

PROIECT DE HOTARARE NR. 27/20.03.2023

Privind : aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului local de urbanism pentru lucrarea " LOTIZARE TEREN ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE- DEZLIPIRE IMOBIL " pentru terenul extravilan în suprafață de 171.823 m.p., zona studiată, situat în sat Vărsătura, comuna Chiscani, județul Brăila, inițiatori Chiscăneanu Gabriel, Munteanu Gheorghe și Galvin Iuliana și introducerea acestuia în intravilanul localității.

Consiliul Local al comunei Chiscani, întrunit în ședință ordinară la data de 31.03.2023;

La inițiativa primarului Comunei Chiscani;

Analizând cererile domnilor Chiscăneanu Gabriel, Munteanu Gheorghe și Galvin Iuliana, în calitate de inițiatori , prin care solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului local de urbanism pentru lucrarea " LOTIZARE TEREN ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN , OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE- DEZLIPIRE IMOBIL " pentru terenul extravilan în suprafață de 171.823 m.p., zona studiată, situat în sat Vărsătura, comuna Chiscani, județul Brăila și introducerea acestuia în intravilanul localității.

Având în vedere: - referatul de aprobare al inițiatorului, raportul informării și consultării publicului pentru documentația PUZ pentru lucrarea " LOTIZARE TEREN ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN , OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE- DEZLIPIRE IMOBIL ",

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 lucrării " LOTIZARE TEREN ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN , OPERAȚIUNI

CADASTRALE ȘI NOTARIALE- DEZLIPIRE IMOBIL” pentru terenul extravilan în suprafață de 171.823 m.p., zona studiată, situat în sat Vărsătura, comuna Chiscani, județul Brăila, inițiatori Chiscăneanu Gabriel, Munteanu Gheorghe și Galvin Iuliana și introducerea acestuia în intravilanul localității.

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 domnului Sandu Ionel , 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.COJEA BUSUIOC COSTICĂ**



**Avizat,
SECRETAR GENERAL,
ENACHE MARCELA**



REFERAT DE APROBARE

Nr. 3887/20.03.2023

la Proiectul de hotărâre privind : aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului local de urbanism pentru lucrarea " LOTIZARE TEREN ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN , OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE- DEZLIPIRE IMOBIL" pentru terenul extravilan în suprafață de 171.823 m.p., zona studiată, situat în sat Vărsătura, comuna Chiscani, județul Brăila, inițiatori Chiscăneanu Gabriel, Munteanu Gheorghe și Galvin Iuliana și introducerea acestuia în intravilanul localității.

Având în vedere:

- raportul informării și consultării publicului pentru documentația PUZ " LOTIZARE TEREN ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN , OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE- DEZLIPIRE IMOBIL – "

- Analizând solicitarea domnilor Chiscăneanu Gabriel, Munteanu Gheorghe și Galvin Iuliana, în calitate de inițiatori , prin care solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului local de urbanism pentru lucrarea " LOTIZARE TEREN ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN , OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE - DEZLIPIRE IMOBIL" pentru terenul extravilan în suprafață de 171.823 m.p., zona studiată, situat în sat Vărsătura, comuna Chiscani, județul Brăila și introducerea acestuia în intravilanul localității.

Supun spre aprobare Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent lucrării LOTIZARE TEREN ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN , OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE- DEZLIPIRE IMOBIL"

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 BĂSUIOC COSTICĂ

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre privind : aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului local de urbanism pentru lucrarea " LOTIZARE TEREN ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN , OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE- DEZLIPIRE IMOBIL" pentru terenul extravilan în suprafață de 171.823 m.p., zona studiată, situat în sat Vărsătura, comuna Chiscani, județul Brăila, inițiatori Chiscăneanu Gabriel, Munteanu Gheorghe și Galvin Iuliana și introducerea acestuia în intravilanul localității.

Compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului propune spre analiză și aprobare solicitarea domnilor Chiscăneanu Gabriel, Munteanu Gheorghe și Galvin Iuliana privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului local de urbanism pentru lucrarea " LOTIZARE TEREN ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN , OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE- DEZLIPIRE IMOBIL" pentru terenul extravilan în suprafață de 171.823 m.p., zona studiată, situat în sat Vărsătura, comuna Chiscani, județul Brăila,

Terenul ce a generat prezentul PUZ este situat în comuna Chiscani, sat Vărsătura, în suprafață de 171.823 m.p., zona studiată, și este delimitat astfel:

- la Nord - calea ferată tramvai -Lacu Sărat,
- la Sud - terenuri proprietate privată extravilan și DN 21,
- la Est - Str. Berzei și terenuri proprietate privată extravilan ,
- la Vest - terenuri proprietate privată extravilan

Având în vedere:

- Cererea nr. 2512/21.02.2023 depusă de domnul Chiscăneanu Gabriel ;
- Certificatul de urbanism nr. 55 din 11.03.2022 emis de Consiliul Județean Brăila pentru „LOTIZARE TEREN ȘI INTRODUCERE IN INTRAVILAN „ în care se dorește dezmembrarea terenului în 29 de loturi a terenului în suprafață de 17.499mp, TARLA 70, parcela 397/17, lot 1, beneficiar Chiscăneanu Gabriel;
- F.3 -Avizul Primarului nr. 3592/11.03.2022;
- F2 – Aviz de oportunitate nr. 8 din 14.06.2022 și anexă;
- Aviz Orange Romania Communication SA nr.5327.10.2022;
- Notificarea Distribuție Energie electrică România nr. 297826/07.11.2022;

- Notificarea Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale ,Directia pentru Agricultură Județeană Brăila 4935/14.11.2022;
- Notificarea Ministerului Afacerilor Interne, Departamentul pentru Situații de Urgență, Inspectoratul General pentru Situații de Urgență „ Dunărea ” al Județului Brăila nr. 4.207.394/ 21.11.2022;
- Contract de partaj Voluntar nr. 1708/29.11.2016;
- Extras de carte funciară nr. 6218/28.01.2022;
- Cererea nr. 2432/21.02.2023 depusă de domnii Munteanu Gheorghe și Galvin Iuliana;
- certificatul de urbanism de urbanism nr. 94 din 06.06.2022 emis de Primăria Comunei Chiscani pentru „OPERAȚIUNI NOTARIALE ȘI CADASTRALE – DEZLIPIRE IMOBIL „ în care se dorește dezmembrarea în 15 loturi a terenului în suprafață de 8.267mp, Tarla 70, Parcela 397/18, lot2, beneficiar Munteanu Gheorghe și Galvin Iuliana .
- F2 – Aviz de oportunitate nr. 11 din 27.06.2022 ;
- Notificarea Distributie Energie Electrică România nr. 297875/07.11.2022;
- Notificarea Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale ,Directia pentru Agricultură Județeană Brăila 4940/14.11.2022;
- Notificarea Ministerul Afacerilor Interne, Departamentul pentru Situații de Urgență, Inspectoratul General pentru Situații de Urgență „ Dunărea ” al Județului Brăila nr. 4.207.394/ 21.11.2022;
- Contract de partaj Voluntar nr. 1708/29.11.2016;
- Extras de carte funciară nr. 6218/28.01.2022;
- F 7 - Aviz Plan Urbanistic Zonal nr. 1 din 17.01.2023.
- 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:

- Zonă locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P, P+1, P+2, P+1+M .
- Subzona mixtă M1 : locuințe, comerț, instituții și servicii nepoluante, spații verzi, rețele tehnico-edilitare.

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

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- Suprafața terenului PUZ = 171.823 mp pentru introducere în intravilan.

In 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 .

- funcțiuni complementare admise ale zonei: instituții și servicii publice; spații verzi amenajate; accese pietonale și carosabile.

POTmax = 50%;

CUTmax = 1,50

- retragerea minimă față de aliniament = 3,00 -5,00 m;

- 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.

„ 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 neproductiv 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



Către Consiliul Local Chiscani,

Subsemnatii Munteanu Gheorghe si Galvin Iulian, cu domiciliul in Km. Galati, Str. Morilor, Nr. 83, solicitam aprobarea PLZ - ului „Lotizare si introducerea in intravilan, operatiuni cadastrale si notariale derlipire teren” pt. terenul situat in T. 70, P. 397/18, lot 2 in suprafata de 8267 mp

Data.
21.02.2023

Semnatura,


0766 696 348 - Leica Luita
0744 475 725 - Munteanu Gheorghe.

21.02.2023
Dna Secretar
Consiliul local

Inscris
An
2023 02 21



Comuna consiliul local
CHISCANI

Subsemnatul Chircoameasa Gabriel
domnicat in BAILA str. PLEUNET in
proprietate al terenului 17499 m² situat
in cartea VARSATURA (T.70, p. 397/17
LOT 1 nr. 75013; T.70, p. 397/10 - LOT 2
nr. 75027) si introducerea intravilan.

21.02.2023



Tel: 0727275426
0748 786 445

ROMÂNIA

Județul **BRĂILA**

Consiliul Județean **BRĂILA**

[conducătorul autorității administrației publice emitente*)]

DOSAR VII.A.4

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de *) **CHISCANEANU GABRIEL, MUNTEANU GHEORGHE SI GALVIN IULIANA**, cu domiciliul / ~~sediul~~ *) în județul **BRĂILA**, municipiul / orașul / comuna **BRĂILA**, satul -, sectorul -, cod poștal -, str. **PLEVNEI**, nr. **111**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **695** din **11/01/2023**,

*) **Numele și prenumele solicitantului:**

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*) **Adresa solicitantului:**

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 1 din 17/01/2023

pentru Planul urbanistic zonal pentru *) **LOTIZARE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE-DEZLIPIRE IMOBIL**

*) **Denumirea investiției / operațiunii propuse.**

generat de imobilul *) **T70, P397/17, LOT1, CF75013, P397/18, LOT2, CF75027**

*) **Date de identificare a imobilului - teren și / sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.**

Inițiator: **CHISCANEANU GABRIEL, MUNTEANU GHEORGHE SI GALVIN IULIANA**

Proiectant: **urb. MARIUS BACIU**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **arh. DORU DORU BARLEANU**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **la nord-linie tramvai, la sud terenuri proprietate privatasi DN21, la est-Str. Berzei si terenuri proprietate privata, la vest-terenuri proprietate privata**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- **UTR SZM1-subzona mixta 1 si SZM2-subzona mixta 2 ;**
- **regim de construire: P+2E, P+4E;**
- **funcțiuni predominante: locuire, comert, institutii si servicii nepoluante, servicii cu caracter**

nepoluant, spatii verzi, retele tehnico-edilitare;

- H max = -;

- POT max = **40%**;

- CUT max = **1.00**;

- retragerea minimă față de aliniament = **5.00 m**;

- retrageri minime față de limitele laterale = **cf. prevederilor Codului civil**;

- retrageri minime față de limitele posterioare = **cf. prevederilor Codului civil**.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR **L1-zona de locuit; M-zona mixta; T-zona transporturi**;

- regim de construire: **P, P+2E**;

- funcțiuni predominante: **locuire, comert, institutii si servicii nepoluante, spatii verzi, retele tehnico-edilitare**;

- H max = **10.00 m**;

- POT max = **35%**;

- CUT max = **1.05**;

- retragerea minimă față de aliniament = **5.00 m**;

- retrageri minime față de limitele laterale = **cf. prevederilor Codului civil si min.3.00 m retragerea fata de una din limitele laterale pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor**;

- retrageri minime față de limitele posterioare = **cf. prevederilor Codului civil**;

- circulații și accese: **parcela este construibila daca are asigurat un acces carosabil de min.4 mlatime dintr-un drum public**;

- echipare tehnico-edilitară: **toate cladirile noi vor fi racordate la retelele edilitare existente in zona**.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **13/01/2023** se avizează favorabil / ~~cu condiții~~ / ~~nefavorabil~~ Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

Suprafața terenului ce se introduce în intravilanul localității este de 171.823,00 mp. Conform prevederilor Legii 350 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local Chiscani va analiza și va supune spre aprobare documentația mai sus menționată și va înainta câte un exemplar din hotarare către Consiliul Județean Braila-Directia Arhitect Șef și către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Braila, însoțita de documentația PUZ în format electronic cu limitele intravilanului în coordonate stereografice 1970.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **59/11.03.2022** și nr. **94/06.06.2022** din _____, emis de **Consiliul Județean Braila și Primaria comunei Chiscani**.

