

PLAN URBANISTIC ZONAL

CAREFFOUR



BRAILA, CALEA DOROBANTILOR, NR 413

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL
CARREFOUR

februarie 2012

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARIII :

- Denumire proiect : CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL
 CARREFOUR
- Amplasament : MUN. BRAILA, B-DUL DOROBANTILOR, NR.413
- Beneficiar : SC TERRA LAND SRL

La cererea beneficiarului s-au întocmit documentația necesară pentru obținerea certificatului de urbanism, pentru obiectivul CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CARREFOR, amplasat în intravilanul Mun. Braila.

Ca urmare a întocmirii documentației PUG-MUN BRAILA, terenul analizat se situează în partea centrală a localității într-o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, UTR-nr.22.

Se propune amplasarea complexului comercial într-o zonă rezidențială relativ densă și cu un vald comercial oarecum definit. Această zonă este caracterizată prin existența de-a lungul arterei de circulație B-dul Dorobanților, de blocuri de locuințe cu 4-8 etaje, majoritatea cu spații comerciale la parter. În imediata vecinătate a amplasamentului magazinului se află un centru de prelucrare a laptelui, o fabrică de confecții, școală, pompieri, comerț și servicii.

Investiția va reabilita urbanistic o zonă destructurată, ocupată cu construcții de tip industrial - fabrică de mobilă (fostul PAL)- cu aspect abandonat.

Imaginea plastică a noii construcții, cu o înălțime maximă de cca 6,50 m de tip retail, va îmbunătăți în mod cert aspectul urbanistic al zonei, se va integra astfel, corect din punct de vedere volumetric în situl existent.

Terenul destinat amplasării obiectivului studiat, aparține Primăriei Oras Insuratei și are următoarele vecinătăți:

La nord: -vecin : fabrică de produse lactate PACO

La sud: -vecin : locuințe unifamiliale, str. Closca

La est: -vecin : B-dul Dorobanților

La vest: -vecin : Str. Odobesti

Terenul studiat are categoria de folosință c-tii și are o suprafață totală de 14 632.00mp conform acte de proprietate, respectiv 14 705.71mp conform măsurătorilor topografice.

Construcțiile existente în imediata apropiere, sunt clădiri aparținând fondului vechi construit - locuințe cu un nivel sau c-tii cu profil de producție, ori servicii.

II.DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Regulamentul local aferent P.U.Z., are caracter de reglementare specifica detaliaza si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a unei zone delimitate din teritoriul localitatilor sau din afara acestora.

Elaborarea regulamentului local aferent PUZ, cuprinde reglementarile generale cu privire la stabilirea zonelor pentru care se intocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii, actiune ce se face de regula in baza unei documentatii PUG pe baza unor studii de fundamentare si a avizelor principalilor administratori de retele edilitare.

Prezenta documentatie reprezinta un plan urbanistic zonal care are rolul de a raspunde intr-o prima etapa, presiunilor exercitate in domeniul dezvoltarii si planificarii durabile si in egala masura presiunii din domeniul investitional, avand rolul de a stabili directiile dezvoltarii urbane in zona si conditiile generale de amplasare a obiectivului studiat, in intravilanul localitatii.

Elaborarea PUZ este obligatorie in cazul:

- zonelor centrale ale localitatilor;
- zonelor protejate si de protectie a monumentelor, a complexelor de odihna, agrement, a parcurilor industriale, a parcelarilor;
- zonelor de dezvoltare urbana, din localitati, sau din afara acestora, stabilite de autoritatile publice locale, pe baza unor documentatii de urbanism, potrivit legii.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, cuprinde si detaliaza prevederile Planului urbanistic general si ale Planului urbanistic zonal, referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor, acceselor si plantatiilor.

Dupa aprobare PUZ, impreuna cu regulamentele locale de urbanism aferente, sunt opozabile in justitie si devin acte de autoritate publica.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ contine deci reglementarile referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe teritoriul studiat si stabileste normele de urbanism cu caracter general si specific instituite in teritoriul considerat care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent planului urbanistic general.

