

ROMANIA
JUDETUL BRĂILA
COMUNA CHISCANI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 80
Din 31.08.2022

Privind : aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) pentru obiectivul "AMPLASARE CONTAINERE PENTRU SERVICII FUNERARE – IMBALSAMARE SI IMPREJMUIRE", beneficiar S.C. VIATA VESNICA S.R.L. BRAILA, prin administrator Huțu Ioana, situat în sat Chiscani, comuna Chiscani, strada Principală, Nr.348, Carte Funciară 70152, tarlăua 115, parcela 744/1, județul Brăila

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 "AMPLASARE CONTAINERE PENTRU SERVICII FUNERARE – IMBALSAMARE SI IMPREJMUIRE", beneficiar S.C. VIATA VESNICA S.R.L. BRAILA, prin administrator Huțu Ioana

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 (PUZ) și Regulamentul local de urbanism aferent obiectivului "AMPLASARE CONTAINERE PENTRU SERVICII FUNERARE – IMBALSAMARE ȘI IMPREJMUIRE", beneficiar S.C. VIATA VESNICA S.R.L. BRAILA, prin administrator Huțu Ioana, situat în sat Chiscani, comuna Chiscani, strada Principală, Nr.348, Carte Funciară 70152, tarlăua 115, parcela 744/1, județul Brăila teren intravilan ,

curți construcții, comuna Chiscani, județul Brăila, conform anexelor nr.1 și 2, părți integrante din prezenta hotărâre.

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

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

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

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică S.C. VIATA VESNICA S.R.L. BRĂILA , 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**

A anexa nr. 1 la H.C.C. nr. 30 din
31.08.2022

MEMORIU GENERAL

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAILA	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexa la avizul C.T.A. T.U.	
Nr. 7	din 24-05-2022
Art. 100, alin. 1, lit. b)	

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea proiectului	- AMPLASARE CONTAINERE PENTRU SERVICII FUNERARE – IMBALSAMARE SI IMPREJMUIRE
Amplasament	- JUD. BRAILA, COM. CHISCANI, SAT CHISCANI, STR. PRINCIPALA, NR. 348
Beneficiar	- S.C. VIATA VESNICA S.R.L. BRAILA
Faza de proiectare	- PLAN URBANISTIC ZONAL – AVIZ DE OPORTUNITATE
Proiectant	- S.C. DALICODRA S.R.L. BRAILA
Sef proiect	- DR. ARH. COSTEL DRAGAN

1.2. Obiectul lucrarii

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: locuire, institutii si servicii, unitati de productie si depozitare, cai de comunicatie, spatii plantate, pentru agrement si sport, destinatie speciala, gospodarie comunala, echipare edilitara.

Are 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:

- este prevazut intr-un act normativ specific (lege, ordonanta, hotarare);
- este prevazut in Planul Urbanistic General;
- este solicitat prin Certificat de Urbanism, in cazul de fata, prin C.U. nr. 17/07.02.2022, pentru „AMPLASARE CONTAINERE PENTRU SERVICII FUNERARE – IMBALSAMARE SI IMPREJMUIRE”;
- pentru justificarea unor interventii urbanistice ce nu se inscriu in prevederile unui Plan Urbanistic General aprobat;

Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat vor fi preluate in viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localitati.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezinta o faza de investitie, ci este o faza premergatoare realizarii investitiei.

Solicitari ale temei program

Prezenta documentatie a avut ca baza de intocmire certificatul de urbanism eliberat de Primaria Comunei Chiscani, nr. 17/07.02.2022, pentru „AMPLASARE CONTAINERE PENTRU SERVICII FUNERARE – IMBALSAMARE SI IMPREJMUIRE”, situat in judetul Braila, com. Chiscani, sat Chiscani, str. Principala, nr. 348, intravilan.

Terenul studiat este in proprietatea sotilor Turiac Ion si Turiac Mariana, conform Contractului de vanzare-cumparare nr. 5268/08.10.2015. S-a incheiat un contract de comodat intre acestia si firma S.C. VIATA VESNICA S.R.L. BRAILA.

Perimetrul ce face obiectul studiului se afla in intravilanul satului Chiscani, in partea de sud.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- schimbarea functiunii, din zona industriala in zona mixta;
- reglementarea gradului de construire a terenului;
- amplasarea obiectivului;
- rezervarea suprafetelor de teren necesare viitoarelor drumuri si parcare;
- propunerea infrastructurii tehnico-edilitare;
- amenajarea spatiilor verzi;

1.3. Surse documentare

La aceasta data este aprobata documentatia **P.U.G. COMUNA CHISCANI**, judetul Braila, aprobat prin HCL nr. 59/30.11.2000, prelungita prin HCL nr. 124/21.12.2018.

Alte informatii au fost preluate de la:

- PUG Comuna Chiscani – 2000;
- Metodologia privind continutul cadru continut al documentatiilor de urbanism – in concordanta cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul proiect 222/2001, elaborat de Urbanproiect Bucuresti;
- documente surse internet.

Pentru elaborarea lucrarii proiectantul a mai consultat: legislatia in vigoare, STAS-urile si normativele in vigoare.

1.4. Necesitate si oportunitate

Scopul investitiei este acela de a schimba functiunea dominanta a zonei, din zona industriala in zona mixta.

Din punct de vedere urbanistic si functional:

Pentru dezvoltarea urbanistica si cresterea calitatii vietii populatiei de pe teritoriul studiat, documentatia propune noi functiuni mixte, complementare zonei rezidentiale, de-a lungul drumului judetean DJ 212.

Prin prezenta lucrare se analizeaza daca amplasamentul este judicios ocupat, sunt respectate vecinatatile si nu se produc factori nocivi in zona.