Semnătură*),
Marian RUSU



ROMANIA

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA

Comisia tehnica de amenajare a teritoriului/urbanism si autorizarea executarii lucrarilor de constructii

Nr 695 din 17/01/2023

Dosar VII.A.3

AVIZ

Nr. 1 din 17/01/2023

Urmare cererii inregistrata la Consiliul Judetean BRĂILA cu nr. 695, din 11/01/2023 solicitata de: **CHISCANEANU GABRIEL, MUNTEANU GHEORGHE SI GALVIN IULIANA** cu domiciliul / ~~sediu~~ în județul **BRĂILA**, municipiul / ~~orașul~~ / ~~comuna~~ **BRĂILA**, sat -, sectorul -, cod poștal -, strada **PLEVNA**, nr. 111, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon / ~~fax~~ **0731564524**, e-mail -

În vederea emiterii ,

Analizând documentația de urbanism, avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism, actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, în ședința din data de 13.01.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, se emite:

AVIZ FAVORABIL

pentru Plan Urbanistic Zonal

LOTIZARE SI INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE-DEZLIPIRE IMOBIL

situate în județul **BRĂILA** , ~~municipiul~~ / orașul / comuna **CHISCANI**, satul -, cod poștal -, strada -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -

și identificate prin Tarla 70, Parcela 397/17, P397/17 Lot 1, LOT2

În baza prezentului AVIZ se poate emite Avizul Consiliului Județean Brăila/ Avizul structurii de specialitate pentru **LOTIZARE SI INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE-DEZLIPIRE IMOBIL**

Taxa eliberare aviz 15 lei ; conform Hotarării Consiliului Județean Brăila nr. 319 din 19 decembrie 2021.

PRESEDINTE COMISIE

ARHITECT SEF AL JUDETULUI,



Intocmit, IM /3 ex.

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA LUCRĂRII :

LOTIZARE ȘI INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN;

Operațiuni cadastrale și notariale – dezlipire imobil

AMPLASAMENT:

JUD. BRĂILA, COM. CHISCANI – EXTRAVILAN, T. 70, P. 397/17 – LOT 1-
NR. CAD. 75013; JUD. BRĂILA, COM. CHISCANI, SAT VĂRSĂTURA, T. 70,
P. 397/18 – LOT 2- NR. CAD. 75027

FAZA:

PROIECT URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

BENEFICIAR:

CHISCĂNEANU GABRIEL, MUNTEANU GHEORGHE ȘI GALVIN IULIANA

DATA:

NOIEMBRIE

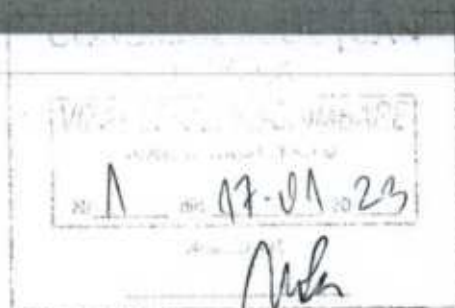
PROIECT NR:

3 / 2022

INTOCMIT:

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

URB. MARIUS BACIU



SEF PROIECT:

ARH. DORU BÂRLEANU

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 DOCUMENTARE

2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

2.3. INCADRARE IN 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

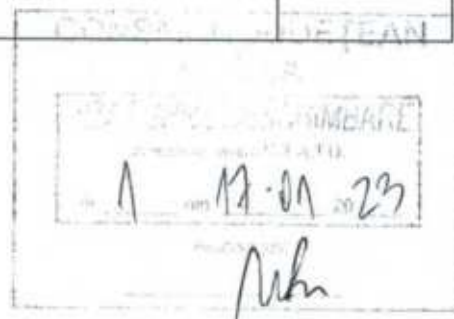
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ



4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

PIESE DESENATE

NR. PL.	DENUMIRE	SCARA
U 0.1	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	F/S
U 0.2	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE - PLAN DE ÎNCADREA ÎN P.U.G. COM. CHISCANI	F/S
U 0.3	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - ETERRA	1:10 000
U 0.4	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ – P.U.G. COM. CHISCANI – ÎN CURS DE AVIZARE	1: 10 000
U 1.1	SITUAȚIE EXISTENTĂ ACTUALĂ – RIDICARE TOPOGRAFICA	1:5000
U 1.2	SITUAȚIA EXISTENTĂ	1:2000
U 2.1	REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE	1:2000
U 2.2	DETALI PARCELARE – T.70, P. 397/17, LOT 1 – C.F. 75013	1:1000
U 2.3	DETALI PARCELARE – T.70, P. 397/18, LOT 2 – C.F. 75027	1:1000
U 2.4	PROFIL STRADAL A-A', B-B', C-C', D-D', E-E'	1:125
U 3.1	REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	1:2000
U 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1:2000



VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI

DENUMIRE PROIECT :

LOTIZARE ȘI INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN;

OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE – DEZLIPIRE IMOBIL

AMPLASAMENT :

JUD. BRĂILA, COM. CHISCĂNI – EXTRAVILAN, T. 70, P. 397/17 – LOT 1-
NR. CAD. 75013; JUD. BRĂILA, COM. CHISCANI, SAT VĂRSĂTURA, T.
70, P. 397/18 – LOT 2- NR. CAD. 75027

BENEFICIAR :

CHISCĂNEANU GABRIEL ȘI MUNTEANU GHEORGHE ȘI GALVIN IULIANA

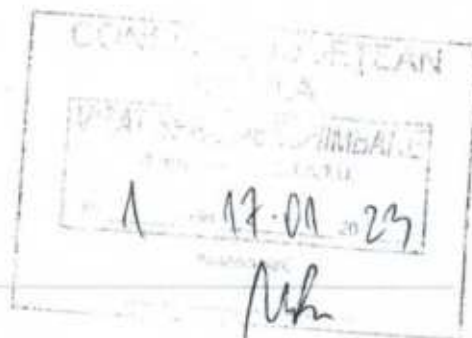
INTOCMIT :

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

URB. MARIUS BACIU

SEF PROIECT:

ARH. DORU BÂRLEANU



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 justificarea unor intervenții urbanistice ce nu se înscriu în prevederile unui Plan Urbanistic General aprobat.

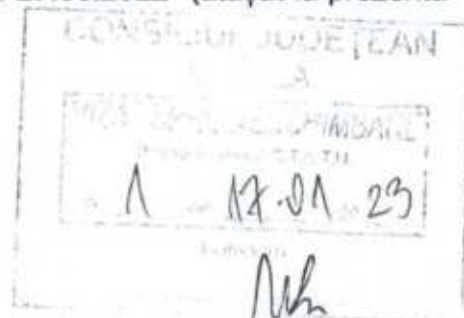
Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat vor fi prelucrate în viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localități.

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 **CERTIFICAT DE URBANISM nr. 55 din 11.03.2022**, eliberat de **Consiliul Județean Braila**, pentru realizarea investiției „**LOTIZARE TEREN ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN**”, în Jud. Brăila, Comuna Chiscani - extravilan, T.70, P.397/17, LOT 1 – NRC. 75013 și prin **CERTIFICAT DE URBANISM nr. 55 din 11.03.2022**, eliberat de **Consiliul Județean Braila**, pentru realizarea investiției „**OPERATIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIAE – DEZLIPIRE IMOBIL**”, în Jud. Brăila, Comuna Chiscani, Sat Vărsătura, T.70, P.397/18, LOT 2 – NRC. 75027, se întocmește la solicitarea beneficiarilor.

S-a solicitat și s-a obținut **AVIZUL DE OPORTUNITATE** pentru ambele imobile - emis de **Consiliul Județean Braila** cu nr. 8 din 14.06.2022 și nr. 11 din 27.06.2022 (atașat la prezenta documentație P.U.Z.).



Zona studiată prin P.U.Z., situată în Comuna Chiscani, Județul Brăila, are o suprafață de 22,6 ha și este delimitată :

NORD	SUD	EST	VEST
Cale ferata (tramvai Lacul Sarat)	Terenuri proprietate privata – extravilan și DN 21	Str. Berzei și terenuri proprietate privata - extravilan	Terenuri proprietate privata - extravilan

Terenurile ce au generat P.U.Z. sunt situate în:

- Comuna Chiscani - extravilan, T.70, P.397/17, LOT 1 – NRC. 75013 în proprietatea beneficiarului **CHISCANEANU GABRIEL**, cu folosința actuală „neproductiv”. Terenul are o suprafață totală de 17 499 mp, cu forma dreptunghiulară și este delimitat astfel:

NORD	SUD	EST	VEST
Proprietăți private	Proprietăți private	Proprietăți private, drum de pământ	Simion Anghel

Pe acest teren se propune : **LOTIZAREA TERENULUI** în 24 de loturi având suprafețe cuprinse între 476 mp și 543 mp, – conform certificatului de urbanism eliberat de Consiliul Județean Brăila, nr. 55 din 11.03.2022, pentru „**LOTIZARE TEREN ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN**”.

- Și Comuna Chiscani, Sat Varsatura, T.70, P.397/18, LOT 2 – NRC. 75027 în proprietatea beneficiarului **MUNTEANU GHEORGHE**, cu folosința actuală „neproductiv”. Terenul are o suprafață totală de 8267 mp, cu forma dreptunghiulară și este delimitat astfel:

NORD	SUD	EST	VEST
Proprietăți private	Proprietăți private	Str. Egretei	Drum de pământ

Pe acest teren se propune : **LOTIZAREA TERENULUI** în 14 loturi având suprafețe cuprinse între 522 mp și 532 mp, – conform certificatului de urbanism eliberat de Consiliul Județean Brăila, nr. 55 din 11.03.2022, pentru „**OPERATIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE – DEZLIPIRE IMOBIL**”.

În prezent amplasamentele studiate sunt libere de construcții.

1.3. OBIECTIVE URMARITE PRIN P.U.Z.

- lotizarea terenurilor ce au generat P.U.Z. în 24 de loturi, respectiv 14 loturi;
- introducerea în intravilan a zonei de studiu ce se află în extravilan în momentul de față;
- racordarea la rețelele existente în zona, precum și realizarea de rețele noi;
- realizarea/ modernizarea de căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

BRĂILA, 17.01.2023

1.4. 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;
- 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>
- Documente surse internet.

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentele studiate în vederea lotizării se situează în Comuna Chiscani, un imobil se află în intravilanul satului Vărsătura iar cel de-al doilea se află în imediata vecinătate, în extravilanul Comunei Chiscani la o distanță de aprox. 2,0 km de Municipiul Brăila.

Zona de studiu se încadrează în **SZM1 - Subzona mixta 1 – (locuire, comerț, servicii cu caracter nepoluant, rețele tehnico-edilitare)**, **SZM2 - Subzona mixta 2 – (locuire, comerț, institutii și servicii nepoluante, spații verzi, rețele tehnico-edilitare)** – conf.P.U.Z. „LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI DE CAZARE TIP PENSIUNE” - Dubina Grigore și Spînu Irina – APROBAT și ZONA LOCUINȚE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – conf. AN P.U.G. Comuna Chiscani aprobat;

INDICI URBANISTICI – CONFORM P.U.Z. - DUBINA	
SZM1, SZM2	
Rh. max.	P+2 – P+4
P.O.T. max.	40.00%
C.U.T. max.	1.00

Permisiuni in subzonele SZM1, SZM2:

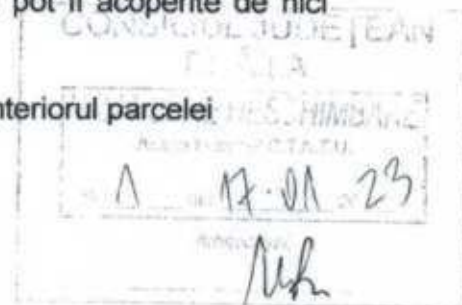
- se vor respecta toate reglementările din R.L.U. aferent Lotizare teren pentru construire locuințe și unitati de cazare tip pensiune tarla 70, parcela 397/20, comuna Chiscani, județul Brăila;
- locuințe individuale cu maxim P+4 etaje in regim discontinuu - izolat;
- spații cazare turism;

- alimentație publică;
- lucrări tehnico-edilitare, circulații, spații vezi aferente;
- construcții aferente echipamentelor edilitare;
- amplasarea de firme și reclame comerciale;
- extinderea amenajărilor și dotărilor pentru balneatie, turism, sport;
- diversificarea rețelelor de servicii;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate;
- se pot autoriza orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitori interesați sau care beneficiază de finanțări atrase potrivit legii. Orice construcție trebuie racordată la rețelele tehnico-edilitare existente.