Tema de proiectare, reprezentand intentiile programul si strategia de dezvoltare si implantare in zona, vor fi acordate cu cerintele si reglementarile urbanistice ale documentatiilor de urbanism aprobate constituind astfel suportul tehnic pentru realizarea variantei (variantelor) de amplasare a obiectivelor supuse avizarii si aprobarii de catre autoritatea publica. Prezenta documentatie(PUZ si Regulament aferent), s-a elaborat in pentru a reglementa modul de realizare o concurenta echitabila pe

principiile “cererii si ofertei” va avea efecte pozitive pentru utilizatori si implicit, nu se vor manifesta disfunctionalitati majore.

Prezentul regulament stabileste modul d construire si ocupare a terenului pentru obiective cu functiunea de comert. Din punct de vedere functional terenul poate fi subordonat ca reglementari de ordin greeneral UTR-lui in care este incadrat, in plus regulamentul va cuprinde reglementari punctualede amplasament si vecinatati.

2.CADRUL LEGAL

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul OG nr. 27/2008, ordonanta pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

Ordinul nr.176/N/16. 08. 2000: Pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal” (P.U.Z.) – Indicativ GM – 010 – 2000;

Ordinul nr. 562/2003: Pentru aprobarea reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z - Z.P);

Ordinul nr.21/N/10.04.2000: Pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” – indicativ: G.M. – 007 – 2000;

Ordinul nr.13/N/10.03.1999: Pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic General”, (P.U.G.)indicativ GPO38/99;

HGR 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism

Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, republicata Codul civil

Legea 10/1995 privind calitatea in constructii

Legea 137/1995 privind protectia mediului

Legea 71/1996 privind aprobarea Planul de Amejare a Teritoriului National

Legea locuintelor 114/1996

HGR 36/1996 legea drumurilor

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism local aferent se elaboreaza in vederea:

-eliberarii avizelor structurilor de specialitate si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiective din zona, ce nu necesita studii aprofundate;

-fundamentarea solicitarii in vederea realizarii unor obiective de utilitate publica, servicii, in zone nestudiate prin alte documentatii de urbanism, cum ar fi extravilanul localitatilor;

- amplasarea ce c-tii in zone protejate ;
- initierea unor PUD-uri necesare detalierii amplasamentelor.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

6. Zone si subzone functionale

6.1. Zonele functionale stabilite conform pct. 3.3. din Regulamentul Local de Urbanism, sunt puse in evidenta in plansa de *Reglementari* ale Planul Urbanistic General si in plansele desenate de la cap. V cuprinzand unitatile teritoriale de referinta.

6.2. Subzonele functionale sunt subindiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

6.3. In PUZ-ul studiat au luate in calcul urmatoarele zone si subzone functionale:

LMu - ZONA REZIDENTIALA DE TIP URBAN CU CLADIRI P - P+4
IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

- subzone :

ISc - constructii comerciale;

ISi - constructii de invatamant;

ISip - alte categorii de institutii publice sau servicii

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

Cr - subzone : - cai de comunicatie rutiere

Cf - subzone : - cai de comunicatie feroviare

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

LM - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2

❖ Capitolul 1

Generalitati

Art. 1 - Subzone functionale :

* subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban LMu;

*** se noteaza suplimentar cu indicativ p - subzonele propuse

Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

* functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din : locuinte individuale existente sau propuse cu regim P - P+4 de inaltime, majoritar parter cu caracter urban; locuinte individuale existente cu regim P si locuinte colective P+4 de inaltime.

Art. 3 - Functiuni complementare admise ale zonei

* institutii si servicii publice ;

* spatii verzi amenajate;

* accese pietonale, carosabile, parcaje;

❖ Capitolul 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 - Utilizari permise :

- * locuinte individuale cuplate sau insiruite maxim P+2;
- * completari, modernizari, refaceri si extinderi in toate subzonele. Acestea nu vor depasi inaltimea maxima de P+2;
- * constructii necesare functiunilor complementare locuintelor : afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor;
- * activitati nepoluante si cu volum mic de transporturi.

Art. 5 -Utilizari permise cu conditii

- * locuintele individuale si functiunile complementare propuse vor fi permise, numai cu respectarea reglementarilor stabilite printr-un PUD aprobat.

Art. 6 - Interdictii definitive

- * pe terenurile aflate in culoarele de protectie aferente liniilor de inalta, medie si joasa tensiune se instituie interdictie permanenta de construire.