Din punct de vedere economic:

Investitia propusa poate reflecta cerintele si tendintele de dezvoltare ale zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

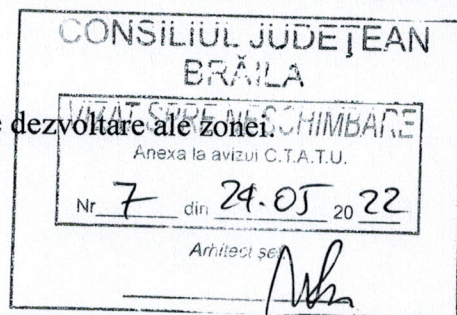
2.1. Evolutia zonei

Prin definirea terenului studiat ca zona cu teren neproductiv, inserat intr-o zona prevazuta prin PUG ca zona industriala, se confirma faptul ca zona are nevoie de o reconversie functionala ce poate spori potentialul de dezvoltare al zonei.

2.2. Potential de dezvoltare

Amenajarea propunerii va crea o imagine favorabila a zonei, a bunastarii cetatenilor si a nivelului de trai. Investitia propusa reflecta cerintele si tendintele de dezvoltare a zonei.

Realizarea obiectivului va avea impact pozitiv, social si economic, asupra zonei si asupra comunitatii prin cresterea veniturilor la bugetul local din impozite si taxe.



2.3. Incadrarea in localitate

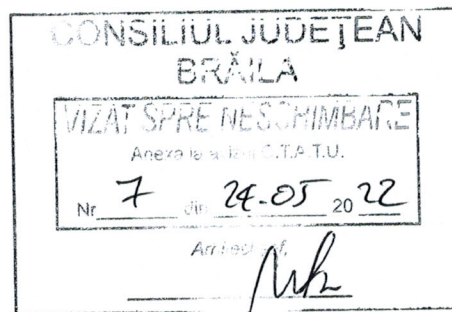
Amplasamentul ce a generat P.U.Z. este situat in partea de sud a localitatii Chiscani, intravilan. Localitatea este strabatura de drumul judetean DJ 212 pe directia nord-sud si asigura legatura intre Municipiul Braila si comuna Tichilesti.

Zona propusa spre studiu, conform Avizului de oportunitate nr. 1/15.03.2022, este invecinata:

- La N: teren proprietate privata;
- La V: strada Principala (DJ 212);
- La S: DJ 212;
- La E: teren proprietate privata si str. Scolii.

Parcela ce a generat PUZ este invecinata:

- La N: teren proprietate privata si str. Sf. Vasile;
- La V: str. Principala (DJ 212);
- La S: teren proprietate privata si DJ 212;
- La E: teren proprietate privata.



2.4. Elemente ale cadrului natural

Pozitia geografica a orasului:

Localitatea Chiscani este situata la limita nord-estica-a Baraganului si apartine subunitatii geomorfologice Terasa Brailei. Relieful este in general monoton, cu denivelari izolate si aflat in panta lina, de la vest la est si de la nord la sud.

Caracteristicile reliefului:

Terasa Brailei prezinta in suprafata depozite loessoide cuaternare (Holocen superior), care includ depozitele loessoide ale terasei joase, acumularile aluvionare ale luncilor si nisipurile eoliene din regiune.

Reteaua hidrografica:

Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezinta doua strate purtatoare de apa:

- Stratul acvifer freatic, cantonat in aluviunile permeabile de la baza loessului, umezind in acelasi timp si partea inferioara a pachetului loessoid;
- Stratul acvifer de adancime medie, ascensional, identificat in nisipurile si pietrisurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, de un orizont argilos.

Clima:

Teritoriul se caracterizeaza printr-un climat temperat continental. Verile sunt calduroase si uscate datorita maselor de aer continentalizate sub influenta valorilor mari de radiatii solare totale, precipitatiile reduse, cu caracter torential si inegal repartizate. Iernile sunt reci fara un strat de zapada stabil si continuu.

Vantul dominant sufla cu intensitate moderata din directia NE.

Temperatura medie anuala este de 11°C, iar cantitatea medie de precipitatii este de 400mm/an.

Adancimea de inghet a zonei, conform STAS-ului 6054/77 este de 0,90m.

Caracteristici geotehnice:

Caracteristicile macroseismice ale terenului sunt acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,30g$ cu IMR – 225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani, iar perioada de control (colt) a spectrului de raspuns $T_c = 1,0$ secunde.

2.5. Organizarea circulatiei

Zona studiata este deservita de umatoarele tipuri de retele de trasnport:

- rutier: DJ212;
- aeroport: Aeroportul Henri Coanda Otopeni, Bucuresti la aproximativ 199 km.

Terenul pe care se propune investitia este amplasat la drumul judetean DJ 212 in partea de vest cu posibilitatea asigurarii accesului din acesta.

2.6. Ocuparea terenurilor

Zona studiata, in suprafata de 78177,00 mp, cuprinde urmatoarele zone functionale:

- Locuinte individuale pe parcela;
- Zona industriala;
- Teren neproductiv;
- Spatiu verde de aliniament.

Tabel 1: BILANT TERITORIAL EXISTENT PENTRU INTREAGA ZONA STUDIATA

Suprafata teren studiat = 78177,00 mp	mp	%
Zona rezidentiala	5826,00	7,45
Zona functiuni industriale	28789,00	36,84
Zona teren viran/ neproductiv	26349,00	33,70
Zona spatiu verde de protectie/ aliniament	10086,00	12,90
Zona circulatii carosabile	7127,00	9,11
TOTAL	78177,00	100

Avand in vedere extrasul de Carte Funciara nr. 70152, parcela ce a generat PUZ este situata in intravilan si are categoria de folosinta „arabil”, cu o suprafata masurata de 22297,00 mp.

Terenul este liber de constructii.

2.7. Echiparea edilitara

Zona studiata beneficiaza de alimentare cu apa, retea electrica si telecomunicatii (retea TELEKOM), canalizare si retea de gaze naturale.

Investitia propusa va fi racordata la toate retelele edilitare necesare, conform legii.

2.8. Probleme de mediu

a. *Relatia cadru natural – cadru construit:*

Zona propusa pentru investitii este situata departe de zonele protejate, adica la o raza de 1km fata de Siturile Natura 2000 – ROSCI0006 si ROSPA0005: Balta Mica a Brailei.

b. *Riscurile naturale si antropice*

Acest obiectiv constituie o interventie antropica fara impact major pentru pastrarea echilibrului ecologic in zona (a se vedea pct. 3.7 - *Protectia mediului*).