Condiționări și restricții în subzonele SZM1, SZM2:

- schimbări de destinație pentru comerț și prestări de servicii nepoluante, manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să existe parcaje conform anexelor, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 20 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- păstrarea și protejarea mediului natural, depistarea și dimensionarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu;
- conservarea și protejarea patrimoniului natural;
- se interzice amplasarea de stații de epurare și infiltrarea de ape reziduale în perimetrul de protecție hidrogeologică;
- în zona de protecție sanitară cu regim sever se interzice traversarea de către sisteme de canalizare pentru ape uzate, deversarea de ape uzate în lac;
- construcțiile vor fi executate după stabilirea, printr-un contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total) de către investitori;
- autorizarea executării lucrărilor este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărie a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și captare a apelor;
- se vor respecta distanțele minime de protecție pentru construire față de spațiile aferente lucrărilor tehnico-edilitare în conformitate cu reglementările în vigoare; Distanțele pot fi modificate pe baza studiilor de impact întocmite de proiectanții de specialitate și avizate de autoritățile administrației publice și organele specializate;
- orice construcție care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Retragerea tuturor construcțiilor noi la 5 m față de aliniament, în interiorul parcelei



2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Investiția propusă reflectă cerințele și tendințele de dezvoltare ale zonei, propunerea având influențe pozitive la nivelul dezvoltării zonei 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. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiată prin P.U.Z., este situată o parte în intravilanul Localității Vărsătura, Comuna Chiscani și o parte în extravilanul Comunei Chiscani, județul Brăila.

Zona de studiu are o suprafață de 22,60 ha (225 988 mp) și este delimitată :

PUNCTE CARDINALE	NORD	SUD	EST	VEST
VECINATATI	PROPRIETATI PRIVATE	PROPRIETATI PRIVATE	DN 21	LINIE DE TRAMVAI

Amplasamentele studiate pentru obiectivele privind "LOTIZARE ȘI INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILA; OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE – DEZLIPIRE IMOBIL" se situează în Jud. Brăila, Comuna Chiscani - extravilan, T.70, P.397/17, LOT 1 – NRC. 75013, în partea sudică a zonei de studiu și în Jud. Brăila, Comuna Chiscani, Sat Vărsătura, T.70, P.397/18, LOT 2 – NRC. 75027, în partea nordică a zonei de studiu.

Accesul pe amplasamentul cu nr. cad : 75013 ce se dorește a se lotiza se va face prin latura de est, iar accesul pe amplasamentul cu nr. cad : 75014 ce se dorește a se lotiza se va face prin latura de est, str. Egretei

Vecinătățile amplasamentului se prezintă astfel (în conformitate "Plan topografic suport pentru P.U.Z." – întocmit de S.C. CADCONSTRUCT S.R.L., atașat):

LIMITE AMPLASAMENT – NR.CAD. 75013 – CHICANEANU GABRIEL				
PUNCTE CARDINALE	NORD	SUD	EST	VEST
VECINATATI	NR.CAD. 75213, 75214	NR. CAD. 75014	DRUM DE EXPLOATARE	NR. CAD. 75817

LIMITE AMPLASAMENT – NR.CAD. 75027 – MUNTEANU GHEORGHE ȘI GALVIN IULIANA				
PUNCTE CARDINALE	NORD	SUD	EST	VEST
VECINATATI	NR.CAD. 78471, 78470, 78361, 78113, 78387, 78386, 78037, 77240	NR. CAD. 75028	STR. EGRETEI	DRUM DE EXPLOATARE

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4.1. CONDITII GEOMORFOLOGICE

Orașul Brăila este situat pe malul stâng al Dunării, la limita nord-estică a Bărăganului, încadrându-se în subunitatea morfologică Terasa Brăilei.

Relieful este în general monoton, cu denivelări izolate și aflat în pantă lină, de la vest la est și de la nord la sud, punctele cele mai înalte fiind în centrul orașului Brăila, care domină platforma portului cu o faleză înaltă.

2.4.2. CONDITII GEOLOGICE

Terasa Brăilei prezintă în suprafață depozite loessoide cuaternare (Holocen superior), care includ depozitele loessoide ale terasei joase, acumulările aluvionare ale luncilor și nisipurile eoliene din regiune.

Roca de bază o constituie Levantinul, întâlnit în facies argilos, mamos sau nisipos, de regulă sub adâncimea de 20 m.

2.4.3. CONDITII HIDROGEOLOGICE

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.

2.4.4. CONDITII CLIMATICE

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

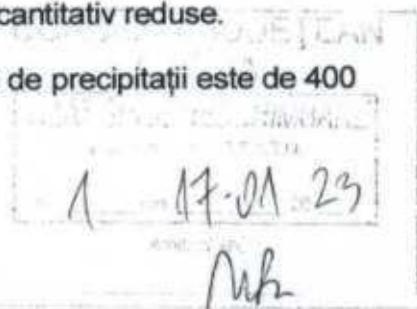
Temperatura medie anuală este de +11 grade C, iar cantitatea medie de precipitații este de 400 mm/an.

Vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE.

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

2.4.5. CONDITII TECTONICE

Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P 100-1/2013, sunt accelerația terenului pentru proiectare $a_{g,0.30g}$ 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.



2.5. CIRCULATIA

2.5.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA CIRCULATIEI RUTIERE, IN CADRUL ZONEI STUDIASTE

Relațiile rutiere a zonei de studiu cu teritoriul înconjurător se axează în principal pe str. Berzei ce delimitează zona de studiu la nord, aceasta strada având legătura directă cu DN21 ce delimitează zona la est.

2.5.2. CARACTERISTICI TEHNICE ALE TRAMEI STRADALE

Rețeaua stradală a zonei studiate este alcătuită din: Str. Berzei la nord, Str. Egretei central nordic și la est DN21, restul străzilor în număr de 11 ce deriva din Strada Berzei sau a Străzii Egretei sunt străzi fără o denumire.

În ceea ce privește caracteristicile tehnice ale tramei stradale regăsim o serie de lipsuri și anume :

- O parte din străzile existente nu au un profil stradal corespunzător;
- Majoritatea străzilor au îmbrăcăminte din pământ;

2.5.3. TRANSPORT ÎN COMUN

În zona studiată, nu există stații de transport în comun, pe latura de vest a zonei de studiu circula tramvaiul ce face legătura între Mun. Brăila cu Stațiunea Lacul Sărat.

2.5.4. PARCARI

Zona studiată nu dispune de locuri de parcare publice;

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

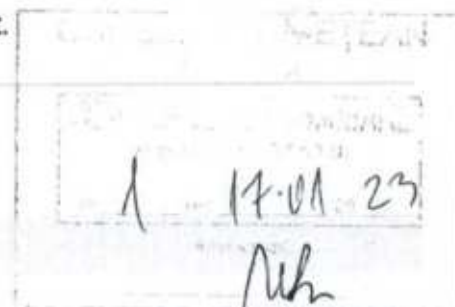
2.6.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

- L1 - Subzona locuințelor individuale cu P, P+2 niveluri situate în zone constituite;
- SZM1 - Subzona mixtă - locuire, comerț, servicii cu caracter nepoluant, rețele tehnico-edilitare - conform P.U.Z. Dubina;
- SZM2 - Subzona mixtă - locuire, comerț, instituții și servicii nepoluante, spații verzi, rețele tehnico-edilitare - conform P.U.Z. Dubina;
- Circulații (acestea se desfășoară carosabil și pietonal).

* conf. P.U.Z. „LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI UNITĂȚI DE CAZARE TIP PENSIUNE” - Dubina Grigore

2.6.2. RELATIONARI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Nu sunt probleme de relaționare în ceea ce privește 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 unul foarte mic, fondul construit reprezintă aproximativ 1% din totalul zonei de studiu.

Ambele terenuri ce au generat P.U.Z. sunt libere de construcții prin urmare gradul de ocupare al terenului (P.O.T.) este de 0.00% și coeficientul de ocupare (C.U.T.) este de 0.00.

2.6.5. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În ceea ce privește aspectul calitativ al fondului construit atât în zona studiată cât și în vecinătatea acesteia, este specific mediului rural, cu regim de înălțime preponderent P și P+1E, din punct de vedere al planimetriei, predomină clădirile de forma dreptunghiulară.

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 DISFUNCTIONALITĂȚI

- Amplasament neparcelat cu vegetație spontană pe el;
- Lipsa îmbracamintii asfaltice, trotuarelor și plantatilor de aliniament a strazilor aflate în zonă;
- Profiluri stradale necorespunzătoare;

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona de studiu sunt identificate următoarele rețele edilitare:

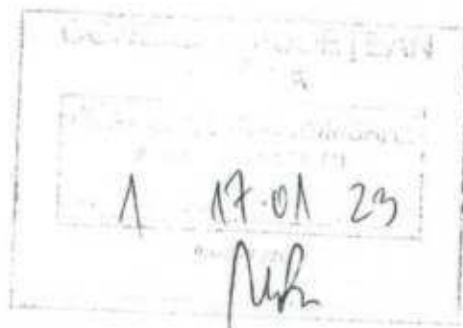
- rețea de apă și canalizare;
- rețea de energie electrică;
- rețea de telefonie, televiziune și internet;
- rețea gaz metan de joasă presiune.

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.

În prezent, terenul este liber de construcție aflându-se vegetație spontană și necontrolată pe el;



2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Documentatia urmeaza să parcurga procedura privind dezbaterea si consultarea populatiei conform cu Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea si revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Propunerea de lotizare vine in ajutorul dezvoltării zonei, deoarece terenurile sunt nevalorificate și sunt liber de construcții.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Amplasamentele cuprinse in perimetrul P.U.Z. sunt situat in Jud. Brăila, COM. CHISCANI – EXTRAVILAN, T. 70, P. 397/17 – LOT 1- NR. CAD. 75013; JUD. BRĂILA, COM. CHISCANI, SAT VĂRSĂTURA, T. 70, P. 397/18 – LOT 2- NR. CAD. 75027;

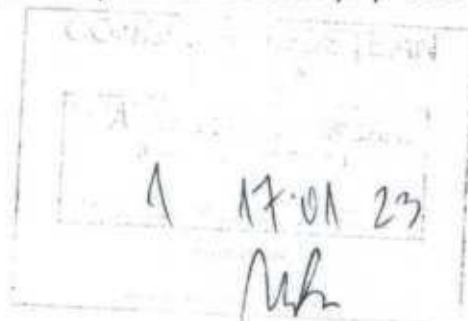
Zona de studiu se încadrează în U.T.R. L1 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU P, P+2 NIVELURI SITUATE IN ZONE CONSTITUITE, conform P.U.G. Com. Chiscani.

INDICI URBANISTICI – CONFORM P.U.G. APROBAT	
P.O.T. max.	C.U.T. max.
35.00 %	1.05

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

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

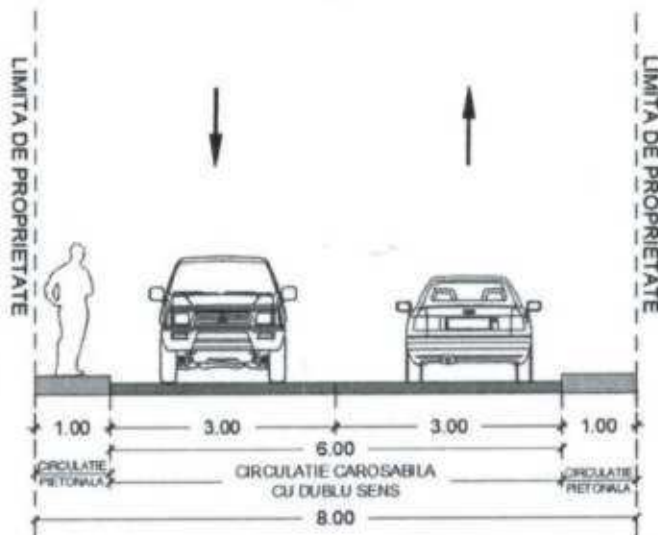


3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

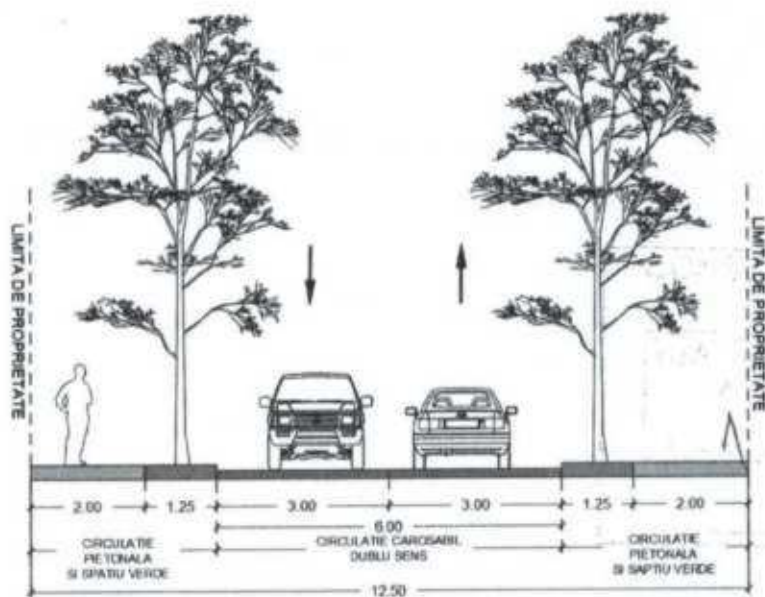
Modernizarea circulației în zona de studiu va fi alcătuită dintr-o serie de propuneri de străzi de legătura și lărgiri de străzi existente ce vor contura trama stradala a zonei.