❖ Capitolul 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- * conditiile de amplasare sunt in general conforme cu articolele corespunzatoare din Regulamentul general de urbanism

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 - Orientarea fata de punctele cardinale :

- * conform art. 17 din R L U si anexa 1 pct. (3.1.)
- * orientarea fata de punctele cardinale se face cu implinirea urmatoarelor cerinte :

- asigurarea insoririi;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiental, din spatiile inchise;

- * amplasarea constructiilor de locuinte trebuie sa asigure pentru incaperile de locuit, un minim al duratei de insorire de 1 1/2 h, la solstitiul de iarna,
- * in cazul cladirilor de locuit colective organizate in ansambluri, se va evita amplasarea constructiilor pe directia est-vest, iar cand aceasta solutie nu este posibila, apartamentele se vor rezolva cu dubla orientare;
- * se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Art. 8 -Amplasarea fata de drumurile publice

- * conform art. 18 din Regulamentul general de urbanism alin (3) si (4)
- * amplasarea constructiilor de locuinte, fata de drumurile publice se face cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor delimitate conform legii.

Art. 9 -Amplasarea fata de aliniament

- * conform art. 23 din RGU
- * constructiile se pot amplasa :
 - a) pe aliniament in cazul respectarii aliniamentului existent;
 - b) retras de la aliniament in cazul evitarii surselor de poluare sonora sau in cazul obtinerii vizibilitatii necesare in intersectii.

Art. 10 -Amplasarea in interiorul parcelei

- * conform art. 24 din RGU

* distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre sau/si balcoane si limita de proprietate, ingradita sau nu, este de 2.00m. Fac exceptie de la aceasta regula cazurile cand :

a) cladirea se lipeste de doua calcane invecinate, formand un front continuu:

b) cladirea se lipeste de un calcan al cladirii invecinate;

* se va pastra o distanta minima de 4,0 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functie de productie sau servicii;

* se va pastra o distanta minima de 6,0 m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina;

* pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor, intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeaasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m;

* anexele locuintelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 -Accese carosabile

* conform art. 25 si anexeii 4 din Regulamentul General de Urbanism;

* pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat;

* pentru o parcela alaturata mai multor drumuri (ex. o parcela de colt), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis;

* accesele trebuie indepartate cat mai mult posibil de intersectii;

* in cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local;

* accesele in subzonele propuse se vor rezolva prin documentatiile de urbanism ce se vor elabora ulterior.

Art. 12 -Acces pietonal

* conform art. 26 din Regulamentul General de Urbanism.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art. 13 -Racordarea la retea tehnico - edilitara

* conform art. 27 din Regulamentul General de Urbanism;

* in situatia in care nu exista inca retea publica in zona, se vor respecta urmatoarele conditii :

a) se vor realiza solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului, in vigoare;

b) beneficiarul se va obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la retea publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Art. 14 -Realizarea de retele tehnico - edilitare

* conform art. 28 din Regulamentul General de Urbanism;

* extinderea sau marirea capacitatilor retelelor publice se realizeaza fie de catre beneficiar, fie prin contracte incheiate cu Consiliul Local, iar lucrarile de racordare si bransare se realizeaza de catre beneficiar.

Art. 15 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

* conform art. 29 din Regulamentul General de Urbanism;
* retelele de apa si canalizare sunt proprietate publica ale localitatii;
* retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si c-tiilor

Art. 16 - Parcelare

* conform art. 30 din Regulamentul General de Urbanism;
* autorizarea executarii parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii :
- front la strada de minim 8 m pentru cladiri insiruite si de minim 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
* suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minim 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate.
* adincimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Art. 17 - Inaltimea constructiilor

* conform art. 31 din Regulamentul general de urbanism;
* stabilirea inaltimei constructiilor se poate face pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu ceilalti parametri care definesc conditiile de constructibilitate;
* se va respecta in general o inaltime medie a cladirilor invecinate si a caracterului zonei;

Art. 18 - Aspectul exterior al constructiilor

* conform art. 32 din Regulamentul General de Urbanism;
* se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea noilor constructii cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, goluri, detalii de structura, conformarea acoperisului si invelitorii, etc) in vederea asigurarii coerentei fronturilor stradale.

Art. 19 - Procentul de ocupare al terenului

* conf. art. 15 si a anexei 2 din RGUalin. 2.1.5;

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

Art. 20 - Parcaje

* conform art. 33 si anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Art. 21 - Spatii verzi

* conf. art. 34 si anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism alin. 6.9;
* se recomanda ca in spatiile neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea in viitor a unor obiective de utilitate publica, sa se asigure amenajarea de spatii verzi.