Interventiile propuse in cadrul zonei studiata, in vederea rezolvarii problemelor de circulatie (a se vedea pct. 3.4 – *Modernizarea circulatiei*) si de echipare edilitara (a se vedea pct. 3.6 – *Echiparea edilitara*) nu vor prezenta riscuri pentru zona.

c. *Valori de patrimoniu ce necesita protectie*

Nu este cazul.

2.9. Optiuni ale populatiei

Prin prezenta lucrare se analizeaza daca amplasamentul este judicios ocupat, sunt respectate vecinatatile si nu se produc factori nocivi in zona.

Investitia propusa poate reflecta cerintele si tendintele de dezvoltare ale zonei.

Realizarea investitiei poate avea impact pozitiv, social si economic, asupra zonei si asupra comunitatii prin cresterea veniturilor la bugetul local din impozite si taxe.

CONSILIUL JUDETEAN
BRAILA

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

Nr. 7 din 24.05.2022

Arhivare

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea Topografica: In scopul realizarii investitiei pe terenul studiat a fost realizata ridicarea topografica. Aceasta a ajutat la determinarea corecta a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, pozitionarea fata de parcelele vecine, pozitionarea fata de drumuri. Suportul grafic pentru partea desenata a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografica realizata.

Studiu geotehnic:

Terenul propus pentru realizarea obiectivului se prezinta relativ plan, orizontal si lipsit de eroziuni sau instabilitati vizibile.

Lucrarile geotehnice executate in zona amplasamentului studiat au evidentiat prezenta unui strat superficial de umpluturi din balast cu nisip in amestec cu pamant, avand o grosime cuprinsa intre 1,2m si 1,6m.

In continuare, se intalneste un orizont loessoid puternic umezit la partea inferioara alcatuit din loess galben, avand consistenta variabila, de la plastic consistent la partea superioara, la plastic curgator la partea inferioara, pala la 5,7m – 6,1m adancime.

Stratul de loess interceptat pana la adancimea de 3,0m prezinta o umiditate naturala mai redusa, sensibilitate la umezire si se incadreaza in categoria pamanturilor sensibile la umezire colapsibile grupa „A”, conform prevederilor normativului NP 125-2010.

In conformitate cu prevederile „Normativului privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare”, indicativ NP 074-2014, obiectivul preconizat a se realiza se incadreaza in categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat.

In amplasamentul constructiilor propuse, se vor realiza sapaturi in santuri perimetrare pe traseul fundatiilor sau sapaturi izolate sub fundatiile stalpilor, pana la cota prevazuta in proiect.

Fundatiile vor fi armate corespunzator pentru asigurarea unei bune rigiditati spatiale a structurii.

Se recomanda fundarea pe grinzi continue din beton armat, dimensionate corespunzator pentru preluarea eforturilor inegale ce pot aparea in structura de rezistenta a constructiilor datorita unor tasari diferite sau rigidizarea orizontala a fundatiilor izolate, cu grinzi de echilibrare din b.a., dimensionate corespunzator.

Adancimea de fundare prevazuta de normativul NP 125-2010 pentru constructiile fundate pe pamanturi cu sensibilitate la umezire este de minimum 1,5m, pentru fundatiile exterioare si 1,0 m pentru cele interioare.

3.2. Prevederi ale PUG aprobat

- conform PUG aprobat, zona functionala propusa, in teritoriul studiat, este:

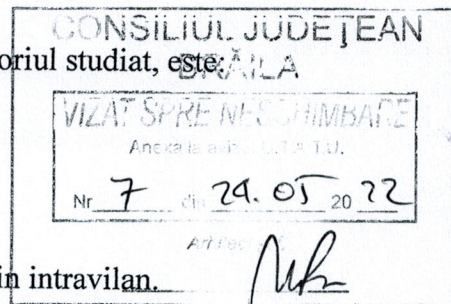
A - ZONA OBIECTIVE ECONOMICE INDUSTRIALE
POT = 55% CUT = 1,6

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe terenul studiat se propune amenajarea unei zone mixte, in intravilan.
Spatiile verzi amenajate sunt dupa cum urmeaza:

- propuse in incinta investitiei, in suprafata totala de 1249,00 mp;
- de aliniament, de-a lungul drumului judetean, suprafata totala de 9398,00 mp (12,02%).

Pe langa componenta peisagistica a realizarii spatiilor verzi impuse prin RLU, daca avizele de mediu vor considera necesar, se pot planta arbori sau arbusti compensatorii.



3.4. Modernizarea circulatiei

Constructia propusa va avea un acces carosabil de 7,00 m si unul pietonal de 1,5 m, din strada Principala (DJ 212), aflat in partea de vest a parcelei.

In incinta vor fi amenajate locuri de parcare, atat pentru clienti, cat si pentru angajati si autovehiculele pentru asistenta funerara mobila.

In incinta au fost propuse mai multe drumuri pentru a deservi functiunilor propuse. Acestea vor fi de 7,00 m cu pietonal stanga/ dreapta de 1,5 m.

Strazile neasfaltate din zona studiata vor putea fi realizate fie cu imbracaminte din asfalt, fie cu piatra impermeabilizata cu solutie bituminoasa cationica.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Amplasamentul ce a generat PUZ si pentru care se solicita investitia, are o **suprafata totala de 22297,00 mp.**

Se propune reconversia suprafetei parcelei PUZ din zona unitati industriale in zona rezidentiala si zona functiuni mixte (locuire, servicii si mici activitati manufacturiere, comert cu amanuntul, sedii ale unor firme si companii pe diferite domenii, alimentatie publica, depozitare mic-gros, etc.).

Restul parcelelor din zona studiata vor ramane cu functiunile din PUG, si anume cea de locuire si cea de unitati industriale.