Pe terenurile ce urmează a se lotiza se propun următoarele:

- Pe ambele amplasamente se vor realiza străzi de ce vor face accesul pe loturile noi propuse, străzi cu un profil de 8 m, cu sens dublu si un profil carosabil de 6,00m, 1,00 m stânga-dreapta spațiu pietonal;

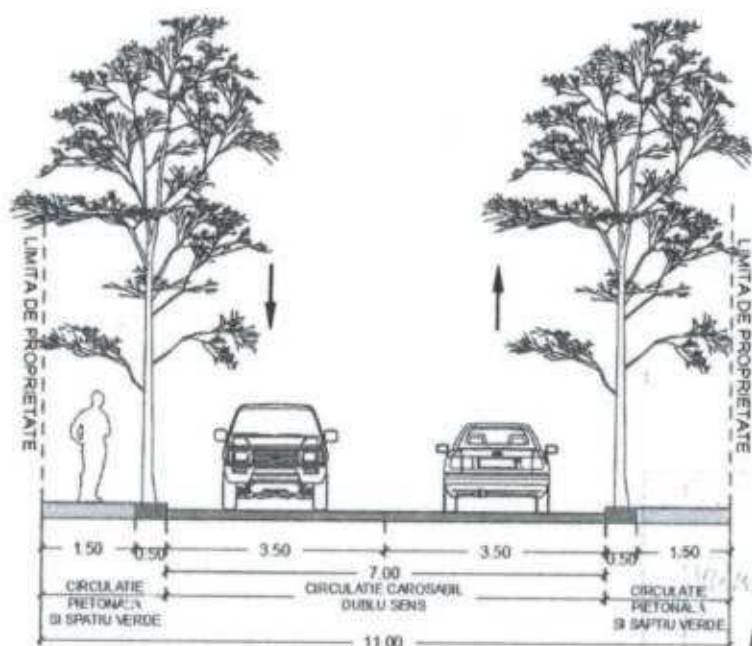


- Strada Egretei își va continua profilul de 12.50 m pe toata lungimea acesteia, lărgindu-se în anumite zone, având următorul profil:



17.01.23
Rb

- Strada ce va face accesul pe amplasamentul cu NR. CAD. 75013 va avea un profil de 11,00 m cu următorul profil:



- Se vor realiza accese pietonale si auto catre toate loturile create;
- Profilurile stradale se vor regăsi în planșa U2.4

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

La solicitarea beneficiarilor, Chiscăneanu Gabriel și Munteanu Gheorghe și Galvin Iuliana, s-a întocmit proiectul PLAN URBANISTIC ZONAL pentru "LOTIZARE ȘI INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILA; OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE – DEZLIPIRE IMOBIL", în Jud. Brăila, COM. CHISCANI – EXTRAVILAN, T. 70, P. 397/17 – LOT 1- NR. CAD. 75013; JUD. BRĂILA, COM. CHISCANI, SAT VĂRSĂTURA, T. 70, P. 397/18 – LOT 2- NR. CAD. 75027, terenurile aparținând beneficiarilor, cu folosința actuala de neproductiv.

Se propune introducerea în intravilan a zonei de studiu în suprafață de 171 823 mp.

Funcțiunile din zona studiată se vor propune conform P.U.Z. propus;

Amplasamentul cu NR.CAD. 75013 în proprietatea beneficiarului **CHISCANEANU GABRIEL**, cu folosința actuala „neproductiv” - extravilan are o suprafață totală de 17 499 mp.

Pe acest teren se propune : **introducerea terenului în intravilan și lotizarea acestuia** în 24 de loturi având suprafețe cuprinse între 476 mp și 543 mp, – conform certificatului de urbanism eliberat de Consiliul Județean Brăila, nr. 55 din 11.03.2022, pentru „**LOTIZARE TEREN ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN**”.

Amplasamentul cu NR.CAD. 75027 în proprietatea beneficiarilor **MUNTEANU GHEORGHE și GALVIN IULIANA**, cu folosința actuală „neproductiv” - intravilan are o suprafață totală de 8267 mp.

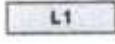
Pe acest teren se propune : **lotizarea terenului** în 14 loturi având suprafețe cuprinse între 522 mp și 532 mp, – conform certificatului de urbanism eliberat de Consiliul Județean Brăila, nr. 55 din 11.03.2022, pentru „**OPERATIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE – DEZLIPIRE IMOBIL**”.

Pentru o intelegere mai buna a propunerii pe amplasamentele sus menționate recomand verificarea planșelor de detaliere ale fiecărui amplasament, U2.2 și U2.3 împreuna cu planșa pofilelor stradale U2.4.

Funcțiunile din zona studiată, evidențiate și in planșa U2.1 "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE", se prezintă astfel:

- **L1** - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU P, P+2 NIVELURI SITUATE IN ZONE CONSTITUITE
- **M1** - SUBZONA MIXTA - LOCUIRE, COMERT, INSTITUTII SI SERVICII NEPOLUANTE, SPATII VERZI, REțele TEHNICO-EDILITARE
- **Ccr** - CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora);

BILANT TERRITORIAL

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU					
FUNCTIUNI		EXISTENT		PROPOS	
		m ²	%	m ²	%
	SUBZONA MIXTA 1 - LOCUIRE, COMERT, SERVICII CU CARACTER NEPOLUANT, REțele TEHNICO-EDILITARE	6 395 m ²	2.83 %	-	-
	SUBZONA MIXTA - LOCUIRE, COMERT, INSTITUTII SI SERVICII NEPOLUANTE, SPATII VERZI, REțele TEHNICO-EDILITARE	82 735 m ²	36.44 %	139 992 m ²	61.95 %
	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU P, P+2 NIVELURI SITUATE IN ZONE CONSTITUITE	112 003 m ²	49.56 %	42 646 m ²	18.87 %
	CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)	25 250 m ²	11.17 %	43 350 m ²	19.18 %
	ZONA DE STUDIU	225 988 m ²	100 %	225 988 m ²	100 %

INDICI URBANISTICI

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT		INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z APROBAT - DUBINA		REGIM DE INALTIME MAXIM		
				CRT.	L1	M1
				Hmax	P+2	P+2
				INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPOS		
CRT.	L1	CRT.	SZM1, SZM2	CRT.	L1	M1
P.O.T. _{MAX}	35.00 %	P.O.T. _{MAX}	P+2 - P+4	P.O.T. _{MAX}	35.00%	50.00 %
C.U.T. _{MAX}	1.05	C.U.T. _{MAX}	1.00	C.U.T. _{MAX}	1.05	1.50

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTAREA CU APA

Zona de studiu dispune de rețea de alimentare cu apă.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă din zonă.

3.6.2. CANALIZAREA

Zona de studiu dispune de rețea de canalizare.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă din zonă.

3.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

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

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă din zonă.

3.6.4. ALIMENTAREA CU GAZ

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

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă din zonă.

3.6.5. TELECOMUNICATII

Zona de studiu dispune de rețea de telecomunicații și internet.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă din zonă.

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.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului (inițiatorului P.U.Z.) și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă canal, telecomunicații). Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran în canivouri, conform normelor tehnice în vigoare.

În zonă se propune extinderea tuturor rețelelor edilitare unde este necesar. Rețelele edilitare existente și cele propuse sunt reprezentate în planșa U3.

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 minim 15.00 % pentru funcțiunea de locuire.

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;
- 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. Mun. Brăila, P.U.Z. "Cartierul de Vest" aprobat prin HCLM nr. 117 din 30.03.2011, Codul Civil, R.L.U., 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 Mun. Brăila.

Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aprobă de Consiliul Local al mun. 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 viitoarelor autorizații 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. MARIUS BACIU



SEF PROIECT:

ARH. DORU BARLEANU



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 piesa de baza in aplicarea P.U.Z., el intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z. Prescriptiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.;

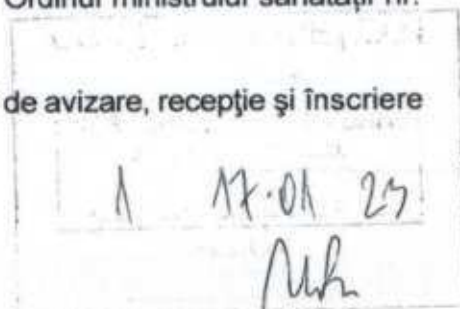
La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat si Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21 /N/10.04.2000, precum si reglementarile cuprinse in P.U.G. si prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.;

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. **"LOTIZARE TEREN ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN"** și **"OPERATIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE – DEZLIPIRE IMOBIL"**, Jud. Brăila, Com. Chiscani, T.70, P.397/17, LOT 1 – NR. CAD. 75013 și Jud. Brăila, Com. Chiscani, Sat Varsatura, T.70, P.397/18, LOT 2 – NR. CAD. 75027, au stat in 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/110.04.2000";
- "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 si completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si 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 punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil;
- 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 ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN” și „OPERATIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE – DEZLIPIRE IMOBIL”**, are ca scop lotizarea terenurilor și reglementarea urbanistica 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 afla o parte în extravilanul comunei Chiscani și o parte în intravilanul satului Vărsătura, com. Chiscani, categoria de folosință a terenului cu NR. CAD - 75013 este de extravilan “neproductiv”, și se desfășoară pe o suprafață de 17 499 mp, iar terenul cu NR. CAD – 75027 este de intravilan “neproductiv”, și se desfășoară pe o suprafață de 8 267 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 schimbarea categoriei de folosință din extravilan – „neproductiv” și intravilan – „neproductiv” în categoria de folosință „curți - construcții” și introducerea în intravilan a zonei de studiu ce se află în momentul de față în extravilanul comunei Chiscani.

Funcțiunea zonei M1 – Subzona mixta – locuire, comerț, instituții și servicii nepoluante, spații verzi, rețele tehnico-edilitare se va prelungi și în zona de locuire din nord-vestul zonei de studiu, aceasta propunere este prevăzută și în propunerea Planului Urbanistic General al Comunei Chiscani aflat în curs de avizare.

Terenul din Jud. Brăila, Com. Chiscani, T.70, P.397/17, LOT 1 – NR. CAD. 75013 în suprafață de 17499 mp, ce a generat P.U.Z. este în proprietatea beneficiarului **Chiscăneanu Gabriel**, iar terenul din Jud. Brăila, Com. Chiscani, Sat Vărsătura, T.70, P.397/18, LOT 2 – NR. CAD. 75027 în suprafață de 17499 mp, ce a generat P.U.Z. este în proprietatea beneficiarilor **Munteanu Gheorghe și Galvin Iuliana** ;

Terenul cu NR. CAD – 75013 este extravilan, categoria de folosință „neproductiv”;

Terenul cu NR. CAD – 75027 este intravilan, categoria de folosință „neproductiv”;

Suprafața propusă de studiu este de 225 988 mp, conform Avizului de oportunitate nr. 8 din 14.06.2022 și Avizului de oportunitate nr. 11 din 27.06.2022 .

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- lotizarea terenurilor ce au generat P.U.Z.
- reglementarea funcțională a zonei;
- introducerea în intravilan a zonei de studiu;
- racordarea la rețelele existente în zona, precum și realizarea de rețele noi;
- realizarea/ modernizarea de căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

1 17.01 23
Mh

Accesul la zona ce se dorește a fi lotizată se poate face prin partea de Nord a sitului prin intermediul Strazii Berzei ce are legatura directa cu DN21.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc. se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza a se verifica:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze obiectivele;
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie;
- respectarea alinimentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatie;
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- asigurarea platformelor de intoarcere.

Cladirile pot avea subsol, cota + 0,00 fiind situata la min. + 0,30 m peste cota terenului sistematizat. Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la min. 1.20 m adancime.

