

ROMANIA
JUDETUL BRĂILA
COMUNA CHISCANI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.79
Din 31.08.2022

Privind : aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) pentru obiectivul "Operațiuni Notariale și Cadastrale – Dezmembrare și Lotizare", beneficiari Sandu Paula și Sandu Ionel, situat în sat Lacu Sărat, comuna Chiscani, județul Brăila, strada Cireșului, Nr.39, Carte Funciară 74968, CV.2, P 66,67,68 teren intravilan în suprafață de 5165 mp real măsurat.

Consiliul Local al comunei Chiscani, întrunit în ședință ordinară la data de 31.08.2022;

La inițiativa primarului Comunei Chiscani;

Având în vedere: - referatul de aprobare al inițiatorului, raportul informării și consultării publicului pentru documentația PUZ pentru obiectivul "Operațiuni Notariale și Cadastrale – Dezmembrare și Lotizare",

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

În conformitate cu prevederile art.32, art.47, art.48¹ alin.(4) și art.56 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art.35 alin.93) din ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a legii nr.350/2001, ordinul Ministrului Dezvoltării și Turismului nr.2701/2010, modificat prin Ordinul nr.835/2014, Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr.176/N/16.08.2000;

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent obiectivului "Operațiuni Notariale și Cadastrale – Dezmembrare și Lotizare", beneficiari Sandu Paula și Sandu Ionel, situat în sat Lacu Sărat, comuna Chiscani, județul Brăila, strada Cireșului, Nr.39, Carte Funciară 74968, CV.2, P 66,67,68, teren intravilan în suprafață de 5165mp real măsurat, conform anexelor nr.1 și 2, părți integrante din prezenta hotărâre.

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

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

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

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

DRAGOMIR RODICA



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
ENACHE MARCELA**

Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: Jud. Braila, Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39

Beneficiari: SANDU PAULA si SANDU IONEL

*Auexa nr. 1 la H.C.L. nr. 79
din 31.08.2022*

PLAN URBANISTIC ZONAL

VOL. 1 – MEMORIU DE PREZENTARE

Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: JUD. BRAILA, CHISCANI, SAT LACU SARAT,
STR. CIRESULUI, NR. 39

Beneficiar: SANDU PAULA si SANDU IONEL

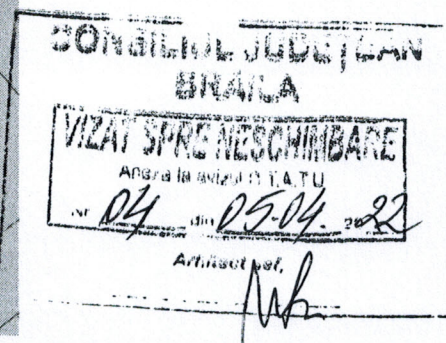
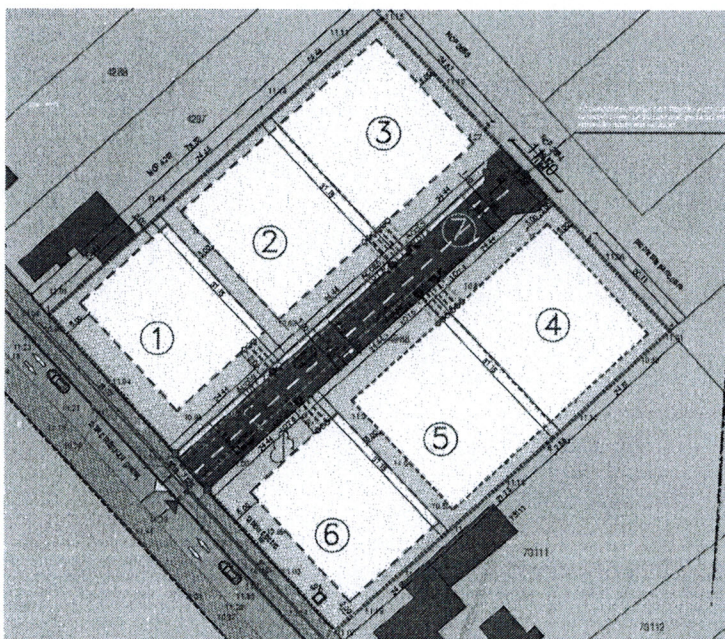
Faza: P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL – VOL. 1 MEMORIU

Data: DECEMBRIE 2021

Proiect nr.: 04/2021

Intocmit: ARH. DIANA ADETU-AVRAMESCU

Sef proiect: ARH. MARIAN PASCU



Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: Jud. Braila, Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39

Beneficiari: SANDU PAULA si SANDU IONEL

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei;
- 1.2 Obiectul lucrarii;
- 1.3 Surse documentare;

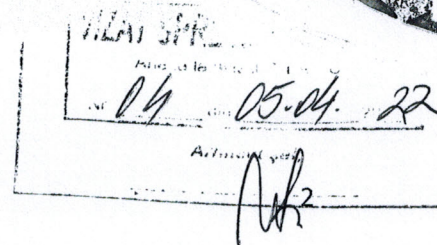
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 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 urbanism elaborate anterior
- 3.2 Prevederi ale P.U.G.
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulatiei
- 3.5 Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7 Protectia mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE



Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

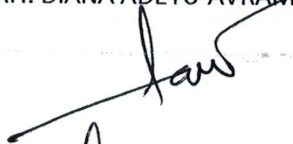
Amplsamant: Jud. Braila, Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39

Beneficiari: SANDU PAULA si SANDU IONEL

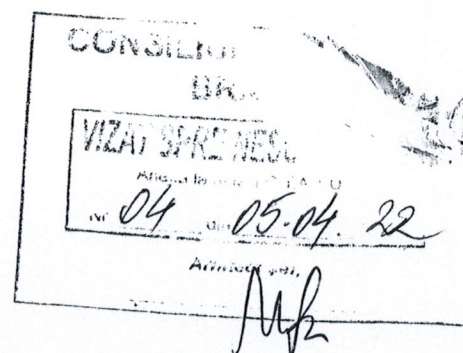
B. PIESE DESENAE

Plansa – U 0	INCADRARE IN TERITORIU, sc. –
Plansa – U 1.1	RIDICARE TOPOGRAFICA, sc. 1:2000
Plansa – U 1.2	REGLEMENTARI URBANISTICE – SITUATIE EXISTENTA, sc. 1:2000
Plansa – U 2.1	REGLEMENTARI URBANISTICE – SITUATIE PROPUSA, sc. 1:2000
Plansa – U 2.2	REGLEMENTARI URBANISTICE – DETALIERE, sc. 1:500
Plansa – U 3	PROFIL STRADAL
Plansa – U 4	REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA, sc. 1:2000
Plansa – U 5	ZONIFICARE – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR, sc. 1:2000