Tabel 2 :BILANT TERITORIAL EXISTENT/ PROPUZ PENTRU ZONA STUDIATA:

Suprafata teren studiat = 78177 mp	EXISTENT		PROPUZ	
	mp	%	mp	%
Zona pentru locuinte – L1	5826,00	7,45	15758,00	20,15
Zona mixta (locuire, servicii si mici activitati manufacturiere, comert cu amanuntul, sedii ale unor firme si companii pe diferite domenii, alimentatie publica, depozitare mic-gros, etc.) - M	0	0	14735,00	18,85
Zona unitati industriale si depozitare – ID	28789,00	36,84	28789,00	36,84
Teren viran/ neproductiv	26349,00	33,70	0	0
Zona spatiu verde de aliniament	10086,00	12,90	9398,00	12,02
Zona circulatii carosabile/ pietonale/ parcare	7127,00	9,11	9497,00	12,14
TOTAL	78177,00	100	78177,00	100

Beneficiarul propune construirea unor containere cu destinatia spatiu pentru servicii funerare - imbalsamare, cu un regim de inaltime - parter, cu o suprafata construita de 32,50mp (5,00m x 6,50m) si o suprafata desfasurata de 32,50mp.

Constructia de tip container va fi amplasata pe o platforma din beton armat de 30cm grosime.

Structura este formata din schelet metalic, cu un acoperis in doua pante.

Peretii exteriori sunt realizati din panouri tip sandwich termoizolante, iar invelitoarea este realizata din tabla cutata.

Pardoseala interioara va fi din PVC sanitar, montat pe placa de beton.

Tamplaria va fi din PVC, cu geamuri termoizolante.

CONSILIUL JUDEȚEAN
BRAILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la proiectul C.T.A.T.U.
Nr. 7 din 14.05.22
[Signature]

Spatiile interioare vor fi astfel:

- Spatiul pentru imbalsamarea cadavrelor;
- Spatiul aferent personalului de deservire: vestiar si dus cu acces separate din exterior;
- Spatiul pentru apartinatori: sala de asteptare si grup sanitar.

Imprejmuirea terenului va fi executata din tabla cutata, vopsita

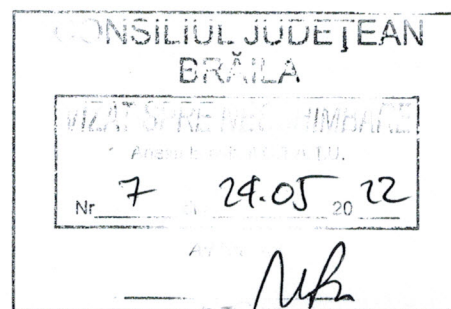
Terenul ramas liber va fi amenajat cu spatii verzi (gazon) si arbusti ornamentali, iar vegetatia de aliniament va fi imbunatatita.

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE:

L1: POT maxim = 35% CUT maxim= 1,0
M: POT maxim = 50% CUT maxim= 1,5
ID: POT maxim = 50% CUT maxim= 2,5

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE PRIN PUZ:

POT minim= 0,14% CUT minim= 0,001
POT maxim = 50% CUT maxim= 1,5



Tabel 3 :BILANT TERITORIAL PROPUSE PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ:

Suprafata totala parcela ce a generat PUZ = 22297,00 mp	mp	%
Suprafata zona locuinte individuale	3939,00	17,67
Suprafata zona functiuni mixte	14735,00	66,08
Suprafata zona carosabila/ pietonala/ parcare	3623,00	16,25
TOTAL	22297,00	100

3.6. Echiparea edilitara

Alimentarea cu energie electrica

Se vor racorda spatiile interioare ale constructiei, si cele exterioare, la retelele electrice in zona (LEA 20kv – de pe str. Principala). Reteaua existenta va fi extinsa si catre drumurile propuse in incinta.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivului ce se va realiza prin extinderea retelei existenta pe DJ212.

Alimentarea cu apa pentru stingerea incendiilor se va realiza prin reseaua de hidranti stradali pozati conform NP 086/2005.

Canalizarea

Pentru realizarea retelei de canalizare se propune extinderea retelei existente din str. Principala (DJ212) catre drumurile si constructiile noi.

Apele meteorice se vor colecta in bazine de retentie, de unde, o parte se vor infitra in sol iar o alta parte vor fi utilizate pentru irigarea spatiilor verzi.

Colectarea apelor uzate din circulatia/ stationarea temporara a autovehiculelor se va face prin rigole, situate la limita carosabilului, dirijarea lor spre separatorul de grasimi/ decantor, si apoi catre canalizarea interioara a incintei, nou construite.

Telecomunicatii

Se va realiza extinderea retelei telefonice si de cablu tv-internet pana la constructia propusa si drumurile nou propuse in incinta, asigurandu-se si sistemul de anuntare si alarmare impotriva incendiilor.

Alimentarea cu gaze naturale

Se propune extinderea liniei de repartitie existenta spre drumurile noi.

Gospodarie comunală

Deseurile menajere din cadrul gospodăriilor sau a celorlalte funcțiuni din zona se vor sorta și depozita în europubele acoperite de unde vor fi ridicate și transportate de societăți cu care primăria încheie contract, la stația de transfer stabilită.

Extinderea rețelelor edilitare se va face de către investitor, pe cheltuiala acestuia.

3.7. Protecția mediului

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

- a. Poluarea solului: nu se produc contaminări prin scurgeri accidentale; deseurile nu sunt de natură radioactivă sau de natură organică;
- b. Poluarea apei freactice: nu se produc contaminări deoarece nu există circulație liberă a apei uzată;
- c. Poluarea aerului: noxele produse sunt încadrate în normele admise de legislația în vigoare.

Toate aceste prevederi se vor realiza prin grija beneficiarului și a proiectantului obiectivului de investiții și vor fi incluse în documentațiile tehnice de execuție a investițiilor.

La terminarea lucrărilor prevăzute de proiect, executantul lucrărilor va avea în vedere curățarea și amenajarea terenului pentru aducerea amplasamentului la o stare corespunzătoare precum și recepția finală a lucrărilor desfășurate.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

- terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice
- domeniul public de interes național (DJ 212);
- domeniul public de interes local (str. Sf. Vasile).