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

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin **plansa U2.1: Reglementari urbanistice - zonificare**

- 4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3. din Regulamentul General de Urbanism:
- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.
 - Autoritatile administratiei publice locale vor urmari la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectata constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.
 - In conformitate cu Legea nr. 18/91 si Legea nr. 50/91 republicata, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai constructiile care servesc activitatile agricole (adaposturi pentru animale si spatii de depozitare a recoltelor si utilajelor agricole), fara a primi o delimitare ca trup al localitatii. In aceasta categorie nu pot fi incluse constructiile de locuinte, garaje sau alte amenajari cu caracter permanent.)

17.01.23
Mbr

UTILIZARI PERMISE

Lucrarile de utilitate publica de interes national sau local, admise în conditiile Legii nr. 18/1991, art. 71 alin. 2, pe baza unor documentatii specifice, aprobate de organismele competente conform legii.

Lucrarile prevazute conform Legii nr. 50/1991 (republicata).

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Rețelele tehnico-edilitare se amplaseaza, de regula, grupat, în imediata apropiere a cailor de comunicatie (Legea nr. 18/1991 art. 81).

Construcțiile care prin natura și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 70 din Legea nr. 18/1991, vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr. 137/1995 (art. 8 și Anexa II).

Construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând MAPN, MI și SRI.

UTILIZARI INTERZISE

Nu se admit construcții pe terenuri de clasă I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (Legea nr. 18/1991 art. 17).

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4. din Regulamentul General:

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- Autorizarea prevăzută la alineatul (1) se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
 - Completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico - edilitare.
 - Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico - edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol temporar sau definitiv, conform legii.
- Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.

UTILIZARI PERMISE

Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul Regulament.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Construcții în localități situate în zone protejate datorită sensibilității zonelor geografice în care sunt amplasate (zone montane, rezervații ale biosferei, rezervații de arhitectură).

UTILIZARI INTERZISE

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte

obiective. Destinatia acestor terenuri este reprezentata în plansa REGLEMENTARI a Planului Urbanistic General.

4.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarii pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul si intravilanul localitatii se supune prevederilor art. 5 din Regulamentul General de Urbanism:

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. În mod exceptional cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare întretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea în vedere dezafectarea unei suprafete cât mai mici din cultura forestiera.
- Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Turismului.
- Delimitarea pe judet a terenurilor cu destinatie forestiera, stabilita, în conditiile legii, de catre organele de specialitate ale administratiei publice, se comunica Consiliului Judetean prin ordinul ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului.

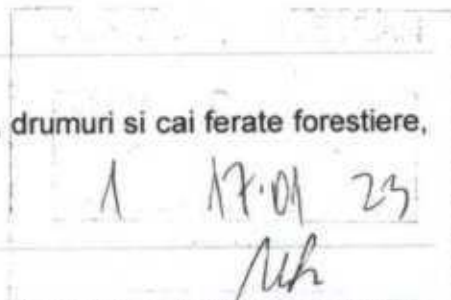
UTILIZARI PERMISE

Lucrari de utilitate publica de interes national si local prevazute de legea nr. 26/1996 - Codul silvic la art. 54 si 74.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Constructii si amenajari specifice forestier (cantoane silvice, drumuri si cai ferate forestiere, fazanarii, pastravarii, etc.)

Constructii pentru turism, amplasate numai la liziera padurii



UTILIZARI INTERZISE

Orice fel de constructii si amenajari cu exceptia celor prevazute de lege (Codul silvic art. 54 si art. 74).

4.4. Autorizarea executarii constructiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor, precum si în zona de protectie a platformelor meteorologice se realizeaza în conditiile respectarii prevederilor art. 7. din Regulamentul General de Urbanism;

- Autorizarea executarii constructiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.
- Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la aliniatul (1) este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective împotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor.
- Autorizarea executarii constructiilor de orice fel în zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.
- Zonele de protectie sanitare se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

UTILIZARI PERMISE

Platforme meteorologice, captari de apa, lucrari pentru prevenirea si combaterea actiunilor distructive a apelor.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Lucrari de poduri, lucrari necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a cursurilor de apa, cu conditia asigurarii masurilor de aparare impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor si cu respectarea zonelor de protectie a lucrarilor de gospodarire a apelor si a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor si al autoritatilor competente in gospodarirea apelor.

UTILIZARI INTERZISE

Orice fel de constructii in zonele de protectie severa a platformelor meteorologice si ale captarilor de apa.

4.5. Autorizarea executarii constructiilor in zonele cu valoare peisagistica si in zonele naturale protejate se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor articolului 8 din Regulamentul General de Urbanism:

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.
- Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Lucrarilor Publice, Transportului si Locuintei.
- Consiliile Judetene vor identifica si vor delimita in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

UTILIZARI PERMISE

Lucrari de utilitate publica de interes national sau local, autorizate in cazuri exceptionale in conditiile Legii nr. 18/1991, art. 71, alin. 2.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

In zonele naturale protejate de interes national delimitate prin studii de specialitate si documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate, constructiile se autorizeaza cu avizul ministerelor abilitate (MLPTL si MAPM).

Prescriptiile se stabilesc in functie de regimul de protectie instituit al zonei respective in functie de tipurile de activitati admise in mod traditional. Aceste prescriptii vor fi continute in avizul ministerelor abilitate (MLPTL si MAPM).

In zonele naturale protejate de interes local, delimitate de autoritatile administrative publice locale pe baza documentatiei avizate de Academia Româna, constructiile se autorizeaza cu prescriptii ce tin seama de respectarea masurilor si normelor de protectie stabilite la nivel local. Pentru categoriile de constructii mentionate de lege se pot cere studii de impact asupra mediului, in vederea autorizarii.

4.6. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor art. 9. din Regulamentul General de Urbanism:

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la aliniatul (1).
- Autorizarea executării lucrărilor de construcții care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului.

UTILIZARI PERMISE

Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor continute în avizele conforme ale organelor administrației publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate ca atare (inclusiv clădiri și situri cu statut de muzeu).

În zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea consiliului județean, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale MLPTL (Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței) și Ministerul Culturii și Cultelor.

1 17.01.23
N.B.

UTILIZARI INTERZISE.

Orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

În sprijinul măsurilor de protecție a vizibilității obiectelor și zonelor, pot fi utilizate atât prevederile art. 18 din OG nr. 68/1994, cât și art. 622 din Codul Civil (servitutea de a nu zidi pe un fond - "non aedificandi" - sau de a nu zidi decât până la o înălțime determinată - "non altius tollendi").

- 4.7. Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- 4.8. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- 4.9. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.
- 4.10. Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

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

5.1. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza în conditiile respectarii prevederilor art. 10 din Regulamentul General de Urbanism :

- Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.
- În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stânci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarâre a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

În aceste conditii pot fi luate urmatoarele decizii la emiterea autorizatiei de construire:

UTILIZARI PERMISE

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

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

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

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate în alin. 2 al prezentului articol, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului etc.), aprobate de autoritatea competenta în protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

UTILIZARI INTERZISE

Constructii si amenajari în zonele expuse la riscurile naturale mentionate în alin. 2 al prezentului articol, precum si în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de catre autoritatile competente în protectia mediului, lucrarile de eliminare a factorilor de risc pentru constructii.

Delimitarea zonelor de risc este necesara, întrucât actiunile de prevenire sunt bazate pe cunoasterea detaliata si acceptata a diferitelor grade de risc.

Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabileste prin hotarâre a consiliului judetean, pe baza studiilor de specialitate avizate ale organelor administratiei publice specializate. Zonele delimitate se preiau în documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului si se înscriu în cadastru.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si în zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza în conditiile respectarii prevederilor art. 11 din Regulamentul General de Urbanism:

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- În sensul prezentului regulament riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- Fac excepție de la prevederile alineatului (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectului acestora.

UTILIZARI PERMISE

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de consolidare a malurilor la exploatarea de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcare și reparare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servitutilor de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, cai de comunicație, explorarea și exploatarea resurselor subsolului, apărarea țării, ordinii publice și siguranței naționale precum și a exigentelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

UTILIZARI INTERZISE

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecția mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servitute legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozibile, etc.

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

- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii.

UTILIZARI PERMISE

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Construcțiile cu durată limitată de existență (provizorii).

UTILIZARI INTERZISE

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

5.4. Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acesteia, precum și asigurarea echipării edilitare se reprezintă în planșele de ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA ale P.U.Z.

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul General de Urbanism:

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale sau ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

UTILIZARI PERMISE

Orice fel de construcție și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă (în parte sau total), de către investitorii interesați.

UTILIZARI INTERZISE

Orice construcții care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

5.5. Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare etc.), construirea se face în condițiile respectării prevederilor de la pct. 5.3. din prezentul regulament.

5.6. Indicii P.O.T . și C.U.T.

- Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.
- Practic POT- ul arată cât din suprafața se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantate.
- Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.
- Valorile menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelar, regim de înălțime, echipare tehnico- edilitară etc.

5.7. Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P 100-1/2013. sunt accelerația terenului pentru proiectare $a_{\text{p}}=0,30g$ 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.

5.8. Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezintă 2 straturi purtătoare de apă:

- stratul acvifer freatic, cantonat in nisipurile de la baza loessului;
 - stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat in nisipurile si pietrișurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.
- 5.9. 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.
- 5.10. 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 functionala se stabilesc reguli de amplasare a constructiilor intre ele sau fata de alte limite naturale sau conventionale, si care se vor respecta, pentru crearea conditiilor obligatorii de confort, dar si de interventie in 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. In cazul constructiilor de locuinte se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- 6.4. Aliniamentul reprezinta limita de demarcatie intre terenul apartinand domeniului public si cel privat.
- 6.5. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în P.U.Z.; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – "U2 - REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE".

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- 6.6. Retragerile fata de limitele laterale si fata de limitele posterioare conform Codul Civil.

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

- 7.1. Pentru fiecare parcela unde se vor propune constructii noi, este obligatorie realizarea celor doua tipuri de accese, respectiv pietonal si carosabil.

ACCESSE PIETONALE

- 7.2. Accesele pietonale vor fi conforme astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati locomotorii, conform prevederilor NP 051. Este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale (trepte, rampe, etc).

ACCESSE AUTO

- 7.3. Accesele auto catre spatiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea panta maxima de 18%.

PARCAJE

7.4. Parcajele se vor realiza in incinta proprietatilor, 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 conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului lateral.

7.6. Iesirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente;

8.2. Lucrările de racordare si de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

8.3. Conform legislatiei în vigoare, rețelele edilitare publice apartin domeniului public, national 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 si protectiei civile.

9.2. Autorizarea executării constructiilor 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 locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie 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 inaltime de maxim 2,5 m, poate fi formata dintr-un soclu opac din zidarie de 0,20 – 0,90 metri, iar partea superioara semitransparenta.

1 17.01.2017
Mh

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. ZONE FUNCTIONALE / UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA / SUBZONE TERITORIALE

Zonele functionale propuse pe amplasamentul sunt puse in evidenta in plansele de REGLEMENTARI din prezenta documentatie;

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone si subzone functionale :

1.1. ZONA DE LOCUIT - L

- **L1** – Subzona locuintelor individuale cu P, P+2 niveluri situate in zone constituite;

1.2. ZONA MIXTA - M

- **M1** – Subzona mixta - locuire, comert, institutii si servicii nepoluante, spatii verzi, retele tehnico-edilitare;

1.3. ZONA TRANSPORTURI – C – ZONA TRANSPORTURILOR, CUPRINZAND : CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- **Ccr** – CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora);

IV. PRESCRIPTII PENTRU ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE – L

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Zona de locuit este constituita din locuinte individuale dispuse in mod izolat pe parcela. Marea lor majoritate detin suprafete destinate productiei agricole de subzistenta. Acest tesut este destul de compact, predominind locuirea, diferitele functiuni (comertul, serviciile si echipamente publice aferente, mica productie manufacturiera), fiind slab reprezentate.

Parcelarul este rezultatul evolutiei in timp a localitatii, format in principal prin extinderea localitatii pe terenuri agricole fara a avea un plan prestabilit. in ceea ce priveste pozitionarea casei si a anexelor fata de strada se constata ca acestea sunt retrase avind in zona de acces fie o gradina de flori, zarzavat, fie vita de vie sau pomi fructiferi. Forma parcelelor este tributara fostei folosinte a terenului si anume terenuri agricole care prezinta forme dreptunghiulare, alungite permitind dispunerea cladirilor cu latura scurta spre strada. Ca volumetrie, predomina casele avind un singur nivel, cu acoperisuri in sarpana, dispuse izolat pe parcela – formind fronturi discontinue la strada.