Art. 22 - Imprejmuiri

* conform art. 35 din Regulamentul general de urbanism.

* se recomanda ca administratia locala, pe baza folosirii unor materiale accesibile, sa stabileasca modele de imprejurimi pentru orientarea locuitorilor si asigurarea unei imagini de calitate dinspre circulatiile publice.

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

❖ Capitolul 1

Generalitati

Art. 1 -Subzone functionale :

ISc - subzona cu constructii comerciale

ISi - subzona cu constructii de invatamant

*** se noteaza suplimentar cu indicativ p - subzone propuse

Art. 2 -Functiunea dominanta a zonei

* functiunea dominanta a zonei sunt institutii publice si servicii. Aceasta functiune se compune din constructii administrative,financiar bancare, de invatamant, cultura, sanatate, culte, comerciale.

Art. 3 -Functiuni complementare admise ale zonei

- locuire, recreere

❖ Capitolul 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 - Utilizari permise :

* unitati comerciale;

* unitati de invatamant;

* unitati pentru servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale);

* sunt permise modificari, renovari sau completari prin inlocuirea constructiilor vechi cu locuinte P, P+1 sau P+2 care au la parter IS;

* sunt permise extinderi, constructii noi in parcelele proprii in toate subzonele precum si instituirea diverselor servicii in zona.

Art. 5 -Utilizari permise cu conditii

* renovari sau modernizari, plombe sau extinderi la institutii publice sau servicii cu conditia obtinerii unor avize suplimentare in subzone.

Art. 6 -Interdictii temporare

* in toate zonele unde vor fi necesare PUD-uri in scopul stabilirii reglementarilor necesare.

Art. 7 -Interdictii permanente

* nu se vor permite constructii de unitati poluante, producatoare de noxe, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice;

* nu se permit constructii de unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei;

* se interzice amplasarea de chioscuri (constructii provizorii) pe domeniul public.

❖ Capitolul 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale :

* orientarea fata de punctele cardinale se face corespunzator functiunilor si normelor tehnice caracteristice fiecărei unitati in parte - vezi anexa 3 si art. 17 din Regulamentul general de urbanism

Art. 9 -Amplasarea fata de drumurile publice

* conform art. 18 din Regulamentul General de Urbanism

* orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza 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 drumurilor. In acest sens se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara.

Art. 10 -Amplasarea fata de aliniament

* conform art. 23 din RGU

* pentru subzonele IS din zona CE se recomanda constructii care vor fi amplasate la aliniamentul existent cu exceptia unor motivatii de ordin estetic si functional bine justificate cand pot fi si retrase de la aliniament;

* conform PUD-urilor;

Art. 11 -Amplasarea in interiorul parcelei

* conform art. 24 din Regulamentul General de Urbanism

* in functie de marimea parcelei, pe suprafata acestuia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si constructii anexe. Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si de alinierea impuse fata de limitele laterale si limita posterioara a acestuia;

* distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre sau/si balcoane si limita de proprietate, ingradita sau nu, este de 2.00m. Fac exceptie de la aceasta regula cazurile cand :

a) cladirea se lipeste de doua calcane invecinate, formand un front continuu;

b) cladirea se lipeste de un calcan al cladirii invecinate;

* se va pastra o distanta minima de 4,0 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functie de productie sau servicii;

* se va pastra o distanta minima de 6,0 m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina;

* pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor, intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m;

* anexele locuintelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 -Accese carosabile

- * conform art. 25 si anexe 4 din Regulamentul General de Urbanism;
- * pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- * in cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o inaltime de 3,5 m;
- * accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta;
- * se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare.

Art. 13 -Acces pietonal

- * conform art. 26 din Regulamentul General de Urbanism;
- * nu se vor autoriza constructii de institutii publice si servicii decat daca au asigurat accesul pietonal potrivit importantei si distantei constructiei;
- * se pot institui servituti de trecere pentru terenurile care nu au nici un acces la calea publica

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art. 14 -Racordarea la reseaua tehnico - edilitara

- * conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism;
- * toate c-tiile vor trebui sa fie prevazute cu echiparea tehnico - edilitara;
- * autorizarea constructiilor de institutii publice si servicii va fi conditionata de prescriptiile de racordare la retelele existente.

Art. 15 -Realizarea de retele tehnico - edilitare

- * conform art. 28 din Regulamentul General de Urbanism;
- * lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata de persoanele fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau de beneficiarul interesat;
- * extinderea sau marirea capacitatilor retelelor edilitare publice apartin domeniului public si se administreaza potrivit legii.

Art. 16 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- * conform art. 29 din Regulamentul General de Urbanism;
- * retelele de apa si canalizare, alimentare cu energie termica care deservesc subzonele IS sunt proprietate publica a localitatilor;
- * retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor

Art. 17 - Parcelare

- * conform art. 30 din Regulamentul general de urbanism;

Art. 18 - Înălțimea construcțiilor

- * conform art. 31 din Regulamentul general de urbanism;
- * autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Art. 19 - Aspectul exterior al construcțiilor

- * conform art. 32 din Regulamentul General de Urbanism;
- * autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural, conformare și amplasarea golurilor (ferestre, uși, etc) materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Art. 20 - Procentul de ocupare al terenului

- * conform art. 15 și a anexei 2 din Regulamentul General de Urbanism alin. 2.2. din Regulamentul General de Urbanism.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art. 21 - Parcaje

- * conform art. 33 și anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Art. 22 - Spații verzi

- * conform art. 34 și anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism .

Art. 23 - Împrejmuiri

- * conform art. 35 din Regulamentul General de Urbanism.
- * se recomandă împrejmuiri transparente de garduri vii, joase pentru punerea în evidență a construcțiilor cu caracter public.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

❖ Capitolul 1

Generalitati

Art. 1 -Subzone functionale :

- * subzona cu cai de comunicatie rutiere - Cr
- * subzona cu cai de comunicatie feroviare - Cf
- *** Se noteaza suplimentar cu indicativul p - subzona propuse.

Art. 2 -Funcțiunea dominantă a zonei

- * funcțiunea dominantă a zonei este circulația rutieră și circulația feroviară compusă din întreaga rețea rutieră și feroviară;

Art. 3 -Funcțiuni complementare admise ale zonei

- * unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale

❖ Capitolul 2

Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Art. 4 -Utilizări permise

- * c-tii ale unitatilor si intreprinderilor de transporturi rutiere si feroviare.
- * garaje, parcaje;
- * platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun;
- * constructii pentru autogari si gari;

- * refugii si treceri pentru pietoni;
- * zone verzi mediane, laterale si fasii intermediare;
- * lucrari de terasament;
- * lucrari sau zone de protectie impotriva poluarii (praf, fum, funingine);
- * instalatii, constructii, depozite necesare functionarii serviciilor feroviare.

Art. 5 -Utilizari permise cu conditii

- * incintele unitatilor de transporturi si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie.

Art.6. -Interdictii temporare

- Se interzice temporar orice interventie in subzona Crp si Cfp zone lotizarilor pina la elaborarea de P.U.D-uri

❖ Capitolul 3

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 - * pentru toata zona C - caracteristicile parcelei, amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control - conform necesitatilor tehnice, normelor specifice si respectarea amenajarilor propuse in proiectele de specialitate;

* aspect exterior - se recomanda ca :

- noile cladiri sau amenajarea celor existente sa nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect caracterul zonei in care se incadreaza;

* organizarea incintelor sa tina seama de imaginea prezentata catre drumurile publice;

* parcajele publice sa fie inconjurate de garduri vii de 1,20 m inaltime;

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA

❖ Capitolul 1

Generalitati

Art. 1 - Subzone functionale :

* subzone cu c-tii si amenajari aferente lucrarilor tehnico - edilitare - TE;

* subzona de retele tehnico-edilitare termice TEt;

* subzona de retele tehnico-edilitare termice TEel;

*** se noteaza suplimentar cu indicativ p - subzonele propuse

Art. 2 -Functiunea dominanta a zonei

- functiunea dominanta a zonei o constituie retelele edilitare;

Art. 3 -Functiuni complementare admise ale zonei

* constructii aferente lucrarilor edilitare;

* spatii verzi cu caracter de plantatii de protectie;

* accese pietonale, carosabile, parcaje pentru constructiile aferente.

❖ Capitolul 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 -Utilizari permise

- * institutii care coordoneaza activitatea in domeniu;
- * constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico - edilitare (centrala termica si post trafo);
- * constructii noi sau extinderi pentru instalatii cu caracter tehnic strict de specialitate destinate instalatiilor termice si electrice.

Art. 5 -Utilizari permise cu conditii

- * se pot construi s-au extinde c-tii aferente instalatiilor termice si electrice cu respectarea distantelor de protectie minime obligatorii.

❖ Capitolul 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 6 - Orientarea fata de punctele cardinale :

- * conform normelor tehnice specifice si art. 17 din R G U

Art. 7 -Amplasarea fata de drumurile publice

- * conform normelor tehnice specifice si art. 18 din R G U

Art. 8 -Amplasarea fata de aliniament

- * conform necesitatilor tehnice si normelor specifice si conform art. 23 din Regulamentul General de Urbanism.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 9 -Accese carosabile

- * conform art. 25 din Regulamentul General de Urbanism

Art. 10 -Acces pietonal

- * conform art. 26 din Regulamentul General de Urbanism

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art. 11 -Racordarea la retea tehnico - edilitara

- * conform art. 27 din Regulamentul General de Urbanism;

Art. 12 -Realizarea de retele tehnico - edilitare

- * conform art. 28 din Regulamentul General de Urbanism;

Art. 13 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- * conform art. 29 din Regulamentul General de Urbanism

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor

Art. 14 - Inaltimea constructiilor

- pentru constructiile complementare zonei conform art. 31 din Regulamentul General de Urbanism.

I - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

❖ Capitolul 1

Generalitati

Art. 1 - Subzone functionale :

- * subzona unitatilor industriale si depozitare - Id
- *** se noteaza suplimentar cu indicativ p - subzone propuse

Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

- * intreprinderi industriale

Art. 3 - Functiuni complementare admise ale zonei

- * constructii destinate depozitarii, stocarii, ambalarii si trierii;
- * cai de comunicatii rutiere, feroviare si constructii aferente;
- * constructii aferente lucrarilor tehnico - edilitare de deservire;
- * servicii compatibile functiunilor zonei.

❖ Capitolul 2

Utilizare functionala

Art. 4 - Utilizari permise :

- * activitati productive industriale si de depozitare;

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

- * pentru zonele existente se admit constructii industriale noi, in parcelele proprii cu conditia incadrarii in normele de protectia mediului privind nivelul admisibil al poluarii;

Art. 6 - Interdictii temporare

- in toate zonele unde vor fi necesare P.U.D-uri in scopul stabilirii reglementarilor necesare;

❖ Capitolul 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 - Orientarea fata de punctele cardinale :

- * orientarea fata de punctele cardinale pentru toate subzonele, se va realiza prin dispunerea constructiilor in conformitate cu normele tehnice si tehnologice specifice activitatilor industriale ce urmeaza a se desfasura.

Art. 8 - Amplasarea fata de drumurile publice

- * pentru toate subzonele existente, amplasarea constructiilor de tip extindere sau constructii noi in cadrul incintei proprii, spre strazile importante, se vor evita activitatile care prin natura lor au un aspect dezagreabil : depozite de deseuri, combustibili solizi, etc. Astfel de constructii vor fi retrase de la circulatiile principale si vor fi marcate prin perdele verzi de protectie.

Art. 9 - Amplasarea fata de aliniament

- * unitatile industriale nepoluante amplasate in zonele rezidentiale vor respecta distantele minime obligatorii ale zonei respective;

- * pentru toate zonele se recomanda sa se asigure coerenta fronturilor stradale, prin luarea in considerare a situarii vecinilor imediati si a caracterului general al strazii;
- * fata de aliniament, in subzonele industriale nou propuse, se recomanda un regim de aliniere retras cu minim 6 m in vederea realizarii unor spatii verzi de protectie spre caile de comunicatie.

Art. 10 -Amplasarea in interiorul parcelei

- * pentru subzonele industriale propuse, toate extinderile si constructiile nor vor respecta o distanta minima obligatorie fata de limitele laterale ale parcelei, egala cu H/2, dar nu mai putin de 4,0 m, in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata cu locuinte, caz in care distanta minima se majoreaza la 6,0 m - cazul subzonelor;
- * se interzice cuplarea cladirilor de productie cu cladiri de locuit chiar daca acestea prezinta calcane spre parcela unitatii de productie;
- * distanta minima obligatorie intre corpurile distincte de cladiri de pe aceeasi parcela va fi conform cu normele tehnologice.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 -Accese carosabile

- * toate cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica in conditiile in care sa fie permisa actiunea mijloacelor de interventie in caz de incendiu.

Art. 12 -Acces pietonal

- * toate constructiile vor avea asigurate accese pietonale dintr-un drum public si posibilitati de conformare, dupa caz, a accesului persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art. 13 -Racordarea la reseaua tehnico - edilitara

- * pentru toate subzonele I_{dp}, constructiile noi destinate activitatilor productive industriale trebuie sa fie racordate la reseaua publica de distributie a apei potabile, la reseaua propusa de canalizare a apelor menajere si la retelele electrice din zona. Procesele tehnologice specifice impun restul echiparii edilitare.

Art. 14 -Realizarea de retele tehnico - edilitare

- * pentru subzonele I_p extinderea sau marirea capacitatilor retelelor tehnico - edilitare publice se realizeaza fie de catre beneficiar (sau de catre investitor), fie prin contracte incheiate cu Consiliul Local, iar lucrarile de racordare si bransare se realizeaza de catre beneficiar (sau investitor).

Art. 15 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- * retelele de apa si canalizare care deservesc activitatile din I si I_p sunt proprietate publica a localitatilor;
- * retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si c-tiilor

Art. 16 - Inaltimea constructiilor

- * autorizarea constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei.
- * se propune o inaltime maxima a constructiilor de 15,0 m;
- * in cazuri bine justificate de motive tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local, inaltimea poate fi depasita.

Art. 17 - Aspectul exterior al constructiilor

- * constructiile vor avea volume simple si cu aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmari ca noile c-tii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.

Art. 18 - Procentul de ocupare al terenului

- * pentru toate subzonele existente nu este cazul;
- * pentru toate subzonele Ip - procentul maxim de ocupare al terenului va fi studiat prin studii de fezabilitate.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Art. 19 - Parcaje

- * pentru toate subzonele I si Ip vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatilor - conform anexei 5 la R L U
- * pentru subzonele existente se vor prevedea parcaje, functie de spatiile disponibile in acest scop.

Art. 20 - Spatii verzi

- * pentru subzonele propuse se vor prevedea spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria constructiilor, dar nu mai mult de 20% din suprafata totala a terenului;
- * pentru subzonele existente se vor rezerva de asemenea, in limitele posibilitatilor, spatii verzi si plantate cu rol de protectie mai ales de catre arterele de circulatie importante.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

❖ Capitolul 1

Generalitati

Art. 1 - Subzone functionale :

- * subzona cu cai de comunicatie rutiere - Cr

Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

- * functiunea dominanta a zonei este circulatia rutiera compusa din intreaga retea rutiera .

Art. 3 - Functiuni complementare admise ale zonei

- unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale.

❖ Capitolul 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 - Utilizari permise

- * constructii ale unitatilor si intreprinderilor de transporturi rutiere .

- * garaje, parcaje;
- * platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun;
- * constructii pentru autogari;
- * refugii si treceri pentru pietoni;
- * zone verzi mediane, laterale si fasii intermediare;
- * lucrari de terasament;
- * lucrari sau zone de protectie impotriva poluarii (praf, fum, funingine);

Art. 5 -Utilizari permise cu conditii

- incintele unitatilor de transporturi si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie.

Art.6.-Interdictii temporare

- se interzice temporar orice interventie in subzona Crp din UTR-urile cu zona lotizarilor propuse pina la aprobarea de PUD, aceasta interdictie are valabilitate un an de la aprobarea prezentului Plan Urbanistic General;

❖ Capitolul 3

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 - * pentru toata zona Cr - caracteristicile parcelei, amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control - conform necesitatilor tehnice, normelor specifice si respectarea amenajarilor propuse in proiectele de specialitate;

* aspect exterior - se recomanda ca :

- noile cladiri sau amenajarea celor existente sa nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect caracterul zonei in care se incadreaza;

* organizarea incintelor sa tina seama de imaginea prezentata catre drumurile publice;

* parcajele publice sa fie inconjurate de garduri vii de 1,20 m inaltime;

Intocmit,
Pascu Marian