4. CONCLUZII

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 PUG Comuna Chisnani- aprobat, Codul Civil, RLU, OMS 536/97, HG 525/96 și legislația în vigoare.

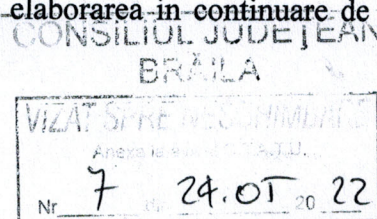
Prezentul Plan Urbanistic Zonal are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată și se va integra în Planul Urbanistic General al Comunei Chisnani.

Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aproba de Consiliul Local al Comunei Chisnani, 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 PUZ, presupune elaborarea în continuare de documentații pentru obținerea autorizației de construire și de execuție.

Intocmit,

Dr. Arh. Costel DRĂGAN



**AMPLASARE CONTAINERE PENTRU SERVICII FUNERARE –
IMBALSAMARE SI IMPREJMUIRE**
JUD. BRAILA, COM. CHISCANI, SAT CHISCANI, STR. PRINCIPALA, NR. 348

Auexa nr. 2 la H.C.C. nr. 10 alui
31.08.2022

A. PIESE SCRISE

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS:

I. DISPOZITII GENERALE

- I.1. Rolul RLU**
- I.2. Baza legala a elaborarii**
- I.3. Domeniul de aplicare**

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- III.1. Unitati si subunitati functionale**

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

L – ZONA FUNCTIUNILOR REZIDENTIALE

L1a – locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P – P + 2E) situate in tesut urban constituit/ parcellar ordonat, in afara zonei istorice protejate

M - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

Funcțiuni mixte predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată – adiacent arterelor/ pietelor principale (instituiții și servicii publice, financiar-bancare, sedii companii și firme, comerț cu amanuntul, prestări servicii, agenții turism, alimentație publică, cabinete medicale)

ID – ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) stabilește ansamblul de reglementări, la nivelul zonei studiate, de ocupare a terenurilor și de amplasare și dimensionare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora, precum și a plantațiilor, în vederea asigurării condițiilor de dezvoltare durabilă.

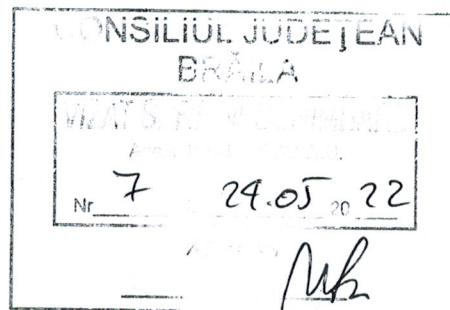
Are menirea de a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei, în acord cu potențialul acesteia și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Planul urbanistic aferent zonei cuprinse în localitatea Chiscani, strada Principala și Regulamentul local de urbanism (RLU) detaliază și particularizează prevederile regulamentului general de urbanism în raport cu situațiile specifice din teren și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și realizarea investițiilor.

Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului.

Odată aprobat, împreună cu PUZ-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.



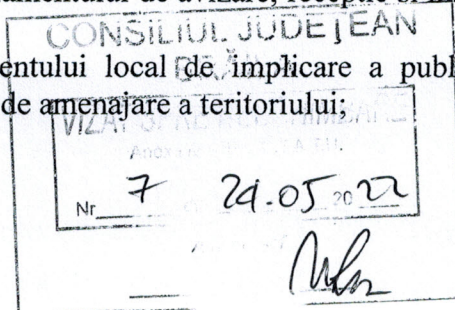
Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai respectand prevederile Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Autoritatile publice locale aplica sistematic si permanent dispozitiile Regulamentului Local de Urbanism, in scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat si plantat, pentru imbunatatirea conditiilor de viata si dezvoltarea echilibrata, durabila a zonei si pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunitatii locale.

1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL – “AMPLASARE CONTAINERE PENTRU SERVICII FUNERARE – IMBALSAMARE SI IMPREJMUIRE” stau:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat pana la data de 30 dec. 2014;
- ”Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/110.04.2000”;
- “Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind imbunatatirea conditiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile ulterioare;
- Noul Cod Civil, republicat in M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 si Legea nr. 74/2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil;
- Hotararea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deseurilor;
- Ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane;
- Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 146/2013 pentru modificarea si completarea Legii nr. 153/2011 privind masuri de crestere a calitatii arhitectural ambientale a cladirilor;
- H.G.R. nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare si continutul hartilor de risc natural la alunecari de teren si inundatii;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobata prin Legea nr. 265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordin nr. 45/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului in elaborarea si revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara;
- H.C.L nr. 238/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si de amenajare a teritoriului;



Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza temei de proiectare, la solicitarea societatii S.C. VIATA VESNICA S.R.L. BRAILA. A fost emis C.U. nr. 17/ 07.02.2022.

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplica in procesul de elaborare, avizare si aprobare a Planului Urbanistic Zonal – „AMPLASARE CONTAINERE PENTRU SERVICII FUNERARE – IMBALSAMARE SI IMPREJMUIRE”, in procedura de emitere a certificatului de urbanism si in activitatile de proiectare, autorizare si realizare a constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorii de terenuri, din zona studiata prin PUZ, potrivit legislatiei in vigoare.

La emiterea autorizatiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii populatiei, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor PUZ-ului in acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementari privind regimul juridic, economic si tehnic al imobilelor.

Prin planul urbanistic zonal (PUZ) se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Trebuie mentionat ca privind reglementarile pentru zona studiata, acestea se vor armoniza cu reglementarile propuse prin P.U.G. Comuna Chiscani aprobat.

Intreaga suprafata reglementata prin PUZ are o suprafata totala de aproximativ 78177,00mp si se afla in intravilanul localitatii Chiscani.