Zona de locuit este constituita din locuinte individuale dispuse in mod izolat pe parcela. Marea lor majoritate detin suprafete destinate productiei agricole de subzistenta. Acest tesut este estul de compact, predominind locuirea, diferitele functiuni (comertul, serviciile si echipamente publice aferente, mica productie manufacturiera), fiind slab reprezentate. Parcelarul este rezultatul evolutiei in timp a localitatii, format in principal prin extinderea localitatii pe terenuri agricole fara a avea un plan prestabilit. in ceea ce priveste pozitionarea casei si a anexelor fata de strada se constata ca acestea sunt retrase avind in zona de acces fie o gradina de flori, zarzavat, fie vita de vie sau pomi fructiferi. Forma parcelelor este tributara fostei folosinte a terenului si anume terenuri agricole care prezinta forme dreptunghiulare, alungite permitind dispunerea cladirilor cu latura scurta spre strada. Ca volumetrie, predomina casele avind un singur nivel, cu acoperisuri in sarpanta, dispuse izolat pe parcela – formind fronturi discontinuee la strada.

Prezentul regulament, pe baza analizelor detaliate realizate în etapele anterioare, consideră esențială adoptarea unor Reglementări de natură a-i păstra caracterul, îmbunătățind condițiile locuirii și ale dezvoltării urbane în viitor.

ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

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

- L1 – Subzona locuintelor individuale cu P, P+2 niveluri situate in zone constituite;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

In subzona L1 sunt admise următoarele utilizări:

- locuinte individuale cu maximum P+2 etaje in regim de construire discontinuu izolat sau cuplat, anexe cat si functiuni complementare (spatii comerciale, mici ateliere nepoluante, servicii profesionale);
- anexe gospodaresti;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui;
- scuaruri publice;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- garaje, parcaje publice, lucrari de terasament necesare pentru amenajarea cailor de acces.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

In subzona L1 sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 100,00 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele,

- sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata cuprinse intre 100,00 mp. si 250,00 mp se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii de tip P.U.Z.;
 - orice interventii in zonele cu restrictii pentru construit, se vor realiza in conformitate cu cerintele specifice impuse de studiile geotehnice; de cerintele detinatorilor retelelor tehnice, sau de normele sanitare si de mediu;
 - drumurile propuse pe trasee noi au caracter orientativ, insa in momentul emiterii certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire se va tine cont de posibilitatea realizarii acestor drumuri in urmatoorii ani, recomandindu-se neocuparea acestor trasee cu constructii permanente;
 - in cazul in care un investitor achizitioneaza mai multe parcele vecine si realizeaza un P.U.Z., traseul acestor drumuri propuse prin PUG poate fi modificat pastrandu-se insa continuitatea si legaturile acestuia cu celelalte drumuri din trama stradala majora;

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

In subzona L1 se interzic următoarele utilizări:

- activitati 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 si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22;
- activitatile comerciale si cele manufacturiere cu o suprafata desfasurata de peste 250,00 mp, care genereza transporturi grele, sunt poluante, sau au program prelungit peste orele 22;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie; cresterea animalelor in numar mai mare de 5 capete porcine/ bovine, ferme avicole.
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vinzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

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

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

- **L1** - se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 450 mp și un front la strada de minim 12,0 metri; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate 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, împrejurimi)

- pentru situațiile în care există 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. **5,00 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.
- **Pentru loturile existente se vor aplica reglementările Codului Civil în vigoare privind distanțele față de limitele parcelei, vederea directă și indirectă.**

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;

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 4 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 curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp 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 0,50m față de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m 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 aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor 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 cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat;

ART. 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- conform art. 32 din Regulamentul general de urbanism, aspectul exterior trebuie să se înscrie în specificul zonei prin respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale;
- se recomandă realizarea unor fațade simple de factură contemporană, cu puține elemente decorative, puse în valoare prin utilizarea unor culori deschise (estompate);
- sunt interzise elementele arhitecturale nespecifice zonei și anume: turnulete, balustrii, utilizarea unor elemente decorative în exces;
- se va asigura o tratare similară tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatră falsă, cărămidă falsă, lemnul fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și a materialelor de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, tablă stralucitoare din aluminiu, plastic ondulat, etc.) precum și evitarea diversității excesive a acestora;

- este interzisa acoperirea, modificarea sau inlaturarea florariilor, a cosurilor de fum existente, a stilipilor de lemn, si a parapetului balcoanelor si prispelor; aceste elemente specifice zonei vor trebui reabilitate/renovate cit mai apropiat de aspectul lor original;
- culorile vor urmarii armonizarea cu zona inconjuratoare, precum si evitarea deprecierii peisajului rural/natural prin evitarea folosirii unor culori stridente;
- este interzisa dispunerea conductelor, cablurilor si antenelor pe fatada cladirilor;
- nu se admite realizarea unor acoperisuri/mansarde avind o inclinare mai mare de 15°-20°; se recomanda realizarea unor acoperisuri in 4 ape;
- extinderile cladirilor existente se vor face in spiritul constructiei initiale;
- constructiile noi vor respecta parcelarul, amplasarea pe teren a imobilului, inaltimea la cornisa, raportul plin/ gol, tipul de timplarie, invelitoare si materialele de finisaj ale fatadelor exprimate in constructiile vecine;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural in vederea realizarii unei imagini coerente;
- locurile de depozitare a pubelelor, se vor amplasa astfel incit sa nu fie vizibile din spatiul public;
- firmele, materialele si culorile vor fi supuse autorizarii conform prevederilor legale.
- Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fatada. Aspectul general va fi in acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine;
- firmele paralele cu fatada se vor limita la lungimea vitrinei;
- se recomanda ca acestea sa fie de dimensiuni mici, discrete, respectind compozitia fatadei si nealterind elementele de decor sau compozitia generala;
- se interzic:
 - o dispozitivele sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv;
 - o inscriptiile luminoase moderniste;
 - o inscriptiile pe balcoane, cornise, florarii sau acoperisuri;

ART. 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate cladirile noi vor fi dotate cu electricitate si instalatii de apa – canal in sistem public sau individual, proiectate si executate in conformitate cu normele sanitare;
- se admit in mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilitatii de racordare la viitoarele retele de apa si canalizare cu conditia respectarii normelor de protectie sanitara;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit normelor impuse de autoritatea locala;
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- este interzisa dispunerea conductelor, cablurilor si antenelor pe fatada cladirilor;
- in zona strazilor retelele tehnico edilitare vor fi amplasate subteran;
- este interzisa amplasarea, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecomunicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera si altele de aceasta natura. Montarea acestor echipamente se va realiza fie subteran fie in incinte sau in nisele constructiilor cu acordul prealabil al proprietarului constructiilor si fara afectarea circulatiei publice;

- se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpii de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantațiile de aliniament, pe elementele de fatadă ale imobilelor, ori pe alte elemente sau structuri de această natură;
- lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se execută de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale;
- documentațiile tehnice elaborate pentru realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale precum și a drumurilor de interes local, județean, național situate în extravilanul localităților vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelilor edilitare, cu acordul administratorului drumului;

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	35%

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

L1	
C.U.T. max	1.05

V. PRESCRIPTII PENTRU ZONA MIXTA – M

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

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

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsă în inelul principal de circulație și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în teritoriul intravilan și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (ex: zone de activități etc.) și completează funcțiunea centrelor secundare.

ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

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

- **M1** – Subzona mixtă - locuire, comerț, instituții și servicii nepoluante, spații verzi, rețele tehnico-edilitare;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1 1709 23
Nuh

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M1** sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale;
- vulcanizări și servicii auto;
- prestări servicii;
- diversificarea rețelelor de servicii;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;

- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- extinderea amenajărilor și dotărilor pentru balneatie, turism, sport;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădini;
- 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);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate;
- amplasarea de firme și reclame comerciale;
- anexe gospodărești;
- garaje, parcaje publice, lucrări de terasament necesare pentru amenajarea căilor de acces;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare.
- se pot autoriza orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitori interesați sau care beneficiază de finanțări atrase potrivit legii. Orice construcție trebuie racordată la rețelele tehnico-edilitare existente.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **M1** sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- schimbări de destinație pentru comerț și prestări de servicii nepoluante, manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să existe parcaje conform anexelor, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 20 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 metri de biserici, școli, grădinițe, licee;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- construcțiile vor fi executate după stabilirea, printr-un contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total) de către investitori;
- autorizarea executării lucrărilor este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărie a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărie și captare a apelor;
- se vor respecta distanțele minime de protecție pentru construire față de spațiile aferente lucrărilor tehnico-edilitare în conformitate cu reglementările în vigoare; Distanțele pot fi modificate pe baza studiilor de impact întocmite de proiectanții de specialitate și avizate de autoritățile administrației publice și organele specializate;

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **M1** se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 apelor meteorice.
- se interzice amplasarea de stații de epurare și infiltrarea de ape reziduale în perimetrul de protecție hidrogeologică;
- în zona de protecție sanitară cu regim sever se interzice traversarea de către sisteme de canalizare pentru ape uzate, deversarea de ape uzate în lac;

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

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

- **M1** - se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 450 mp și un front la strada de minim 12,0 metri; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000 mp, cu un front la strada de minim 20,00 metri;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 150 mp; parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele 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, împrejuriri)

- pentru situațiile în care există alinieri definitive (aceleași 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 – 5,00 m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- Se accepta 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.
- *Pentru loturile existente se vor aplica reglementările Codului Civil în vigoare privind distanțele față de limitele parcelei, vederea directă și indirectă.*

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;
- Se va respecta distanțele între construcții conform legislației în vigoare în funcție de destinația acestora.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 4 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 600mp 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 0,50m față de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m 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 aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare

ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanța de maxim 150 m;

- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ART. 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de inaltime maxim admis este de **P+2** sau **P+1+M (10,00 m)**;
- se admit depasiri de **1,00 - 2,00 m** numai pentru aliniera la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire cuplat;

ART. 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul cladirilor va tine seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- conform art. 32 din Regulamentul general de urbanism, aspectul exterior trebuie sa se inscrie in specificul zonei prin respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si a traditiilor locale;
- se recomanda realizarea unor fatade simple de factura contemporana, cu putine elemente decorative, puse in valoare prin utilizarea unor culori deschise (estompate);
- sunt interzise elementele arhitecturale nespecifice zonei si anume: turnulete, balustrii, utilizarea unor elemente decorative in exces;
- se va asigura o tratare similara tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemnul fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si a materialelor de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, tabla stralucitoare din aluminiu, plastic ondulat, etc.) precum si evitarea diversitatii excesive a acestora;
- este interzisa acoperirea, modificarea sau inlaturarea florariilor, a cosurilor de fum existente, a stilipiilor de lemn, si a parapetului balcoanelor si prispelor; aceste elemente specifice zonei vor trebui reabilitate/renovate cit mai apropiat de aspectul lor original;
- culorile vor urmarii armonizarea cu zona inconjuratoare, precum si evitarea deprecierei peisajului rural/natural prin evitarea folosirii unor culori stridente;
- este interzisa dispunerea conductelor, cablurilor si antenelor pe fatada cladirilor;
- nu se admite realizarea unor acoperisuri/mansarde avind o inclinare mai mare de 15°-20°; se recomanda realizarea unor acoperisuri in 4 ape;
- extinderile cladirilor existente se vor face in spiritul constructiei initiale;
- constructiile noi vor respecta parcelarul, amplasarea pe teren a imobilului, inaltimea la cornisa, raportul plin/ gol, tipul de timplarie, invelitoare si materialele de finisaj ale fatadelor exprimate in constructiile vecine;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural in vederea realizarii unei imagini coerente;

- locurile de depozitare a pubelelor, se vor amplasa astfel incit sa nu fie vizibile din spatiul public;
- firmele, materialele si culorile vor fi supuse autorizarii conform prevederilor legale.
- Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fatada. Aspectul general va fi in acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine;
- firmele paralele cu fatada se vor limita la lungimea vitrinei;
- se recomanda ca acestea sa fie de dimensiuni mici, discrete, respectind compozitia fatadei si nealterind elementele de decor sau compozitia generala;
- se interzic:
 - o dispozitivele sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv;
 - o inscriptiile luminoase moderniste;
 - o inscriptiile pe balcoane, cornise, florarii sau acoperisuri;

