se dispun retras față de limitele laterale ale parcelei vor fi poziționate la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 2,0 m.

- Retragera fața de limita posterioară a parcelei va fi de minim 2 m.

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

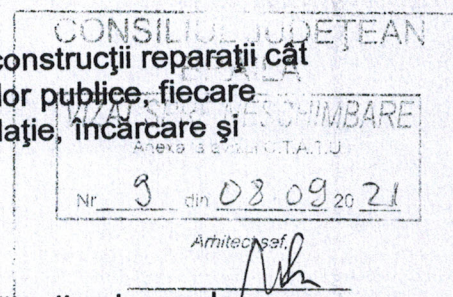
- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.
- Această distanță se poate reduce la jumătate în cazul în care pe aceste laturi nu sunt accese în clădire și nici ferestre la încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Vor fi respectate la stabilirea acestor distanțe și de normele PSI și alte norme tehnice specifice.

Art. 9 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Art. 10 – STAȚIONAREA VEHICULELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții reparatii cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.



Art. 11 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă construcțiilor va respecta indicațiile din planșa de reglementări vizată spre neschimbare care face parte integrantă din prezentul regulament și este de P+2E.

Art. 12 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Art. 13 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Construcțiile se vor autoriza doar dacă au asigurată echiparea tehnico-edilitară dictată de funcțiune.
- În cazul în care strada pe care urmează a se construi beneficiază de rețele edilitare, clădirile ce urmează a se construi se vor racorda obligatoriu la acestea.
- Rezolvarea tehnico – edilitară va respecta toate reglementările în vigoare și va obține toate avizele și acordurile prevăzute de Lege.

Art. 14 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- Suprafețele "curți construcții" vor fi plantate în proporție de min 10%.
- Suprafețele libere, neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi amenajate ca spații verzi. Se interzic plantațiile ce pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor.

Art. 15 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de mmxim 2 m.
- Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumul public.

CAPITOLUL IV: INDICATORI URBANIȘTICI MAXIMALI AI PARCELELOR

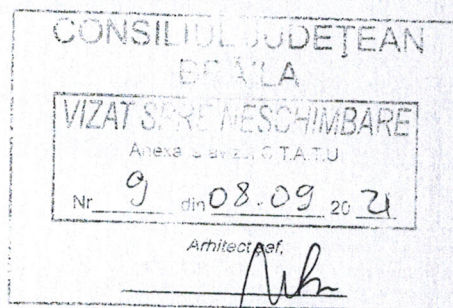
Art. 16 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENURILOR (POT)

16.1. POT max = 50 %

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

17.1. CUT max = 1,0

Întocmit,
arh. Doru Bârleanu





AMPLASAMENT

CONSILIUL JUDEȚEAN
BRĂILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul O.T.A.T.U.
Nr. 9 din 08.09.2021
Arhitect *[Signature]*

RUR
Vasile Dorel N.
BÂRLEANU
arhitect
[Stamp]

 " DORU BÂRLEANU" - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ÎNREGISTRAT LA FIILALA OAR "DUNĂREA DE JOS", BRĂILA - GALAȚI CU NR. 30			Beneficiar: SC ROVULCSPA DRIVE SRL		proiect nr. 12/2021
întocmit	nume	semnatura	scara:	Titlu proiect: SPĂLĂTORIE AUTO CU AUTOSERVIRE UAT CHISCANI, TARLA 107, PARCELA 687	faza: PUZ
	arch. Doru Bârleanu			data: iunie 2021	Titlu planșă: ÎNCADRARE ÎN PUG