Intocmit: ARH. DIANA ADETU-AVRAMESCU



Sef proiect: ARH. MARIAN PASCU

Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: Jud. Braila, Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39

Beneficiari: SANDU PAULA si SANDU IONEL

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumire proiect: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: JUD. BRAILA, CHISCANI, SAT LACU SARAT,
STR. CIRESULUI, NR. 39

Beneficiar: SANDU IONEL si SANDU PAULA

Faza: P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL

Data: IANUARIE 2022

Proiect nr.: 04/2021

Intocmit: ARH. DIANA ADETU-AVRAMESCU

Sef proiect: ARH. MARIAN PASCU

1.2 OBIECTUL LUCRARI

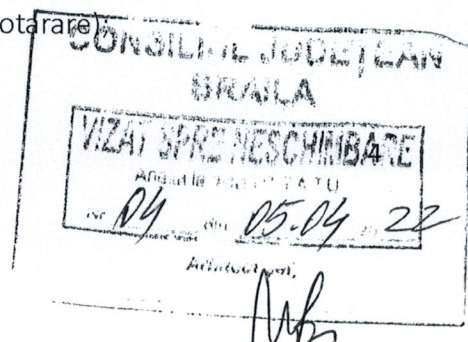
1.2.1 ROLUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

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

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

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal este obligatorie in urmatoarele situatii:

- o este prevazut intr-un act normativ specific (lege, ordonanta, hotarare)
- o este prevazut in Planul Urbanistic General;



Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: Jud. Braila, Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39

Beneficiari: SANDU PAULA si SANDU IONEL

- o este solicitat prin Certificatul de Urbanism in vederea parcelarii unui teren pentru construirea de locuinte;
- o pentru justificarea unor interventii urbanistice ce nu se inscriu in prevederile unui Plan Urbanistic General aprobat.

Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat vor fi preluate in viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localitati.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezinta o faza de investitie, fiind insa o faza premergatoare realizarii investitiei. Unele din prevederile Planului Urbanistic Zonal figureaza si in planurile de investitii si de dezvoltare ale localitatii sau zonei insa altele nu figureaza, ele urmand a fi inscrise intr-o etapa ulterioara.

1.2.2 SOLICITARI ALE TEMEI-PROGRAM

Prezenta documentatie Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) a fost solicitata prin Certificatul de Urbanism nr. 214/ 29.09.2020, prelungit cf. legislatiei in vigoare, eliberat de Primaria com. Chiscani pentru realizarea investitiei:

"OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE"

La adresa: Jud. Braila, Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39, pentru terenul identificat prin numar de carte funciara 74968, teren cu suprafata real masurata de 5165,00 mp.

si se intocmeste la cererea beneficiarilor SANDU PAULA si SANDU IONEL.

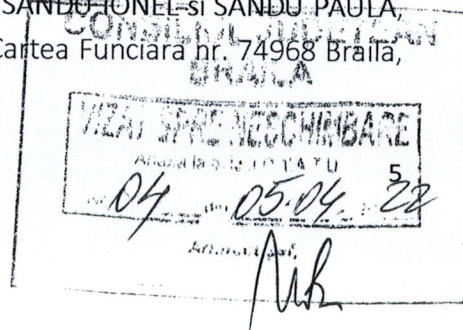
Destinatia actuala a terenului este aceea de curti constructii.

In vederea elaborarii prezentului Plan de Urbanistic Zonal, a fost solicitat si obtinut AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 6 din 28/05/2021, emis de Consiliul Judetean Braila, fiind atasat la prezenta documentatie P.U.Z..

Zona studiata prin prezentul P.U.Z. se incadreaza in intravilanul satului Lacu Sarat, com. Chiscani, judetul Braila, avand o suprafata totala de 73.600,00 mp si fiind delimitata astfel:

- o Nord - Strada Marului;
- o Sud - Strada Ciresului;
- o Vest - Strada Zarzaruui (si limita intravilan);
- o Est - Strada Prunului.

Terenul ce a generat prezentul P.U.Z. este situat in com. Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39, jud. Braila, fiind proprietatea privata a beneficiarilor SANDU IONEL si SANDU PAULA, cu folosinta actuala de curti-constructii. Terenul, inscris in Cartea Funciara nr. 74968 Braila, are o suprafata de 5165,00 mp si este delimitat astfel:



Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: Jud. Braila, Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39

Beneficiari: SANDU PAULA si SANDU IONEL

- Nord - NCP 2653; NCP 2654; Proprietate particulara;
- Sud - Strada Ciresului;
- Vest - NCP 4287;
- Est - NCP 73111;

1.3 OBIECTIVE URMARITE PRIN P.U.Z.

Obiectivul prezentului P.U.Z. este acela de permite terenului mai sus mentionat sa fie dezmembrat, prin operatiuni notariale si cadastrale.

Categoria functionala actuala a terenului – zona L, subzona L1 – locuinte individuale, nu va fi modificata.

In prezent, terenul este liber de constructii. La solicitarea beneficiarilor, prim tema de proiectare - operatiuni notariale si cadastrale – dezmembrare – se propun urmatoarele obiective:

- Stabilirea limitelor parcelelor propuse (7 la numar pe terenul beneficiarilor);
- Reglementarea gradului de construibilitatea al terenurilor;
- Rezolvarea circulatiei si a acceselor carosabile – rezervarea suprafetelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
- Propuneri pentru circulatia terenurilor;
- Propunerea infrastructurii tehnico-edilitare.

1.4 SURSE DOCUMENTARE

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au consultat documentatii si proiecte intocmite anterior:

- PUG comuna CHISCANI, jud. Braila.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000 – indicativ GM – 010 – 2000;
- Documente surse internet;
- GIS – Consiliul Judetean Braila.

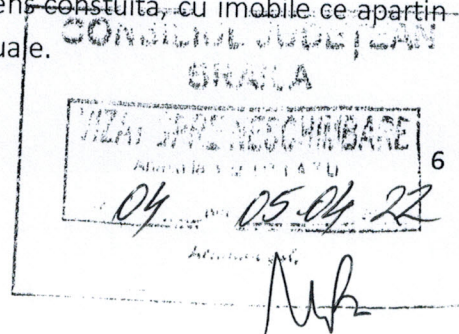
Pentru elaborarea lucrarii, au mai fost consultate legislatia actuala, STAS-urile si normativele in vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul cuprins in perimetrul P.U.Z. este situat in partea vestica a satului Lacu Sarat, jud. Braila. Acesta se afla intr-o zona reglementata prin P.U.G. al comunei Chiscani.

Zona de studiu se incadreaza in U.T.R. 3, fiind o zona dens construita, cu imobile ce apartin categoriei functionale L (locuinte), subzona L1 – locuinte individuale.



Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: Jud. Braila, Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39

Beneficiari: SANDU PAULA si SANDU IONEL

Proprietarii amplasamentului ce genereaza prezentul P.U.Z. doresc lotizarea prezentului teren de 5165,00 mp in 7 loturi, dupa cum urmeaza: 6 loturi cu suprafete aproximativ egale de 761,00 mp, pe care se vor construi locuinte individuale, si un al 7-lea lot va fi rezervat circulatiilor carosabile si pietonale, cu suprafata totala de 599,00 mp.

Pe terenurile parcelate, se propune realizarea unor locuinte individuale cu regim de inaltime P – P+1E+M. Aceasta actiune vine in intampinarea cererii in crestere pentru dezvoltari rezidentiale in jud. Braila.

2.2 POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Investitia propusa reflecta cerintele si tendintele de dezvoltare ale zonei, propunerea avand influente pozitive la nivelul dezvoltarii zonei, cat si intregului sat. Realizarea investitiei va crea o imagine favorabila a zonei, a bunastarii cetatenilor si a nivelului de trai, va aduce mai multi locuitori in aceasta parte a satului si va fi urmata de cresterea veniturilor la bugetul local din impozite si taxe.

2.3 INCADRARE IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat pentru obiectivul propus – “OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE” se situeaza in Com. Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39, jud. Braila.

Zona studiata prin P.U.Z. este situata in intravilanul satului Lacu Sarat, din com. Chiscani, judetul Braila, avand o suprafata de 73.600,00 mp. Principalul caracter al zonei este acela de locuire, fiind caracterizat prin subzona L1 – locuinte individuale mici si medii, cu inaltime P – P+2.

Majoritatea constructiilor din zona (locuinte) au un regim de inaltime P, P+M, P+1E sau P+1E+M, caracterizandu-se des printr-o structura cu zidarie portanta, fundatie beton armat, inchideri perimetrale din GVP min. 25cm, acoperis cu sarpanta din lemn si invelitoare din tabla.

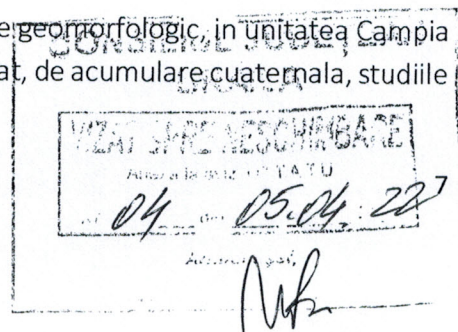
Accesul propus pe amplasament, in urma realizarii investitiei, se va realiza pe latura sudica a acestuia, din str. Ciresului.

Vecinatatile amplasamentului se prezinta astfel :

- Nord - NCP 2653; NCP 2654; Proprietate particulara;
- Sud - Strada Ciresului;
- Vest - NCP 4287;
- Est - NCP 73111;

2.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Teritoriul luat in studiu se incadreaza, din punct de vedere geomorfologic, in unitatea Campia Brailei, subunitatea Terasa Brailei. Aceasta unitate are un relief plat, de acumulare cuaternala, studiile



Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: Jud. Braila, Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39

Beneficiari: SANDU PAULA si SANDU IONEL

geotehnice efectuate pana in prezent definind-o ca pe o campie fluvio-lacustra cu depozite loessoide sau o campie de terase slab fragmentata.

Comuna Chiscani (si implicit, satul Lacu Sarat) se incadreaza in climatul continental temperat al tarii, dar prezinta o serie de caracteristici datorita factorilor locali cum sunt: pozitia in apropiere de confluenta luncilor Dunarii si Siretului, apropierea de Carpatii de Curbura si de litoralul Marii Negre.

Clima se caracterizeaza prin veri foarte calde, cu precipitatii nu foarte abundente si cu ieri relativ reci, marcate deseori de viscole puternice.

Temperatura medie anuala este de 11,1°C iar cele medii lunare variaza pe un ecart destul de mare, de la luna cea mai rece (ianuarie: -2,1°C), la luna cea mai calda (iulie: +23,1°C).

Radiatia solara este de cca. 125 kcal/cm si este strans legata de durata de stralucire a soarelui care insumeaza in medie cca. 2200 ore/an.

Datele cu privire la dinamica atmosferica arata ca frecventa cea mai mare o au vanturile de nord (21,3%), dupa care urmeaza cele de nord-est (18%) si vest (14%). Viteza medie pe directia nord este de 3,1 m/siar pe cea de nord-est de 2,9 m/s. Pe timpul iernii se pot atinge viteze ale vantului de pana la 28 m/s.

Adancimea de inghet este de 0,90 conform STAS 6054-77.

Conform normativului P100-1/2013, amplasamentul se afla in zona valorii de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure, avand $a_g=0,24g$, cu IMR 225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 ani iar perioada de control (colt) $T_c=1,0$ s.

Terenul din zona studiata se prezinta relativ plan si orizontal.

2.5 CIRCULATIA

2.5.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA CIRCULATIEI RUTIERE IN CADRUL ZONEI STUDIATE

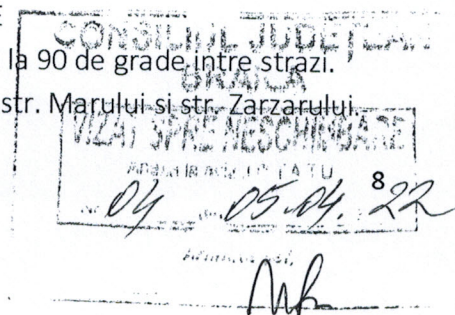
Amplasamentul studiat si propus spre a fi parcelat pentru constructia de locuinte se afla adiacent la sud strazii Ciresului si la cca. 650m de drumul national DN2B, ce face legatura intre mun. Braila si Buzau.

Accesul pe amplasament se poate face in prezent din strada Ciresului.

Principalele probleme ale circulatiei rutiere din zona studiata o reprezinta lipsa imbracamintilor carosabile pe str. Ciresului. Drumul este circulabil in conditii decente (un drum batatorit din pamant cu pietris) insa un strat asfaltic lipseste pana in prezent.

2.5.2 CARACTERISTICI TEHNICE ALE TRAMEI STRADALE

Reteaua stradala a zonei studiate este ortogonala, cu unghiuri la 90 de grade intre strazi. Zona de studiu este delimitata de 4 strazi: str. Ciresului, str. Prunului, str. Marului si str. Zarzarului.



Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: Jud. Braila, Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39

Beneficiari: SANDU PAULA si SANDU IONEL

2.5.3 PARCARI

Zona studiata nu dispune de locuri de parcare special amenajate, parcare a autovehiculelor facandu-se in interiorul loturilor. Ocazional, se pot observa autovehicule lasate pe carosabil pentru scurte perioade de timp.

2.6 OCUPAREA TERENURILOR

2.6.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

- Locuire individuala
- Circulatii (in principal carosabil)

2.6.2 RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

In urma propunerii prezentului P.U.Z., nu vor aparea probleme de relationare in ceea ce priveste functiunile zonei. Mentionez ca prezenta documentatia nu modifica categoriile functionale ale dezvoltarii sau eventualele servituti, pastrand subzona L1 dominanta.

2.6.3 IDENTIFICARE TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Zona studiata prin P.U.Z. cuprinde terenuri apartinand persoanelor fizice sau juridice si terenuri proprietate publica de interes local.

2.6.4 GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

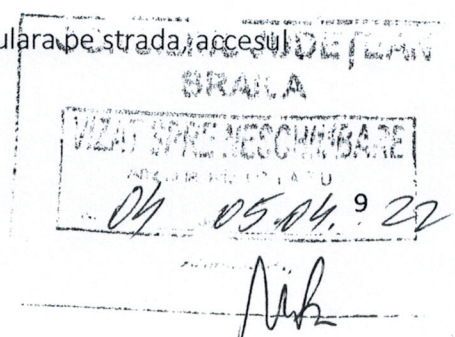
Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este mediu, acesta din urma reprezentand aproximativ 30% - 40% din totalul zonei de studiu.

In prezent, terenul analizat prin P.U.Z. este liber de constructii, procentul de ocupare al terenului la sol (P.O.T.) fiind 0,00 % iar coeficientul de ocupare (C.U.T.) este, de asemenea, 0.00.

2.6.5 ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

In ceea ce priveste aspectul calitativ al fondului construit, atat in zona studiata cat si in vecinatatea acesteia, este specific mediul rural, cu caracter rezidential, cu un regim de inaltime preponderent parter - P+1E. Din punct de vedere al planimetriei, predomina cladirile de forma dreptunghiulara (regulata), cu mici anexe gospodaresti.

Orientarea generala a cladirilor este cu latura lunga perpendiculara pe strada, accesul facandu-se deseori din curte, ascuns fata de strada.



Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: Jud. Braila, Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39

Beneficiari: SANDU PAULA si SANDU IONEL

2.6.6 EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE VECINE

In zona studiata precum si in vecinatati nu exista riscuri naturale.

2.6.7 PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

- Lipsa imbracamintilor carosabile asfaltice;
- Datorita parcelarului vechi, loturile zonei sunt inguste si locuintele existente foarte apropiate, devenind astfel o zona de risc din punct de vedere al securitatii la incendiu.
- Lipsa zonelor de parcare amenajate;
- Lipsa retelelor edilitare in amplasamentul studiat;

2.7 ECHIPAREA EDILITARA

In zona de studiu sunt identificate urmatoarele retele edilitare:

- Retea de apa;
- Retea de energie electrica;
- Retea de gaz metan de joasa presiune;
- Retea de televiziune si internet.

Zona nu dispune de retea de canalizare.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

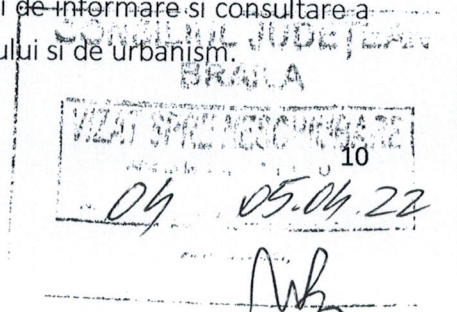
Se va asigura in consecinta un raport optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi, asigurand un mediu de viata sigur. Interventiile propuse in cadrul zonei studiate, in vederea rezolvarii problemelor de circulatie si de echipare edilitara, nu vor prezenta riscuri pentru zona.

In prezen, terenul ce face obiectul documentatiei este ocupat de vegetatie spontana.

Zona analizata nu prezinta riscuri naturale sau antropice si nici nu exista aici valori de patrimoniu ce ar necesita protectie.

2.9 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Documentatia a fost supusa procedurii privind dezbaterile si consultarea populatiei conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului in elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.



Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: Jud. Braila, Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39

Beneficiari: SANDU PAULA si SANDU IONEL

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE URBANISM ELABORATE ANTERIOR

Abordarea studiului acestei zone a fost precedata de studierea si actualizarea elementelor operate in ultimii ani din zona.

Intentiile de extindere a zonelor de locuire si functiuni complementare au generat si pun in continuare aparitia de noi strazi si intretinerea celor existente. Unul din scopurile propuse ale documentatiei de fata este si asigurarea suprafetelor de teren necesare realizarii sectiunii transversale a unui drum de acces catre loturile propuse.

La intocmirea documentatiei s-a utilizat atat o ridicare topografica intocmita la scara 1:1000, cat si un suport cadastral la aceeasi scara.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Amplasamentul curpins in perimetrul P.U.Z. este situat in partea vestica a satului Lacu Sarat, com. Chiscani, jud. Braila, pe str. Ciresului, nr. 39.

Zona de studiu se incadreaza in UTR 3 – L1 – Subzona pentru locuinte individuale de mici si medii dimensiuni, cu inaltime P – P+2e, conform PUG in vigoare.

Indici urbanistici – U.T.R.3: P.O.T. max. 35,00%
C.U.T. max. 1,05

Propunerea de dezmembrare a terenului analizat vine in ajutorul dezvoltarii zone, prin creare unor noi locuinte moderne, in continuare specificului zonei, accentuand caracterul rezidential al acesteia.

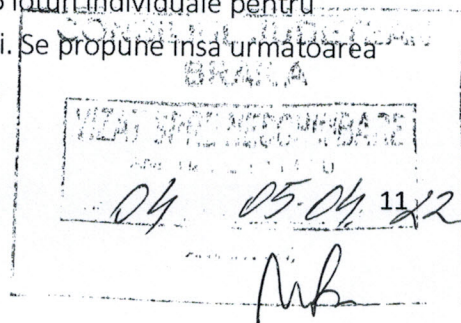
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural permite dezmembrarea terenului propus, cu conditia respectarii prevederilor speciale de fundare pe terenuri specifice zonei studiate, precum si asigurarea evitarii factorilor poluanti din zona. In aceasta zona, terenul este plan, fara denivelari majore si fara elemente de cadru natural deosebite.

Se va asigura in consecinta un raport optim intre suprafetele ocupate de constructiile viitoare pe aceste parcele si cele rezervate spatiilor verzi. Gararea autovehiculului personal se va face in interiorul fiecarui lot, intr-o zona special amenajata.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Terenul ce urmeaza a fi dezmembrat pentru amenajarea a 6 loturi individuale pentru construire si un lot – cale de acces, are acces direct din str. Ciresului. Se propune insa urmatoarea interventie, pentru asigurarea unui bun acces la fiecare lot in parte:



Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: Jud. Braila, Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39

Beneficiari: SANDU PAULA si SANDU IONEL

- Realizarea unei strazi de categoria a IV-a pe directia nord-sud, perpendiculara pe str. Ciresului, prin care se va realiza accesul din aceasta strada la parcelele nou propuse. Prospectul acestei strazi va fi de 8 m, cu partea carosabila de 7,00 m si trotuar pe o parte, de 1,00m.
- Realizarea unei zone de intoarcere in forma de T pentru autoturisme si camioane pana la 8m lungime)inclusiv masini de pompieri), conform manual de proiectare Neufert.

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

La solicitarea beneficiarilor – Sandu Paula si Sandu Ionel – s-a intocmit proiectul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) pentru “ OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE”, in Com. Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39, jud. Braila, terenul apartinand beneficiarilor persoane private, cu folosinta actuala de curti-constructii.

Funciunile din zona studiata nu vor fi modificate prin prezenta documentatie, zona functionala reglementata ramand cea de locuire individuala de mici si medii dimensiuni, regim de inaltime P – P+2E, subzona L1. De asemenea, zona pentru cai de circulatie rutiera va fi actualizata.

Zona reglementata prin P.U.Z. include amplasamentul cu o suprafata de 5165,00 mp, avand o suprafata totala de 73 600,00 mp.

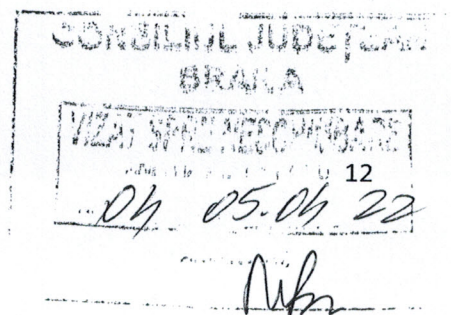
Pe parcelele nou propuse se va asigura racordarea la utilitati, conform avizelor de specialitate. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Subzona L1 – locuinte individuale mici si medii, cu inaltime P – P+2E cuprinde o suprafata totala de 52.961,00 mp. Din aceasta suprafata, 4566,00 mp se afla pe terenul proprietate a beneficiarului, propus spre lotizare in 6 loturi. Dintre acestea, 4 loturi vor avea o suprafata de 761,00 mp si 2 vor avea suprafata de 748,50mp, toate putand fi ocupate de locuinta individuala P – P+2E.

LOT	Suprafata – mp	LOT	Suprafata – mp
1	761,00 mp	4	748,50 mp
2	761,00 mp	5	761,00 mp
3	748,50 mp	6	761,00 mp

Pentru aceasta zona, se stabilesc urmatoarele:

- Regimul de aliniere:
 - o 5,00 m retragere minima obligatorie la strazile de categoria a III-a si a IV-a.
 - o 3,00 m retrageri minime laterale si posterioare.
- POT max = 40,00 %
- CUT max = 0,90
- H max = P+2E



Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: Jud. Braila, Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39

Beneficiari: SANDU PAULA si SANDU IONEL

Zona pentru cai de comunicatii rutiere cuprinde:

- Cca 599,00 mp de drum nou, categoria a IV-a, cu o latime de 7m (3,5 m pentru fiecare sens in parte) si cu prospect de 8,00 m. (drumul va avea o lungime de aprox. 74 ml).

Funciunile din zona studiata, evidentiata si in plansa U2.1 – "Reglementari urbanistice – Zonificare", se prezinta astfel:

BILANT TERITORIAL AL ZONEI REGLEMENTATE			
FUNCTIUNI		EXISTENT	PROPOS
		mp	mp
		%	%
Cr	CAI DE COMUNICATII (CIRCULATII AUTO, PIETONALE SI SPATII VERZI AFERENTE ACESTORA)	20.048,00	20.647,00 mp
		27,24%	28,05%
L1	SUBZONA L1 - LOCUINTE INDIVIDUALE MICI SI MEDII, CU INALTIME P, P+2	53.552,00 mp	52.953,00 mp
		72,76%	71,95%
ZONA DE STUDIU		73.600,00 mp	
		100%	
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.		5.165,00 mp	
		7.00%	
BILANT SUPRAFETE - SITUATIE PROPU SA TEREN STUDIAT			
Categ. de folosinta - CURTI CONSTRUCTII			
		SUPRAFETE	
TEREN		5165,00 mp	100%
SPATIU VERDE		2559,60 mp	49,55%
ALEI PIET./CAROSABILE		599,00 mp	11,60%
SPATII PARCARE		180,00 mp	3,50%
Sc - SUPRF. CONSTR.		1826,40 mp	35,35%

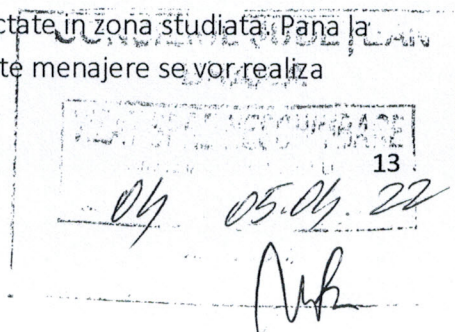
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1 ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apa a loturilor propuse se va asigura prin reseaua stradala existenta pe str. Ciresului. Aceasta se va extinde pana la loturi, ingropat sub drumul nou creat. Este posibila si alimentarea provizorie cu apa din puturi forate individuale, pana la finalizarea retelei publice.

3.6.2 CANALIZAREA

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale se va realiza gravitational prin racorduri la reseaua ce se va realiza pe traseul retelei de strazi existente si proiectate in zona studiata. Pana la realizare retelei publice de canalizare, pentru canalizarea apelor uzate menajere se vor realiza bazine vidanjabile individuale.



Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: Jud. Braila, Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39

Beneficiari: SANDU PAULA si SANDU IONEL

3.6.3 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrice se va face conform solutiei ce va fi stabilita de catre SC "ELECTRICA" SA Braila, in functie de puterea totala instalata si absorbita.

3.6.4 ALIMENTAREA CU GAZ

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea retelei existente pe str. Ciresului, pe baza unui proiect intocmit de societatea de distributie. Toate lucrarile se vor realiza de catre firme atestate pentru acest gen de lucrari, conform proiectelor elaborate de proiectanti autorizati.

3.6.5 TELECOMUNICATII

Se vor executa extinderi ale retelelor de telecomunicatii si TV ale operatorilor din zona. In proiectare si executie se vor respecta prevederile tuturor normativelor si legislatia in vigoare.

3.6.6 GOSPODARIE COMUNALA

Deseurile menajere din cadrul amplasamentului se vor sorta si depozita in interiorul parcelei, in europubele acoperite, de unde vor fi ridicate si transportate de societati cu care Primaria incheie contract, la statie de transfer stabilita.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Din punct de vedere al functiunii si al activitatilor ce se desfasoara in zona studiata, nu rezulta elemente care sa modifice factorii de mediu.

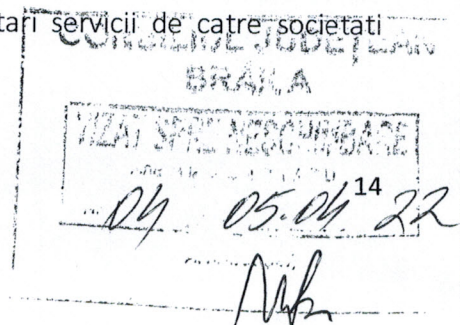
In vecinatatea amplasamentului nu se gasesc obiective poluate sau care sa impuna zone de protectie sanitara.

Zonele construibile au fost dispuse astfel incat sa se respecte prevederile privind asigurarea iluminarii naturale.

Pentru locuinte, nivelul acustic echivalent continuu va corespunde valorilor normate diurne si nocturne. Aceste conditii se vor asigura prin proiectele tehnice care vor respecta si detalia principiile prezentei documentatii.

Se vor respecta parametrii sanitari legati de suprafetele incaperilor locuintelor, in functie de destinatie. Se vor asigura conditii pentru asigurarea iluminarii si a ventilatiei naturale, conforme pentru destinatiile incaperilor. Sistemele de incalzire se vor dimensiona pentru a satisface cerintele normate referitoare la temperaturile de asigurat.

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele ecologice, in locuri special amenajate pe loturi, de unde vor fi preluate periodic pe baza unor contracte de prestari servicii de catre societati specializate.



Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: Jud. Braila, Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39

Beneficiari: SANDU PAULA si SANDU IONEL

Reteaua de distributie a apei trebuie sa asigure regimul continuu, cantitatea necesara si sa nu permita contaminarea exterioara. Materialele de constructie a conductelor retelei de distributie si retelelor interioare trebuie sa aiba aviz sanitar de folosire pentru apa potabila.

Apele uzate se vor evacua in reseaua publica de canalizare iar pana la realizarea retelei de canalizare stradala, evacuarea apelor uzate menajere se va face in bazine vidanjabile individuale.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In zona studiata si adiacent acesteia, s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenului:

- o Terenuri proprietate privata de interes local;
- o Terenuri proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice.

Obiectivele de utilitate publica sunt:

- Prospectele drumurilor;
- Retelele edilitare.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

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

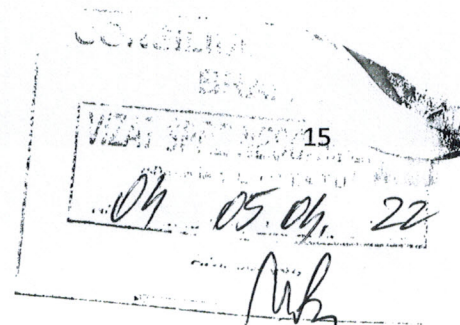
Prezentul Plan Urbanistic Zonal are un caracter de reglementare ce explicita prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata si se va integra in Planul Urbanistic General al Comunei Chiscani.

Conform legislatiei in vigoare, avizarea se face de catre organismele teritoriale interesate si se aproba de Consiliul Local al comunei Chiscani, devenind, prin aprobarea sa, act al administratiei publice locale. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal se stabileste odata cu aprobarea sa.

Valorificarea prezentei documentatii in faza P.U.Z. presupune elaborarea in continuare de documentatii pentru obtinerea autorizatiei de construire si de executie.

Intocmit: ARH. DIANA ADETU-AVRAMESCU

Sef proiect: ARH. MARIAN PASCU



Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: Jud. Braila, Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39

Beneficiari: SANDU PAULA si SANDU IONEL

*Anexa nr. 2 la H.C.C. nr. 79 din
31.08.2022*

PLAN URBANISTIC ZONAL

VOL. 2 – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: JUD. BRAILA, CHISCANI, SAT LACU SARAT,
STR. CIRESULUI, NR. 39

Beneficiar: SANDU PAULA si SANDU IONEL

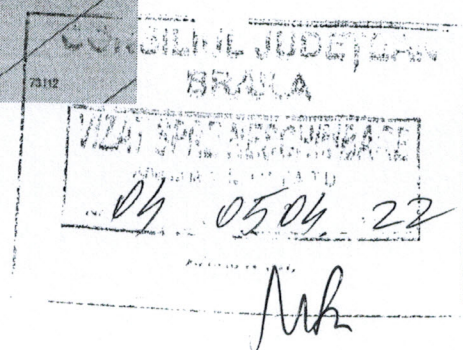
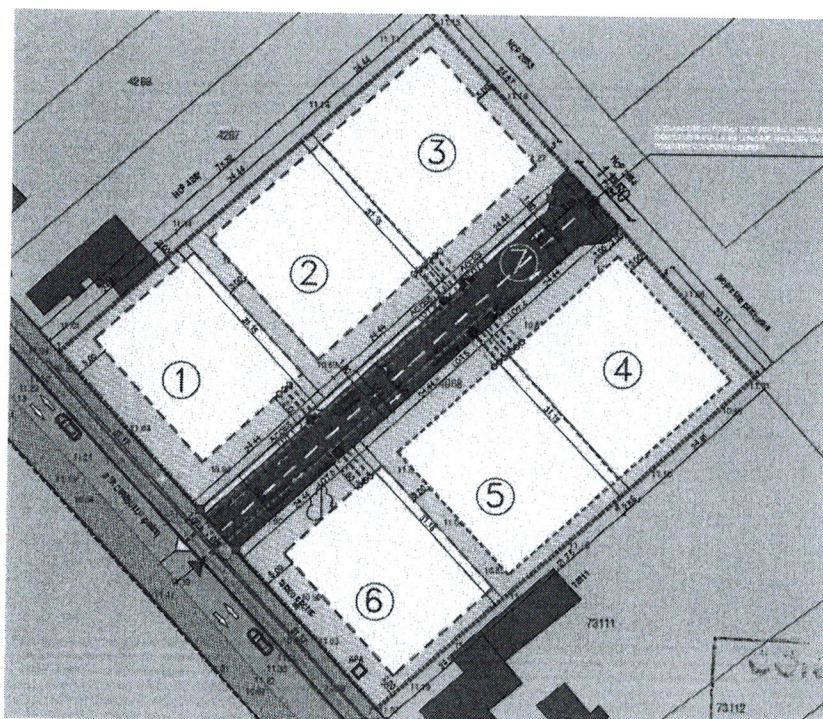
Faza: P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL – VOL. 2 R.L.U.

Data: DECEMBRIE 2021

Proiect nr.: 04/2021

Intocmit: ARH. DIANA ADETU-AVRAMESCU

Sef proiect: ARH. MARIAN PASCU



Beneficiari: SANDU PAULA si SANDU IONEL

- 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 și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor actualizată la data de 1 ianuarie 2012;

spațiilor verzi din intravilanul

Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: Jud. Braila, Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39

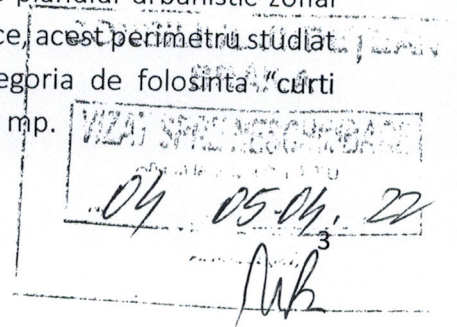
Beneficiari: SANDU PAULA si SANDU IONEL

- 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 amenajare a 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 - "OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE", are ca scop reglementarea urbanistica a teritoriului studiat.

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșa U2.1, U2.2 - reglementari urbanistice, acest perimetru studiat se afla în intravilanul satului Lacu Sarat și aparține U.T.R. 3 - categoria de folosință "cărți constructii", reglementând teritoriul studiat în suprafața de 73.600,00 mp.



Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: Jud. Braila, Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39

Beneficiari: SANDU PAULA si SANDU IONEL

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 documentatie are ca obiect dezmembrarea terenului in suprafata de 5165,00 mp, situate in sat Lacu Sarat, com. Chiscani, str. Ciresului, nr. 39, jud. Braila, proprietate a beneficiarilor persoane private Sandu Paula si Sandu Ionel. Acesta definește o zona de locuinte individuale, terenul analizat facand parte din categoria de folosinta „curti-construcții”;

Suprafata propusa de studiu este de 73.600,00,00 mp, conform Avizului de Oportunitate nr. 6 din 28/05/2021.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

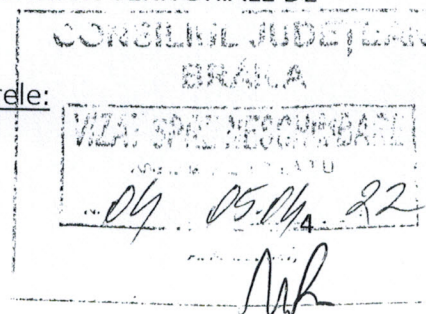
- Parcelarea terenului in 7 loturi, din care 6 destinatie construirii de locuinte individuale cu regim de inaltime max. P+2E si un lot ca va fi folosit ca si cale de access.
- racordarea la rețelele existente în zona;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, 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;

II. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE (ZONE FUNCTIONALE; UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA; SUBZONE TERITORIALE)

ZONELE CUPRINSE IN PLANUL URBANISTIC ZONAL sunt urmatoarele:

1.1 Zona L – subzona L1 – Locuinte individuale mici si medii,



Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: Jud. Braila, Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39

Beneficiari: SANDU PAULA si SANDU IONEL

1.2 Zona C – subzona Cr – Zona pentru cai de comunicatie rutiere.

Structura continutului regulamentului:

Fiecare din subzonele si unitatile de referinta fac obiectul unor prevederi organizate conform urmatorului continut:

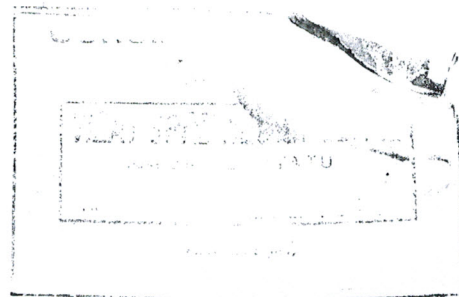
GENERALITATI – Caracterul zonei

SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 – Utilizari admise

Art. 2 – Utilizari admise cu conditionari

Art. 3 – Utilizari interzise



SECTIUNEA 2 – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni);

Art. 5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament;

Art. 6 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;

Art. 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele;

Art. 8 – Circulatii si accese;

Art. 9 – Stationarea autovehiculelor;

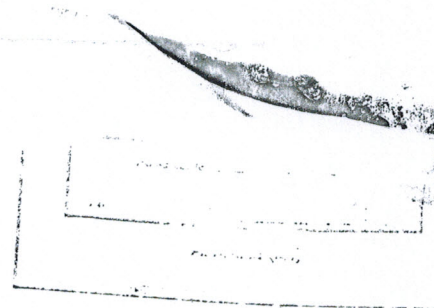
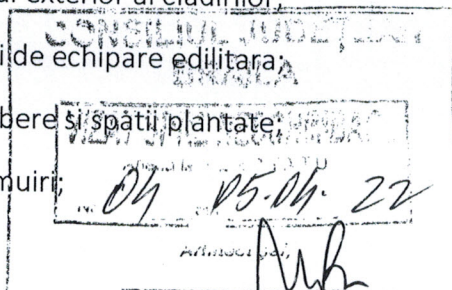
Art. 10 – Inaltime maxima admisibila a cladirilor;

Art. 11 – Aspectul exterior al cladirilor;

Art. 12 – Conditii de echipare edilitara;

Art. 13 – Spatii libere si spatii plantate;

Art. 14 – Imprejmuiri;



SECTIUNEA 3 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 15 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT);

Art. 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).

Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: Jud. Braila, Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39

Beneficiari: SANDU PAULA si SANDU IONEL

III. Prescriptii pentru ZONA DE LOCUIT – L

L1 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU P – P+2 NIVELURI, situate in zone construite (tesut traditional)

GENERALITATI – Caracterul zonei

Subzona se compune din locuinte individuale mici si medii, in regim de construire izolat sau grupat, cu regim de inaltime P, P+1E, P+M, P+1E+M sau P+2E, realizate pe baza unor lotizari traditionale, in tesut traditional.

SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 – Utilizari admise

- locuinte individuale mici cu maxim P+2 niv. in regim de construire discontinuu (izolat);
- 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, imprejuriri;
- scuaruri publice;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;

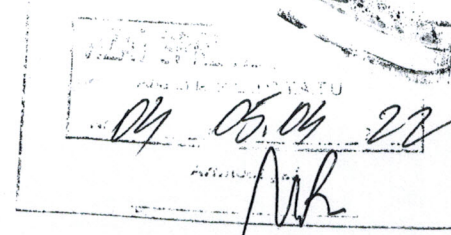
Art. 2 – Utilizari admise cu conditionari

- 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 PUZ;

Art. 3 – Utilizari interzise

Se interzic urmatoarele utilizari:

- 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 22:00;
- activitatile comerciale si cele manufacturiere cu o suprafata desfasurata de peste 250,00



Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: Jud. Braila, Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39

Beneficiari: SANDU PAULA si SANDU IONEL

mp, care genereza transporturi grele, sunt poluante, sau au program prelungit peste orele 22:00;

- 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 re folosibile;
- 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.

SECTIUNEA 2 – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni);

- se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 750 mp si un front la strada de minim 12,0 metri; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
- in cazuri speciale, in vederea mentinerii caracterului specific al parcelarii, sau pentru parcelele aflate in imposibilitate de comasare pot fi considerate construibile parcelele sub 750 mp., pe baza unor documentatii de urbanism PUZ/ PUD insotite de ilustrarea temei de arhitectura si desfasurari stradale. Frontul la strada va trebui sa fie in sa de min. 12 m;

Art. 5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament;

Aliniament - limita intre proprietatea privata si domeniul public

- Cladirile se vor retrage de la aliniament cu min. 5,00 m pe strazi de categoria III si IV.

Art. 6 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;

- cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se aplipesc de calcanul unei cladiri alaturate in stare buna si cu conditia ca peretele realizat pe limita de proprietate, atunci cand ramane vizibil din domeniul public, va fi tratat cu aceeaasi atentie si acelasi material de finisaj ca si celelalte fatade.

Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: Jud. Braila, Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39

Beneficiari: SANDU PAULA si SANDU IONEL

- cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 2,00 metri conform Codului Civil; retragerea fata 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;
- distanta dintre cladirea unei biserici si limitele laterale si posterioara a parcelei este de minim 10,00 metri; L1 + L2 - cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 10,00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5,00 metri;
- amplasarea anexelor gospodaresti, precum si a fantinilor, closetelor, etc. se va face la distanta fata de imprejurimea vecina, distante care sa respecte normele de igiena si cele P.S.I.;

Art. 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele;

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeaasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camere locuibile; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de 4,00 metri, daca fronturile opuse nu au camere locuibile;

Art. 8 – Circulatii si accese;

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

Art. 9 – Stationarea autovehiculelor;

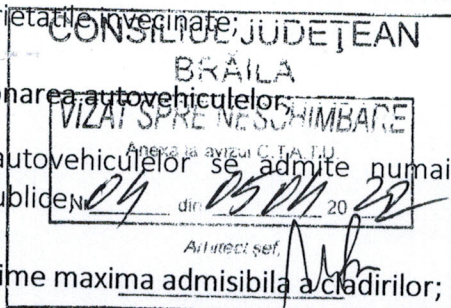
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

Art. 10 – Inaltime maxima admisibila a cladirilor;

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

Art. 11 – Aspectul exterior al cladirilor;

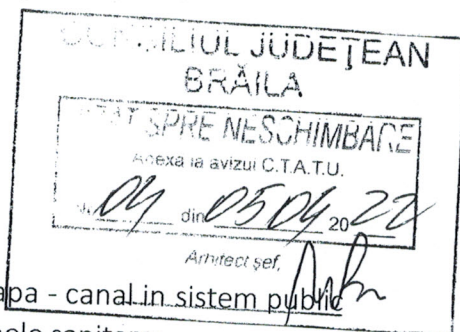
- Cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate, ca arhitectura si finisaje;
- Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.



Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: Jud. Braila, Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39

Beneficiari: SANDU PAULA si SANDU IONEL



Art. 12 – Conditii de echipare edilitara;

- 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 retelelor edilitare pe stilpii de iluminat public si de distributie a curentului electric, pe plantatiile de aliniament, pe elementele de fatada ale imobilelor, ori pe alte elemente sau structuri de aceasta natura;
- lucrarile de constructii pentru realizarea/ extinderea retelelor edilitare se executa de regula anterior sau concomitent cu lucrarile de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a retelei stradale;
- documentatiile tehnice elaborate pentru realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea retelei stradale precum si a drumurilor de interes local, judetean, national situate in extravilanul localitatilor vor prevedea in mod obligatoriu canale subterane in vederea amplasarii retelelor edilitare, cu acordul administratorului drumului;

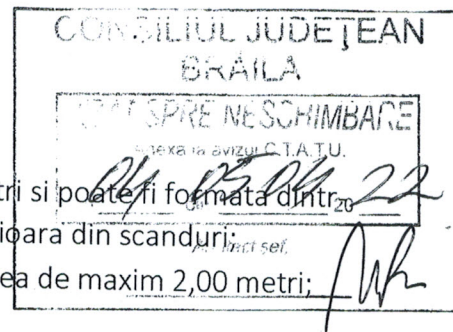
Art. 13 – Spatii libere si spatii plantate;

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca grădini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
- pentru locuinte, se va asigura un spatiu plantat de minim 30%;
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avind peste 4,00 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar;

Obiectiv: OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE - DEZMEMBRARE

Amplasament: Jud. Braila, Chiscani, sat Lacu Sarat, str. Ciresului, nr. 39

Beneficiari: SANDU PAULA si SANDU IONEL



Art. 14 – Imprejmuiri;

- 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 scanduri;
- gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea de maxim 2,00 metri;

SECTIUNEA 3 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 15 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT);

POT max. = 40%

Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelor.

Art. 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).

CUT max. = 0,9

IV. ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII RUTIERE

Subzona Cr – cai de comunicatie rutiere.

1. Permisuni

Functia dominanta si tipul admis de utilizare a terenurilor:

- cai de comunicatie rutiera;
- se recomanda ca parcajele sa fie inconjurate de spatii verzi (garduri vii de 1,2 m inaltime);
- sunt permise toate constructiile a caror accese carosabile respecta normativele de siguranta si fluenta traficului in conditiile avizului administratorului drumului.

2. Conditii si restrictii

La autorizarea constructiilor se va respecta din Regulamentul General de Urbanism art. 18 pentru cai de comunicatie rutiera.

Orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare implementeaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumului. In acest sens se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor de reclama publicitara.

Intocmit: ARH. DIANA ADETU-AVRAMESCU

Sef proiect: ARH. MARIAN PASCU