ART. 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate cladirile noi vor fi dotate cu electricitate si instalatii de apa – canal in sistem public sau individual, proiectate si executate in conformitate cu normele sanitare;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa, cu respectarea urmatoarelor norme:
 - o fantana trebuie amplasata si construita, astfel incat sa fie protejata de orice sursa de poluare si sa asigure accesibilitatea. in situatia in care constructia fantanii nu asigura protectia apei, iar adancimea acviferului folosit este mai mica de 10,00 m, amplasarea fantanii trebuie sa se faca la cel puțin 10,00 m de orice sursa posibila de poluare.
 - o indepartarea apelor uzate provenind de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel puțin 10,00 m față de cea mai apropiata locuința.
 - o gruparea anexelor gospodaresti care genereaza poluare si amplasarea lor in acord cu cele aratate de mai sus.
- se admit in mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilitatii de racordare la viitoarele retele de apa si canalizare cu conditia respectarii normelor de protectie sanitara;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit normelor impuse de autoritatea locala;
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- este interzisa dispunerea conductelor, cablurilor si antenelor pe fatada cladirilor;
- in zona strazilor retelele tehnico edilitare vor fi amplasate subteran;
- este interzisa amplasarea, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecomunicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera si altele de aceasta natura. Montarea acestor echipamente se va realiza fie subteran fie in incinte sau in nisele constructiilor cu acordul prealabil al proprietarului constructiilor si fara afectarea circulatiei publice;

- se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpii de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantațiile de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor, ori pe alte elemente sau structuri de această natură;
- lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se execută de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale;
- documentațiile tehnice elaborate pentru realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale precum și a drumurilor de interes local, județean, național situate în extravilanul localităților vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelilor edilitare, cu acordul administratorului drumului;

ART. 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m 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;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- se va asigura un spațiu plantat de minim 25% din suprafața parcelei;
- spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m 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;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- se va asigura un spațiu plantat de minim 25% din suprafața parcelei;
- spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- pentru zona cu valoare ambientala se va respecta tipul existent de imprejmuiiri (gard de scandura cu inaltimea de 1,50 – 1,80 metri);
- in zona cu valoare ambientala nu se admit imprejmuiiri din dale prefabricate din beton, placi aglomerate de lemn, sau plasa de sirma;
- pentru restul zonelor imprejmuirea va avea o inaltime cuprinsa intre 1,50 – 1,80 metri si poate fi formata dintr-un soclu opac din zidarie de 0,20 – 0,40 metri, iar partea superioara din scinduri;
- gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea de maxim 2,00 metri;
- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 1,50 metri inaltime din care 0,40 metri soclu opac, dublate de gard viu;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

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

M1	
P.O.T. max	50%

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

M1	
C.U.T. max	1.50

VI. PRESCRIPTII PENTRU ZONA TRANSPORTURI – CCR

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Intrucat aspectul general al zonei este puternic influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces rutier se va acorda o atentie sporita consideratelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru zona de transporturi rutiere.

CONDITII DE AUTORIZARE A LUCRARILOR DE CONSTRUIRE

Se interzice realizarea oricaror constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru largirea unor strazi, realizarea unor noi circulatii auto sau pietonale, modernizarea intersectiilor si realizarea parcajelor. In cazul terenurilor proprietate privata afectate de realizarea oricarei interventii de mai sus, in vederea realizarii obiectivelor de utilitate publica necesare dezvoltarii zonei, se vor efectua interventii de tip expropriere pentru cauza de utilitate publica (acolo unde este cazul), conform legislatiei specifice in vigoare (Lg. Nr. 255/2010 si Lg. Nr. 33/1994). Arterele de circulatie care vor putea fi supuse interventiilor in vederea modernizarilor, restructurarilor, sau realizarea de artere noi, menite sa decongestioneze traficul.

Situatia existenta si propunerile privind organizarea circulatiei rutiere este evidentiata in plasa U1.2 – „situatia existenta”, U2.1 – „reglementari urbanistice – zonificare”, U2.2, U2.3 – detaliu parcelare, U2.4 – profile stradale

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- Subzona – Ccr – functiuni de transport / cai de comunicatie rutiera (centura / strazi de categoria a-III-a / strazi de categoria a-IV-a / circulatii pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit urmatoarele functiuni:

- Cai de comunicatie rutiera si constructiile aferente;
- Circulatii pietonale;
- Piste pentru biciclete;
- Linii de tramvai;
- Retele tehnico-edilitare;
- Spatii verzi amenajate;
- Parcaje publice;
- Lucrari de terasamente;

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, țiței, 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: largirea unor strazi sau realizarea strazilor 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 bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- Panouri independente de reclama publicitară.

Accese carosabile

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau private de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 3.5 metri pentru lungime de drum de max 10 m și 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 și 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 publică, cu respectarea legislației specifice în vigoare. Subzonele unde se va interveni pentru reprofilarea drumurilor de acces sunt cele care cuprind parcelarul vechi și unele parcelări mai noi în 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 pietoni.
- 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

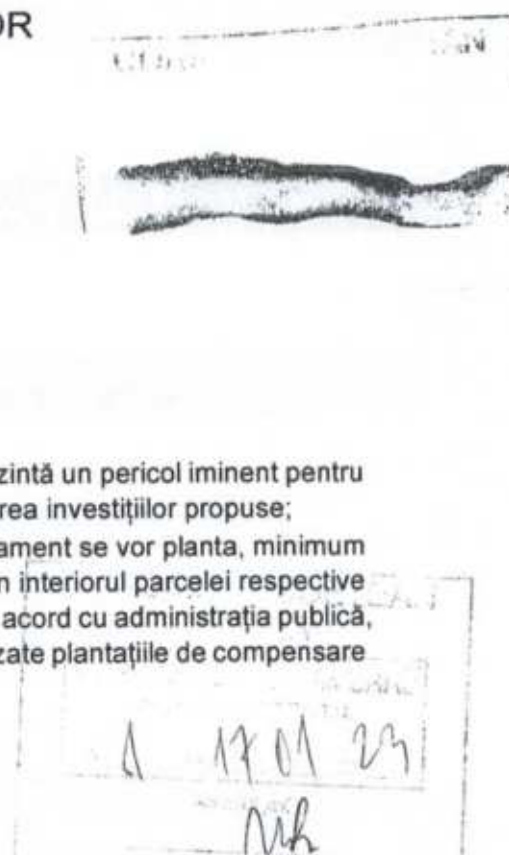
- Nu este cazul.

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 in vigoare.

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

- Conform normelor tehnice in vigoare.

INTOCMIT:

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

URB. MARIUS BACIU



SEF PROIECT:

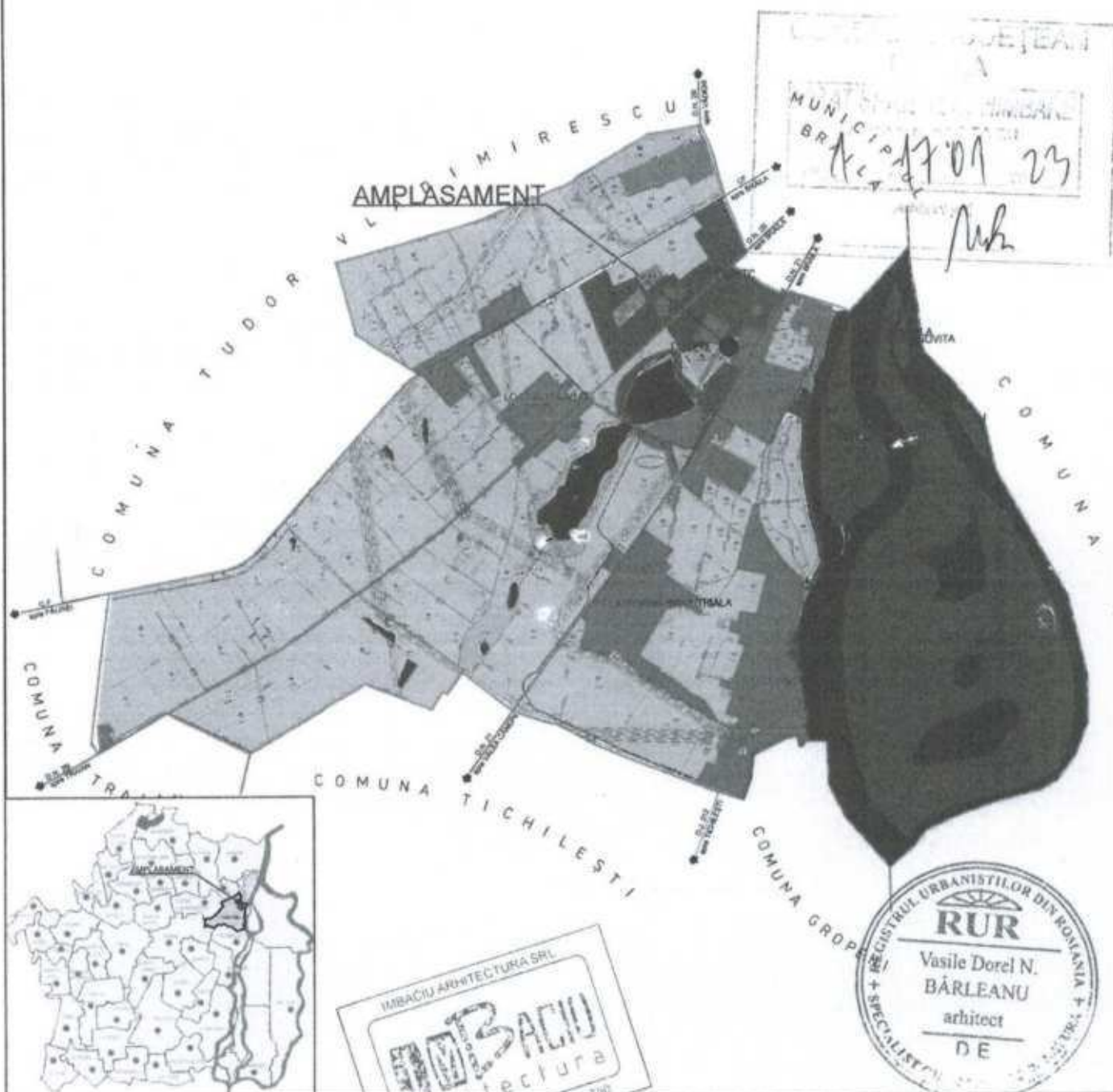
ARH. DORU BARLEANU





PUG ● COMUNA CHISCANI

ÎNCADRARE ÎN TERITORIU



● AMPLASAMENT STUDIAT

OMBACIU
arhitectura

SPECIFICATIE		SEMNAȚURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. DORU BARLEANU		F.S.
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA NOIEMBRIE 2022
DESENAT	URB. MARIUS BACIU		

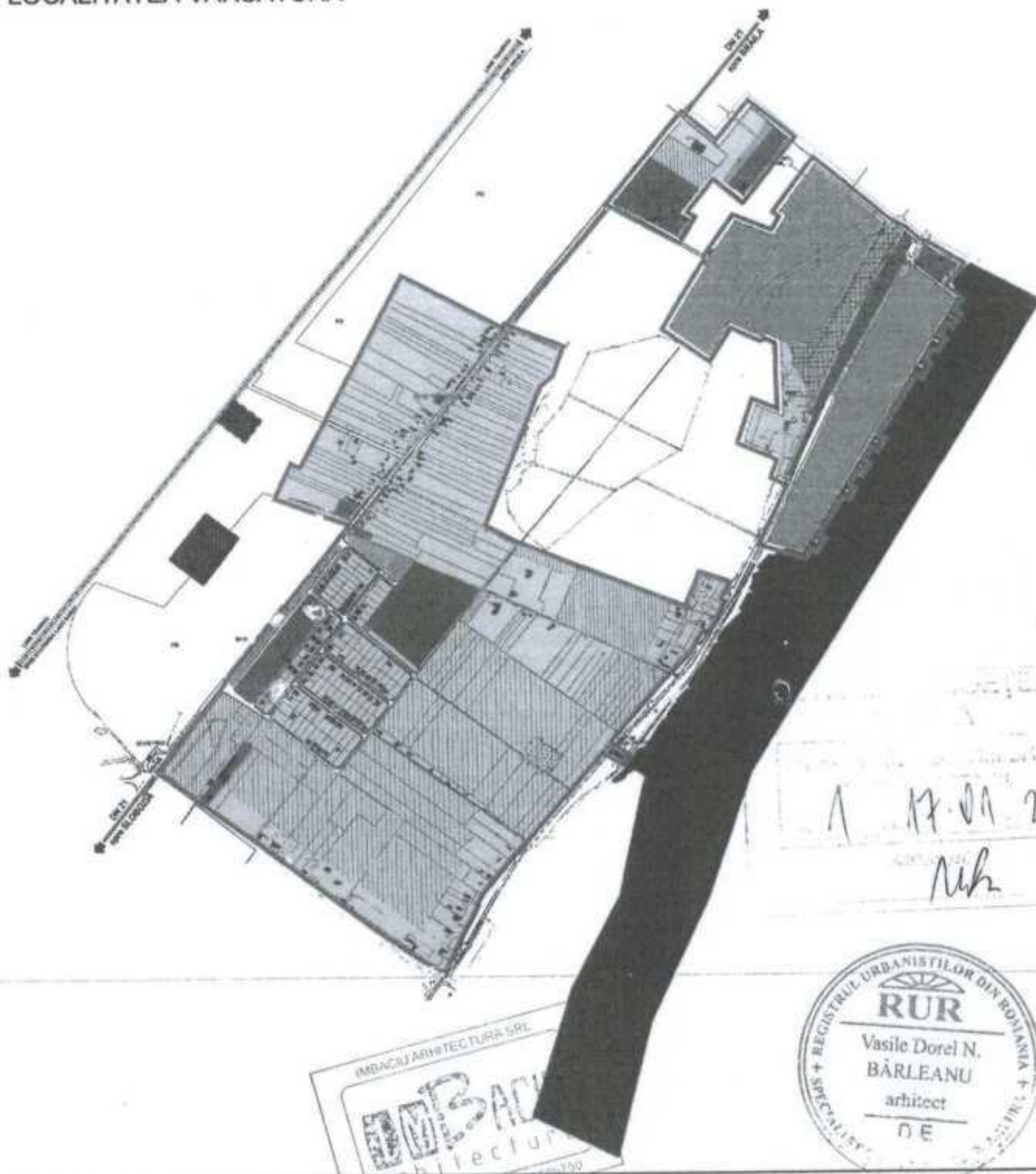
BENEFICIAR
CHISCĂNEANU GABRIEL,
MUNTEANU GHEORGHE ȘI GALVIN IULIANA**TITLU PROIECT**
LOTIZARE ȘI INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN
OPERATIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE -
DEZLIPIRE IMOBILJUD. BRĂILA, COM. CHISCANI, T. 70, P. 397/17 - LOT 1 - NR. CAD. 75013;
JUD. BRĂILA, COM. CHISCANI, SAT VÂRSĂȚURA, T. 70, P. 397/18 - LOT 2 - NR. CAD. 75027**TITLU PLANSA**
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIUNR. PR.
3 /
2022FAZA
P.U.Z.NR. PL.
U0.1