R.L.U. aferent acestui proiect stabileste reglementari specifice pentru fiecare subzona functionala din teritoriul P.U.Z., astfel:

L – ZONA FUNCTIUNILOR REZIDENTIALE

L1a – locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P – P + 2E) situate in tesut urban constituit/ parcellar ordonat, in afara zonei istorice protejate

M - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

Funcțiuni mixte predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată – adiacent arterelor/ pietelor principale (instituii și servicii publice, financiar-bancare, sedii companii și firme, comerț cu amanuntul, prestări servicii, agentii turism, alimentatie publica, cabinete medicale)

ID – ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

Terenurile cuprinse in teritoriul P.U.Z. fac parte, din punct de vedere al proprietatii, din:

Proprietate publica

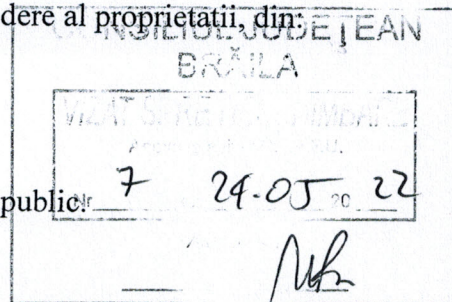
- Domeniul public de interes judetean si local.

Proprietate privata

- Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice;
- Teren proprietate privata - propunere de trecere in domeniul public

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Delimitarea finala a PUZ, propusa prin "Studiul de delimitare a zonei analizate", a fost stabilita astfel prin Avizul de oportunitate nr. 1/ 15.03.2022, emis de Consiliul Judetean Braila.



III.1. Unitati si subunitati functionale

Regulamentul este alcatuit pentru urmatoarele subzone functionale:

L – ZONA FUNCTIUNILOR REZIDENTIALE

L1a – locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P – P + 2E) situate in tesut urban constituit/ parcellar ordonat, in afara zonei istorice protejate

M - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

Funcțiuni mixte predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată – adiacent arterelor/ pietelor principale (instituii și servicii publice, financiar-bancare, sedii companii și firme, comerț cu amanuntul, prestări servicii, agentii turism, alimentare publica, cabinete medicale)

ID – ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

Fiecare dintre aceste subzone fac obiectul unor prevederi organizate conform urmatorului continut:

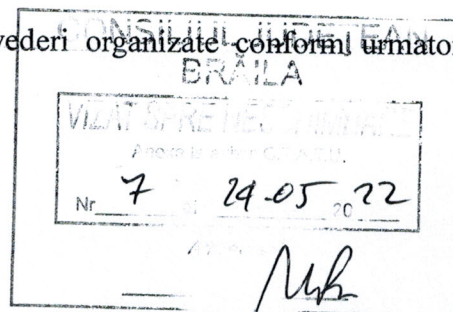
GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

- Articolul 1 - Utilizari admise;
- Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari;
- Articolul 3 - Utilizari interzise;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni);
- Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament;
- Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;
- Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela;
- Articolul 8 - Circulatii si accese;
- Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor;
- Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor;
- Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor;
- Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor;
- Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate;
- Articolul 14 - Imprejmuiri;



SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);
- Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);

Reglementarile cuprinse in Sectiunea IV, pentru fiecare din subzonele din prezentul PUZ, se vor corobora, obligatoriu si cu cele prevazute la capitolul I (*Principii generale*), capitolul II (*Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor*) si capitolului III (*Conditii de amplasare si de conformare a constructiilor*) din prima parte a prezentului RLU.

L - ZONA FUNCTIUNILOR REZIDENTIALE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea cu caracter rural, compusă din: locuințe individuale propuse cu regim de înălțime P – P + 2E și funcțiuni complementare locuirii.

L1 – locuințe individuale

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

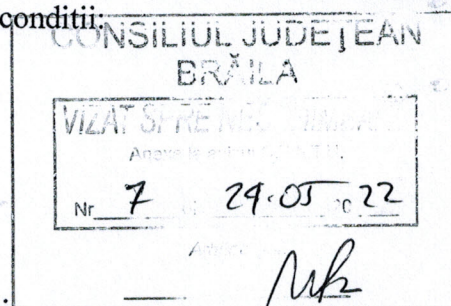
- locuințe individuale cu maxim P+2E niveluri în regim de construire continuu (construcții înscrise) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice.

Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

Se admit funcțiuni complementare locuirii – comerț de proximitate, dotări de învățământ, sănătate, cultură, servicii publice, mici, nepoluante, cu următoarele condiții:

- suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
- să nu genereze transporturi grele;
- să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- să asigure parcare a min. 3 autoturisme;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să nu aibă program prelungit peste orele 22:00;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.



Articolul 3 - Utilizari interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deeurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare 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 II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.
- dimensiuni minime ale parcelelor:

REGIM DE CONSTRUIRE	DIMENSIUNE MINIMA	
	Suprafata - mp.	Front - m.
Insiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolat	250	14

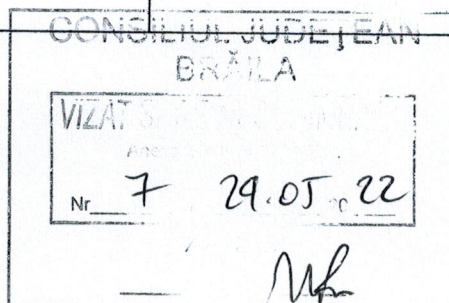
Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Pentru situatiile in care exista alinieri definite (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrage cu aceeaasi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate.

Cladirile si echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanta de minim 5,0 m.

Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale (D_l) si posterioare (D_p) ale parcelelor

izolat		cuplat	
D_l	D_p	D_l	D_p
min. 60 cm pt constructii fara ferestre min. 2,0 m pt constructii cu ferestre	min. 60 cm pt constructii fara ferestre min. 2,0 m pt constructii cu ferestre	min. 60 cm pt constructii fara ferestre min. 2,0 m pt constructii cu ferestre	min. 60 cm pt constructii fara ferestre min. 2,0 m pt constructii cu ferestre



Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

RETRAGERERI FATA DE LIMITELE LATERALE	Insiruit	Cuplat	Izolot
	min. 3,0m	H/2, min. 3,0m	
RETRAGERERE FATA DE LIMITA POSTERIOARA	min. 3,0m	min. 5,0m	

Articolul 8 - Circulatii si accese

Orice parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

Locuintele insiruite vor avea asigurat un acces in partea posterioara a parcelei de minim 3,00m.

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

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

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare tuturor functiunilor in parte;

Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

UTR	Inaltimea maxima la coamă (sau aticul ultimului nivel)	HMAX. DIFFERENTIAT (ETAJE)
L1a	< 12,00 metri	P+2E

Se admite un nivel suplimentar la constructiile de colt in cazul intersectiilor in care cel putin una dintre strazi este de categoria a II-a (14,0m);

In cadrul prezentului RLU, inaltimea cladirilor este definita in raport cu cota trotuarului fiecarei cladiri.

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

Clădirile noi sau modificarile/ reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

Se interzice realizarea unor mansarde false;

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;

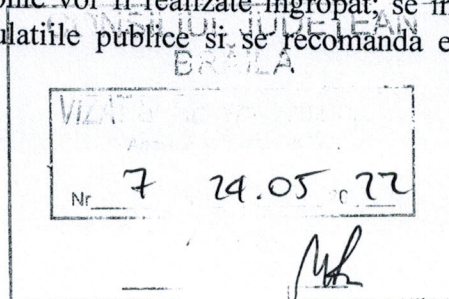
Se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fatadele constructiilor de locuinte.

Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si vor fi inregistrate in baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza in max. 2 ani de la intrarea in vigoare a prezentului RLU;

La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.



Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; Spatiile neconstruite dintre constructie si aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. **60%** din suprafata respectiva cu plantatii arboricole inalte sau medii;

Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, preferabil in interiorul aceleiasi parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a apartinut arborele taiat. Daca in interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate gasi, de comun acord cu administratia publica, in intravilanul orasului, o alta suprafata pe care sa poate fi realizate plantatiile de compensare respective;

Pe fiecare parcela, spatiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafata totala;

Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor unde aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor;

Spatiile plantate din zonele posterioare ale parcelelor foarte adanci se recomanda a fi tratate in comun pe intreaga insula, ca gradini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau gradini de legume.

Articolul 14 - Imprejmuiri

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00m din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2.50m.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT max = 35%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max = 1,0

M - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

locuire, servicii si mici activitati manufacturiere, comert cu amanuntul, sedii ale unor firme si companii pe diferite domenii, alimentatie publica, depozitare mic-gros, etc.

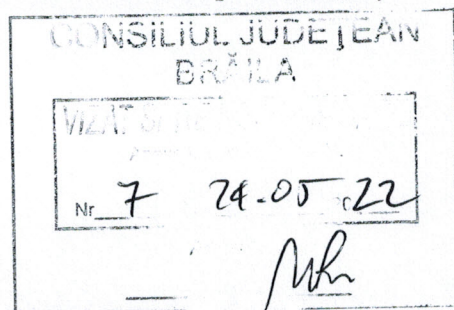
GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixta se caracterizeaza printr-un puternic dinamism, atat la nivel functional cat si spatial, urmare a unei dinamici accentuate si la nivel economic.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;



- spatii plantate
- scuaruri, gradini;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special.

Articolul 2 - Utilizari admise cu conditionari

Sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:

- restaurantele care comercializeaza bauturi alcoolice sunt obligate sa respecte o distanta de min. 100m de biserici, scoli, gradinite, licee;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
- servicii profesionale sau manufacturiere prestate numai de proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii:
 - sa se desfasoare in apartamentul in cauza in paralel cu functiunea de locuire;
 - suprafata utilă ocupata de acestea sa nu depasească 50 mp;
 - sa implice maximum 5 persoane;
 - sa aiba acces public limitat (ocazional);
 - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
 - activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul locuintei.

Articolul 3 - Utilizari interzise

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura; exceptie fac constructiile provizorii cu mesaj artistic;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto si curatare auto cu capacitate de peste 5 masini;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- 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 apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

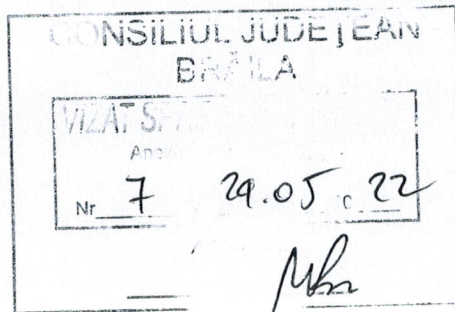
Se considera construibile direct parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata minima a parcelei - 300 mp;
- sa aiba front la strada min. **18 m** pentru constructii dispuse izolat/cuplat, **12 m** pentru constructii insiruite;
- adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada.

Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Pentru situatiile in care exista alinieri definite (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrage cu aceeași distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate;

Cladirile si echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanta de 5,0m sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;



Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

izolat		cuplat		insiruit	
D _l	D _p	D _l	D _p	D _l	D _p
min. 60 cm pt constructii fara ferestre min. 5,0 m pt constructii cu ferestre	min. 5,0	min. 60 cm pt constructii fara ferestre min. 5,0 m pt constructii cu ferestre	min. 5,0	min. 3,0	min. 5,0

Nota: D_l = distanta laterala; D_p = distanta posterioara.

Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

In cazul noilor dezvoltari urbanistice, distanta intre cladirile amplasate pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de 6.00 m, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala;

In toate situatiile se va urmari ca prin retragerile fata de limitele laterale sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor invecinate.

Articolul 8 - Circulatii si accese

O parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de min. 4 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

Pentru toate circulatiile si accesele publice existente si propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranta la foc a constructiilor- 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp si inchise pe toate laturile de constructii, situate la nivelul terenului sau al circulatiilor carosabile adiacente, ori la o diferenta de nivel mai mica de 0,50m fata de aceste circulatii, a acceselor carosabile pentru autospecialele de interventie in caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m latime si 4,20 m inaltime.

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

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.

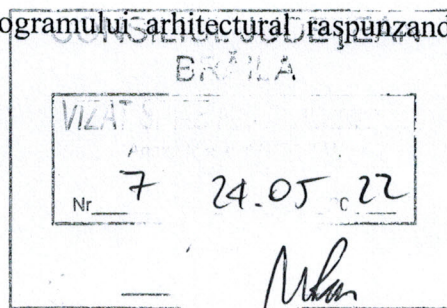
Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

UTR	LATIMEA STRAZII INTRE ALINIAMENTE (M)	HMAX. DIFERENTIAT (ETAJE)
M	< 12,00 metri	P + 2E

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

La cladirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;

Aspectul exterior al cladirilor va fi corelat programului architectural raspunzand diversitatii functionale si exprimarii economice;



Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si vor fi inregistrate in baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza in max. 2 ani de la intrarea in vigoare a prezentului RLU.

Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

Eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm) este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor;

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;

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 m inaltime;

In zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

TIP DE FUNCTIUNE COMPONENTA A SUBZONEI CS1	SPATIU PLANTAT (SUPRAFATA MINIMA NECESARA PENTRU INVESTITIILE NOI)
administratie, finante, banci, comert, alimentative publica	10% din suprafata parcelei
culte	50% din suprafata parcelei
sanatate	10-15mp/bolnav
invatamant	15% din suprafata parcelei
turism	25% din suprafata parcelei
locuire	15% din suprafata parcelei

Articolul 14 - Imprejmuiri

Spre spatiu public, imprejmuirile vor avea inaltimea maxima de 2,20 m din care 0,80 m un soclu opac si restul o parte transparenta (metalic sau similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei);

Imprejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace si vor avea max. 2,20 m;

Funciunile comerciale si serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putand fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

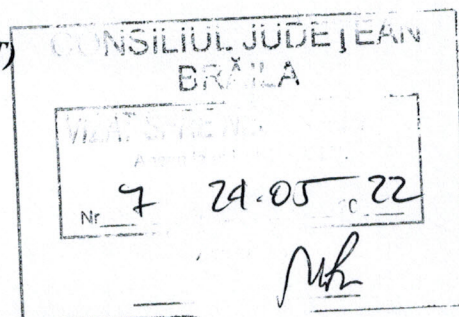
SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT max = 50%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

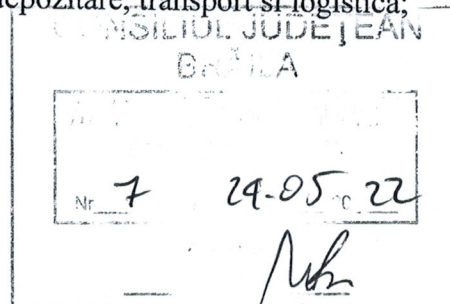
CUT max = 1,5



SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- activitati productive complexe nepoluante;
- servicii conexe: management, cercetare, formare profesionala, depozitare, transport si logistica;
- expozitii, targuri;
- comercializare produse proprii;
- facilitati pentru angajati si client;
- parcare pentru angajati, accese auto;
- spatii manevra incarcat / descarcat;
- spatii plantate;



Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

In cazul utilizarii spatiilor din fostele platforme industriale se recomanda adaptarea si conversia functionala a cladirilor industriale abandonate;

Extinderea sau conversia activitatilor actuale vor fi permise cu conditia diminuarii semnificative a poluarii actuale in termen de 3 ani;

Sunt admise activitati de cercetare – dezvoltare, depozite si complexe vanzari en-gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale.

Articolul 3 - Utilizari interzise

Se interzic activitatile poluante de orice tip si care prezinta risc tehnologic;

Se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Pentru a fi construibile pentru functiuni de productie industriala, parcelele vor avea o suprafata minima de 3000 mp.

Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Pentru situatiile in care exista alinieri definite (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrage cu aceeaasi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate.

Cladirile aferente activitatilor de productie vor fi retrase de la aliniament cu o distanta variind intre 6,00m si 10,00m, in functie de categoria strazii;

Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente.

Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale (D_l) si posterioare (D_p) ale parcelor

Cladirile se pot amplasa in regim continuu (cuplat/alipit sau insiruit) fata de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, doar in cazul in care acestea nu genereaza incompatibilitati sau incomodari.

Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00 m**.

Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

În toate cazurile, se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Articolul 8 - Circulații și accese

Acces carosabil obligatoriu de minim **4.00 m** dintr-o circulație publică sau prin servitute de trecere legal instituită.

Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație - *artera colectoare* - realizată pe terenul unității industriale.

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.**

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

Stationarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, deci în interiorul parcelei asigurându-se spații de circulație, parcare, încărcare/descărcare și întoarcere;

În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor pentru angajați sau vizitatori.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a cladirilor

Conform normelor tehnologice.

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

Se va urmări o tratare a clădirilor astfel încât să nu se producă un contrast puternic față de vecinătăți.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre-purarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

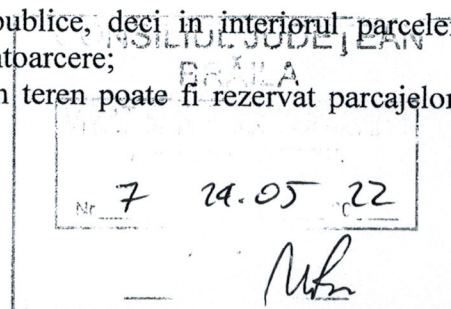
Este interzisă eliminarea arborilor maturi (peste **4.00 m înălțime** și diametrul tulpinii peste **15.00 cm**) cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 m înălțime**.

Articolul 14 - Imprejmuiri

Spre spațiul public, împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de **2,20 m** din care **0,80 m** un soclu opac și restul o parte transparentă (metalică sau similară care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației);

Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea **max. 2,20 m**;



Exceptie de la prevederile de mai sus fac activitatile industriale ale ale caror specificatii tehnice prevad un mod special de imprejmuire.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT max = 50%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max = 2,5

Intocmit,

Dr. Arh. Costel DRĂGAN