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

U0.2

LOCALITATEA VĂRSĂTURA



AMPLASAMENT STUDIAT

IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
**CHISCĂNEANU GABRIEL,
MUNTEANU GHEORGHE ȘI GALVIN IULIANA**

TITLU PROIECT
**LOTIZARE ȘI INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN;
OPERATIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE -
DEZLIPIRE IMOBIL**

NR. PR.
**3 /
2022**

FAZA
PUZ.

SPECIFICATIE	SEMNAȚURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. DORU BARLEANU	F.S.
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	NOIEMBRIE 2022

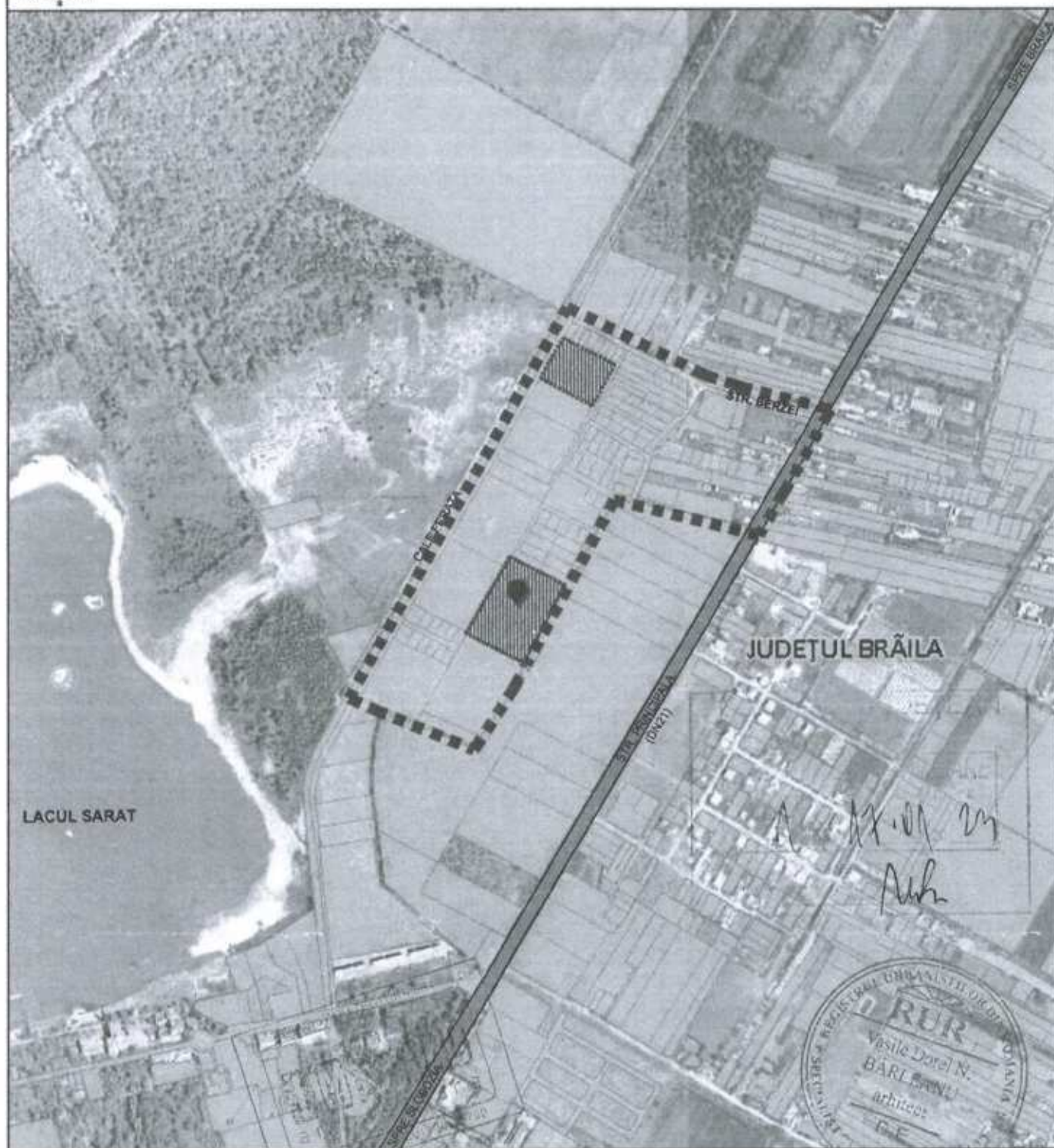
JUD. BRĂILA, COM. CHISCANI, T. 70, P. 397/17 - LOT 1 - NR. CAD. 75013;
JUD. BRĂILA, COM. CHISCANI, SAT VĂRSĂTURA, T. 70, P. 397/18 - LOT 2 - NR. CAD. 75027

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

NR. PL.
U0.2

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



LIMITE AMPLASAMENTE



LIMITA ZONA DE STUDIU

OMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
**CHISCĂNEANU GABRIEL,
MUNTEANU GHEORGHE ȘI GALVIN IULIANA**

TITLU PROIECT
**LOTIZARE ȘI INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN
OPERATIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE -
DEZLIPIRE IMOBIL**

NR. PR.
**3 /
2022**

FAZA
P.U.Z.

JUD. BRĂILA, COM. CHISCANI, T. 70, P. 397/17 - LOT 1 - NR. CAD. 75013;
JUD. BRĂILA, COM. CHISCANI, SAT VÂRSĂȚURA, T. 70, P. 397/18 - LOT 2 - NR. CAD. 75027

TITLU PLANSA
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - ETERRA

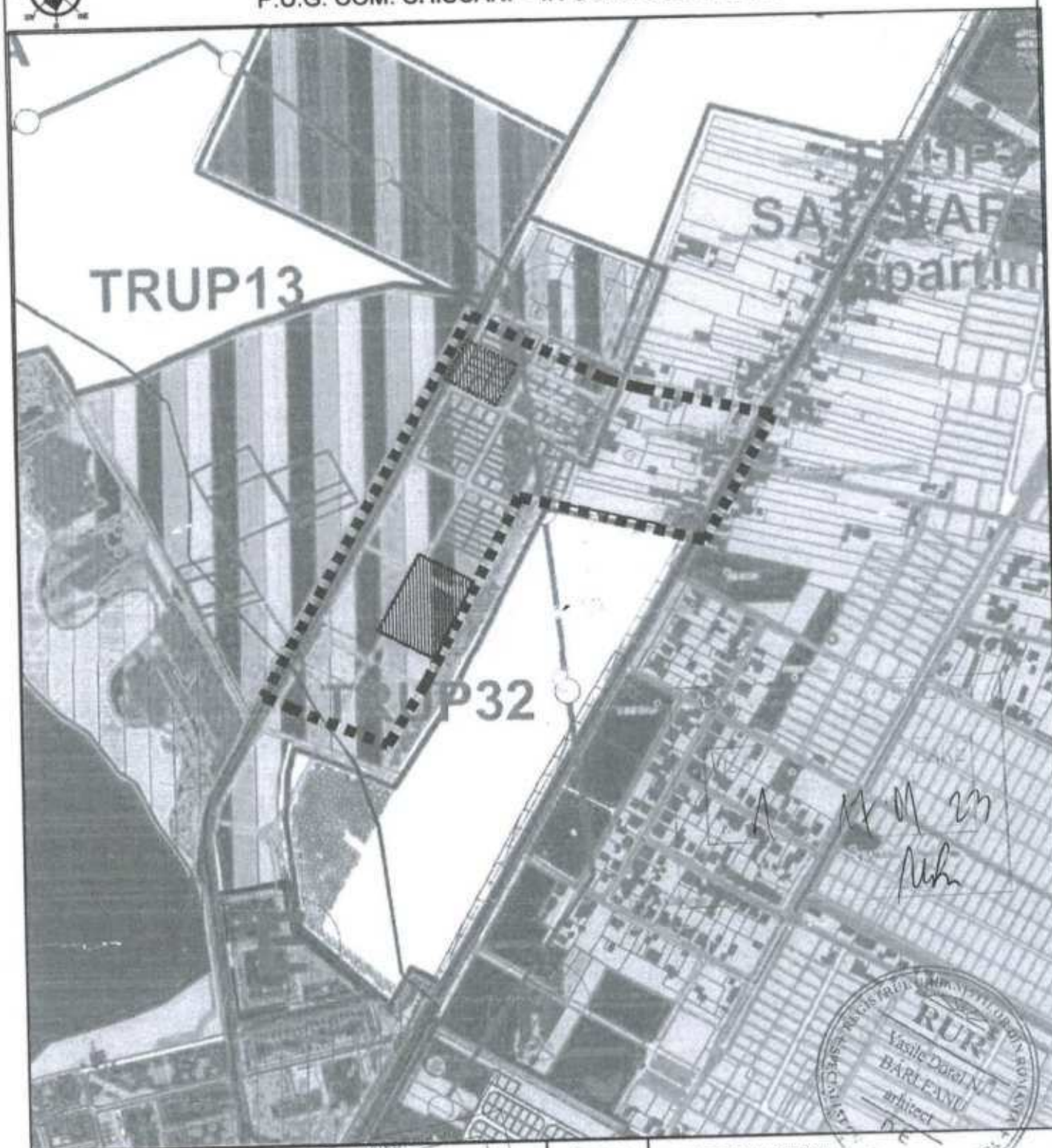
NR. PL.
U0.3

SPECIFICATIE	SEMNAȚURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. DORU BARLEANU	1:10 000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA NOIEMBRIE 2022
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	



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

U0.4



LIMITE AMPLASAMENTE **LIMITA ZONA DE STUDIU**



BENEFICIAR
CHISCĂNEANU GABRIEL,
MUNTEANU GHEORGHE ȘI GALVIN IULIANA

TITLU PROIECT
LOTIZARE ȘI INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN
OPERATIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE -
DEZLIPIRE IMOBIL

JUD. BRĂILA, COM. CHISCANI, T. 70, P. 397/17 - LOT 1 - NR. CAD. 75013;
JUD. BRĂILA, COM. CHISCANI, SAT VÂRSĂȚURA, T. 70, P. 397/18 - LOT 2 - NR. CAD. 75027

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

NR. PR.
3 /
2022
FAZA
P.U.Z.
NR. PL.
U0.4

SPECIFICATIE	SEMNTATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. DORU BARLEANU	1:10 000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	NOIEMBRIE 2022

SOFTWARE LICENTAT PROGECA / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION