

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA BRAZI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Extindere intravilan($S=12.487$ mp) si parcelare teren ($S=18.382$ mp) pentru zona de locuinte si functiuni complementare, zona mixta institutii si servicii si locuinte si functiuni complementare, zona spatii verzi, agrement si sport si zona cai de comunicatii rutiere pentru amplasare ansamblu rezidențial si amenajare drum acces ($Sst = 19.994$ mp) in comuna Brazi sat Popesti, DJ 140, De, nr. cadastral 22412, tarla 35, parcela A193/16-20" si a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia

Vazand expunerea de motive a domnului primar si raportul de specialitate al compartimentului urbanism si amenajarea teritoriului prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Extindere intravilan($S=12.487$ mp) si parcelare teren ($S=18.382$ mp) pentru zona de locuinte si functiuni complementare, zona mixta institutii si servicii si locuinte si functiuni complementare, zona spatii verzi, agrement si sport si zona cai de comunicatii rutiere pentru amplasare ansamblu rezidențial si amenajare drum acces ($Sst = 19.994$ mp) in comuna Brazi sat Popesti, DJ 140, De, nr. cadastral 22412, tarla 35, parcela A193/16-20" si a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia;

Avand in vedere prevederile art. 47, art. 47¹ si art. 56 alin.(1) si alin.(4) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare si prevederile Hotararii Guvernului Romaniei nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

Vazand Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000;

In baza adresei nr. 5017 din 10 iulie 2018 si a Avizului Unic nr.2405 din 30.03.2018 al Consiliului Judetean Prahova – Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a judetului Prahova prin care acorda **AVIZ FAVORABIL pentru P.U.Z.** "Extindere intravilan($S=12.487$ mp) si parcelare teren ($S=18.382$ mp) pentru zona de locuinte si functiuni complementare, zona mixta institutii si servicii si locuinte si functiuni complementare, zona spatii verzi, agrement si sport si zona cai de comunicatii rutiere pentru amplasare ansamblu rezidențial si amenajare drum acces4($Sst=19.994$ mp) in comuna Brazi sat Popesti, DJ 140, De, nr. cadastral 22412, tarla 35, parcela A193/16-20 si R.L.U. aferent si recomanda aprobarea de catre Consiliul Local a documentatiei;

In conformitate cu prevederile Regulamentului local privind implicarea cetatenilor in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Brazi nr. 18 din 15 martie 2011;

In baza Raportului nr.18.815 din 04.09.2018 privind informarea si consultarea publicului in etapa de aprobare a Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de urbanism aferent acestuia;

Avand in vedere rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Brazi si avizul secretarului unitatii administrativ-teritoriale;

In temeiul art.36 alin.(2) lit. c), alin. (5) lit. c), art.45 alin.(2) lit. e) si art. 115 alin.(1) lit. b) din Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata in anul 2007, cu modificarile si completarile ulterioare,

Consiliul local al comunei Brazi, judetul Prahova adopta prezenta hotarare:

Art. 1 Se aproba ***Planul Urbanistic Zonal “Extindere intravilan(S=12.487 mp) si parcelare teren (S=18.382 mp) pentru zona de locuinte si functiuni complementare, zona mixta institutii si servicii si locuinte si functiuni complementare, zona spatii verzi, agrement si sport si zona cai de comunicatii rutiere pentru amplasare ansamblu rezidențial si amenajare drum acces (Sst=19.994 mp) in comuna Brazi sat Popesti, DJ 140, De, nr. cadastral 22412, tarla 35, parcela A193/16-20” si Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent acestuia, Proiect nr. 53/2016/01.08.2016 elaborat de SC BIG ARHIGEO SRL – arhitect Bogdan Georgescu, beneficiar PRIMARIA COMUNEI BRAZI, prevazut in Anexa care face parte integranta din prezenta hotarare.***

Art. 2 ***Planul Urbanistic Zonal “Extindere intravilan(S=12.487 mp) si parcelare teren (S=18.382 mp) pentru zona de locuinte si functiuni complementare, zona mixta institutii si servicii si locuinte si functiuni complementare, zona spatii verzi, agrement si sport si zona cai de comunicatii rutiere pentru amplasare ansamblu rezidențial si amenajare drum acces (Sst=19.994 mp) in comuna Brazi sat Popesti, DJ 140, De, nr. cadastral 22412, tarla 35, parcela A193/16-20” si Regulamentul Local de Urbanism*** ***aferent acestuia sunt valabile pana la aprobarea noului Plan Urbanistic General al comunei Brazi.***

Art. 3 Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent vor constitui, incepand cu data aprobarii prezentei hotarari, baza legală pentru emiterea certificatelor de urbanism, a autorizatiilor de construire, precum si pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare ulterioare.

Art. 4 Prevederile prezentei hotarari vor fi duse la indeplinire de primarul comunei Brazi, judetul Prahova, de compartimentele cu atributii in domeniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului si vor fi transmise persoanelor si autoritatilor interesate de secretarul unitatii administrativ-teritoriale.



CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR,
Georgeta Enescu



Brazi, 11 septembrie 2018.
Nr. 39.

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA BRAZI
CONSILIUL LOCAL

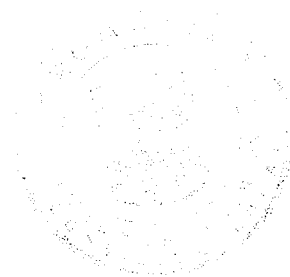
ANEXA LA
H.C.L. Brazi nr.39 /11.09.2018



PLANUL URBANISTIC ZONAL

***“Extindere intravilan($S=12.487$ mp) si parcelare teren ($S=18.382$ mp)
pentru zona de locuinte si functiuni complementare, zona mixta
institutii si servicii si locuinte si functiuni complementare, zona spatii
verzi, agrement si sport si zona cai de comunicatii rutiere pentru
amplasare ansamblu rezidențial si amenajare drum acces
($S_{st}=19.994$ mp) in comuna Brazi sat Popesti, DJ 140, De,
nr. cadastral 22412, tarla 35, parcela A193/16-20”***

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1) – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **PUZ - EXTINDERE INTRAVILAN (S=12487mp) SI PARCELARE TEREN INTRAVILAN (S=18382mp) PENTRU ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE , ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE , ZONA SPATII VERZI , AGREMENT SI SPORT SI ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE PENTRU AMPLASARE ANSAMBLU REZIDENTIAL SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst=19.994mp)**
- Amplasament **Com.BRAZI, SAT POPESTI, DJ140, T35, A193/16-20 (NC22412), De**
- Beneficiari: **COMUNA BRAZI**
- Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Data elaborării: **01.08.2016**

1.2. Obiectul documentatiei

- Prezenta documentatie **PUZ - EXTINDERE INTRAVILAN (S=12487mp) SI PARCELARE TEREN INTRAVILAN (S=18382mp) PENTRU ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE , ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE , ZONA SPATII VERZI , AGREMENT SI SPORT SI ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE PENTRU AMPLASARE ANSAMBLU REZIDENTIAL SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst=19.994mp)** este o etapa premergatoare in demersurile investitorului Usurelu Vasilica de a amenaja pe acest teren un cartier rezidential.
- Primaria vine in sprijinul investitorului prin demararea acestui PUZ ale caror costuri sunt suportate integral de catre investitor.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al comunei BRAZI ;
- Ridicare topografică sc. 1:1000
- Informatii din avizele detinatorilor de retele;
- Studiu geotehnic
- Studiu de fundamentare a circulatiei

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Terenul studiat în suprafața de 19994 mp este proprietatea:
 - Usurelu Vasilica – în suprafața de 18382 mp din care 5895 mp intravilan și 12487 mp extravilan conform Certificatului de Mostenitor Suplimentar nr.87/ 13.06.2016 autentificat la BIN Ionita Aristita Adina din com.Valea Calugareasca și a extrasului de carte funciara de informare nr. 40140/ 22.02.2018
 - județului – domeniu public-S=1675 mp aferenți DJ140, conform HGR 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare
 - comunei – domeniu public- S=52 mp aferenți De, conform HGR 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, are o formă dreptunghiulară.

Este amplasat în nordul comunei în extremitatea vestică a satului Popești, de-a lungul DJ140 .

VECINI:

- la Nord– DJ140
- la Est – T35, A193/15
- la Vest- NC23543, T35, A193/20
- la Sud-canal de pamant HC 194- canalului de irigații Leaot

Localitatea are serviciu de transport copii către instituțiile de învățământ

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul se prezintă relativ plat fără diferențe semnificative de nivel

2.4. Circulația

Terenul studiat are acces auto neamenajat din DJ 140 .

Conform PUG, profil 1-1, DJ140 este propus a fi amenajat la 24m între aliniamente, compus din :7m parte carosabilă, 2X1m acostamente, 1.5m /2.5m santuri, 2X2m spații verzi, 2m pista biciclete, 2m/3m trotuare.

Profilul aferent DJ140 existent în teren este de var.13.7m -14.8m compus din :6m parte carosabilă-asfaltată, 2X0.50m acostamente, 2X1m santuri și spații verzi variabile de 4.0-5.3m pe o parte, respectiv 0.7-0.5m pe cealaltă latură

Pentru De prospectul propus prin PUG este de 9m între aliniamente compus din:4m parte carosabilă, 2X0,5m acostamente, 2X1m santuri și 2X1m trotuare.

Profilul existent al De este de 4m între aliniamente, drum de pamant

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este liber de construcții fiind parțial destinat locuințelor și funcțiunilor complementare și parțial culturilor agricole.

Conform PUG terenul se află parțial în zonele de protecție ale LEA 20kV și a canalului de irigații Leaot

2.6.Echiparea edilitară

În zona sunt următoarele rețele edilitare :

- LEA 20kV
- Instalații Te subterane
- Iluminat public
- gaze naturale-conductă OLØ12”
- rețea alimentară cu apă
- rețea canalizare

2.7. Probleme de mediu

Datorita functiunii obiectivului propus, a amplasarii acestuia in teren si a realizarii masurilor impuse de avizul de mediu nu sunt evidentiata probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Comunitatea locala este favorabila intentiei beneficiarului prin demararea documentatiei pe primarie ca beneficiar , sprijinind demersurile investitorilor interesati in vederea realizarii unui cartier rezidential si valorificarea resurselor locale si forta de munca disponibila , in conditiile protejarii mediului natural.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului, considerand iminenta intentia acestuia .

CAPITOLUL 3- PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica a terenului studiat , scara 1: 1000 , cu cote si curbe de nivel , arata ca terenul este o zona cu suprafata relativ plana , fara diferenta de nivel semnificativa . Terenul nu prezinta probleme de stabilitate .

Studiile geotehnice din zona concluzioneaza pozitiv teritoriul studiat .

Sucesiunea litostratigrafica prezenta in verticala zonei , traversata de forajele geotehnice executate , este urmatoarea :

Foraj 1

- 0.00 – 0.30 m - sol vegetal
- 0.30 – 1.00 m argila cafenie plastic vartoasa
- 1,00 – 4,00 – pietris cu nisip si liant argilos , putin umed sub 3,50 m adancime

Foraj 2

- 0.00 – 0.50 m – sol vegetal
- 0.50 – 1.20 m – argila cafenie plastic vartoasa
- 1.20 – 2.10 m – nisip mediu si grosier , cu pietris rar
- 2.10 – 3.00 m – pietris cu nisip si liant argilos

Foraj 3

- 0.00 – 0.20 m – sol vegetal
- 0.20 – 3.50 m – argila cafenie plastic vartoasa
- 0.20 – 3.50 m – argila cafenie plastic vartoasa
- 3.50 – 4.00 m – argila prafoasa galbena , cu intercalatii cafenii si cenusii , cu plaje nisipoase si pietris plasc vartoasa

Foraj 4

- 0.00 – 0.70 m – sol vegetal
- 0.70 – 2.10 m – argila cafenie – bruna , plastic vartoasa
- 2.10 – 2.80 m – nisip argilos plastic vartos
- 2.80 – 4.00 m – pietris cu nisip si liant argilos umed

Recomandari ale studiului geotehnic.

- Vor fi necesare masuri de amenajare pe verticala pentru evacuarea apelor superficiale inafara incintelor construite
- Daca se doresc constructii cu subsol , atunci pe fiecare amplasament in parte va trebui executat foraj , pentru a determina adancimea de prezenta a apei subterane
- Sapaturile de peste 3.00 m adancime fata de cotele actuale ale terenului se vor executa cu sprijiniri adecvat , in prezenta posibila a apei subterane , pe baza unui proiect de executie conform

prevederilor NP 120 – 2014 (Normativ privind executia excavatiilor adanci in medii urbane) si indicativului NP 124-2010 (Normativ privind proiectarea geotehnica a lucrarilor de sustinere)

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, terenul este situat parțial în intravilanul localității. în **UTR nr. 5** - zona locuințe și funcțiuni complementare și zona cai de comunicații.

Regelementări aferente zonei **L**.

- Aliniamentul va fi retras la 12 m din ax.
- Retragera de la aliniament va fi de minim 4 m conform prospect stradal și de 3-5m conform RLU aferent PUG
- POTmax = 30% , CUT max = 0,8 , maxim 3 nivele, Hmax = 9 m
- retrageri laterale 2m –servitutea de vedere , respectiv 0,90m pentru construcțiile fără ferestre

Categoria de folosință a terenului este arabil.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea construcțiilor dorite nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate, acestea fiind utilizate în continuare în scopuri agricole sau pentru amplasarea de locuințe cele din intravilan.

În absența unor emisii de poluanți din procesele tehnologice desfășurate pe amplasament, posibilitatea dezvoltării oricăror culturi agricole pe terenurile învecinate nu va fi afectată.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația adusă de investiția ce urmează a se materializa nu aduce valori de trafic substanțial superioare, urmând a se realiza prin accesul propus cu raze de 12m pentru acces și 9 m pentru ieșire

Se propune ca DJ140 să aibă 24m între aliniamente compus din :

7m parte carosabilă, 2*1m acostamente, 2,5/1,5m santuri, 2*2m spațiu verde, 2m pista biciclete, 3m/2m trotuar

Drumurile interioare vor avea profile a-a și b-b cu 9m între aliniamente respectiv 6.5m între aliniamente compuse din :

-6m parte carosabilă, 2*1m trotuare, 2*0.5 spații verzi

-4m parte carosabilă , 1m trotuar, 0,5/1m spațiu verde

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici

Se propune ca terenul studiat să aparțină unui nou **UTR nr. 5A** cu următoarea zonare funcțională:

Lm - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

P.O.T. maxim =35% și C.U.T. max = 0.96.,

Rh = P+2 , Hmax-coama - 12,0 m; Hmax cornisa = 9,0 m

-26 loturi (7x473mp, 12x474mp, 1x455mp, 1x456mp, 1x629mp, 1x483mp, 1x591mp, 1x544mp, 1x494mp)

LVS - ZONA MIXTA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

ȘI INSTITUTII ȘI SERVICII

P.O.T. maxim =35% și C.U.T. max = 0.96.,

Rh = P+2- Hmax-coama -12m; Hmax cornisa=9m

4 loturi x372mp

SP - ZONA SPATII VERZI , AGREEMENT ȘI SPORT -

P.O.T. maxim =10% și C.U.T.max = 0,2.

1 lotx504mp

Rh = P+1, Hmax-coama -9m; Hmax cornisa=6m
CCr - CAI DE COMUNICATII RUTIERE-

- Se vor pastra aliniamentul si Regimul de aliniere propuse de PUG, de 12 din ax DJ 140, respectiv 16m regimul de aliniere. Retragera fata de drumul propus va fi de 3m
- retrageri laterale si posterioare minim 3 m pentru constructii noi, exceptie facand loturile ce se invecineaza cu HC194, unde retragera posterioara va fi de 2.5m.

3.6. Circulatia terenurilor

Se propun urmatoarele circulatii ale terenurilor in cadrul zonei studiate:

- 247 mp vor trece din proprietate privata a Usurelu Vasilica in domeniu public al judetului
- 3492 mp vor trece din proprietate privata a Usurelu Vasilica in domeniu public al comunei Brazi
- 27.5 mp vor trece din domeniul public al comunei Brazi in domeniul public al judetului

3.7. Bilant teritorial

Zona functionala	Bilant (Sst=19994 mp)		Bilant (Sst=19994 mp)	
	EXISTENT		PROPUS	
CAI DE COMUNICATII RUTIERE INTRAVILAN-Ccr	1560.00 mp	7.80%	5299.00 mp	26.50%
ZONA LOCUINTE -Lm	5895.00 mp	29.50%	12651,00 mp	63.27%
ZONA MIXTA LOCUINTE SI INSTITUTII SI SERVICI-L/IS	0.00 mp	0.00%	1488,00 mp	7.44%
ZONA SPATII PLANTATE , AGREMENT SI SPORT-SP	0.00 mp	0.00%	504 mp	2.54%
Teren arabil extravilan	12487.00 mp	62.45%	0 mp	0%
Drum extravilan	52.00 mp	0.25%	52.00 mp	0.25%

CAPITOLUL 5 - ASIGURAREA UTILITATILOR

Pentru realizarea investitiei vor fi asigurate urmatoarele utilitati:

- Energia electrică va fi asigurată prin racordul propus la rețeaua localității .
- Alimentarea cu apă. va fi asigurată prin racordul propus la rețeaua localității .
- Gaze naturale. – va fi asigurată prin racordul propus la rețeaua localității .
- Salubritate. Gunoiul menajer va fi colectat selective si transportat pe baza de contract de catre firma de salubritate locala.
- Canalizarea a va fi asigurată prin racordul propus la rețeaua localității.
- Incalzirea locuintelor, precum si a apei se va face cu centrala pe gaze naturale. Se vor putea folosi si panouri solare.

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investiției de bază și a rețelelor necesare vor fi suportate în întregime de investitori.

IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

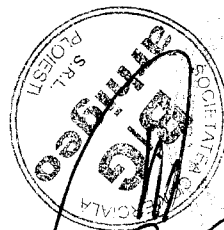
Lucrările propuse nu vor afecta factorii de mediu

La alegerea amplasamentului propus pentru realizarea investitiei s-a avut în vedere următoarele criterii:

- situarea in zona de locuinte si limitrof acesteia
- existenta in apropiere a posibilitatii de racordare la retele edilitare

– existența unei infrastructuri rutiere;

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT UTR 5A

CAPITOLUL 1. - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat în cadrul **PUZ - EXTINDERE INTRAVILAN (S=12487mp) SI PARCELARE TEREN INTRAVILAN (S=18382mp) PENTRU ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE , ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE , ZONA SPATII VERZI , AGREMENT SI SPORT SI ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE PENTRU AMPLASARE ANSAMBLU REZIDENTIAL SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst=19.994mp)**

R.L.U. explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor și acordurilor organelor interesate, conform Legii nr. 50/1991 (cu completările ulterioare), Legii 453/2001 și Legii 350/2001 - Legea Urbanismului.

1.1.3. Modificarea "Regulamentului Local de Urbanism", se poate face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.1.4. Regulamentul Local de Urbanism se aprobă, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește.

1.2. BAZA LEGALĂ

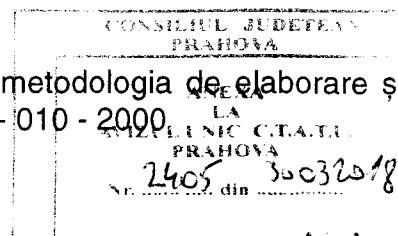
1.2. La baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. stă **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** aprobat al comunei, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate. Acest Regulament local de urbanism, după aprobarea P.U.Z., va completa P.U.G.-ul și R.L.U. existente ale comunei.

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

- HGR 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)

- Ordinul MLPAT nr. 21/N/ 10.04.2000 - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM - 007- 2000

- Ordinul MLPAT nr. 176/N / 16.08.2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000



- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- HCSRUR nr. 101/29.07.2010 - pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România (MO 577/13.08.2010)
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

1.3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe orice categorie de terenuri din zona studiată pentru locuințe și funcțiuni complementare și cai de comunicații rutiere.

1.3.2. Se propune următoarea zonificare funcțională în cadrul UTR 5A:

- **Lm**-ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- **LVS** - ZONA MIXTA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- **SP**-ZONA SPATII VERZI, GAREMENT SI SPORT
- **CCr** –ZONA CAI DE COMUNICATII

- Au fost create 26 de parcele pentru locuințe cu suprafețe de 455-629 mp, 4 loturi zona mixta L/IS cu S=372mp și un lot de SP cu S=504mp și zona de cai de comunicații rutiere.

1.3.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. detaliază condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor la nivelul fiecărei subunități funcționale din cadrul unității teritoriale de referință pe care o formează.

CAPITOLUL 2. - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Pentru elaborarea prezentului capitol s-au detaliat din Regulamentul General de Urbanism (aprobat cu H.G. 525/1996, republicat în noiembrie 2002) acele articole care interesează problematica teritoriului aferent P.U.Z., precizând modul de aplicare prin:

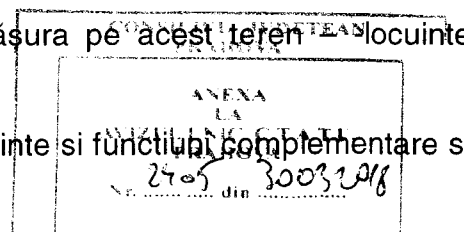
- Evidențierea utilizărilor permise, a restricțiilor și interdicțiilor;
- Enumerarea legislației actuale (în sumar), care stă la baza aplicării fiecărei categorii de reguli.

Din fiecare articol preluat din R.G.U. s-au extras numai aspectele specifice teritoriului studiat încadrat în zona funcțională.

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

2.1.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – locuințe individuale

2.1.2. Zona studiată se află în UTR nr.5 -zona locuințe și funcțiuni complementare și zona cai de comunicații rutiere și în extravilan .



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

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale - Articolul 10 din R.G.U.

Se va respecta zona de protectie sanitara a Canalului HC194 de 2,5m

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice - Referitor la expunerea la riscuri tehnologice , conform avizului de Mediu:

- in zona analizata prin plan nu au fost identificate riscuri pentru sanatatea umana;
- zona studiata in cadrul planului mentionat nu face parte dintr-o arie naturala protejata declarata conform legislatiei in vigoare;
- din analiza planului conform criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potentiale prevazute in Anexa I a H.G. nr. 1076 / 2004 s-a constatat ca planul nu ridica probleme din punct de vedere al protectiei mediului si nu prezinta efecte probabile asupra zonei din vecinatatea amplasamentului studiat .

CAPITOLUL 3. - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Din punct de vedere al zonificării funcționale, zona studiată se încadrează în:

- ZONĂ LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - **Lm**
- CAI DE COMUNICATII - **CCr**
- ZONA MIXTA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI INSTITUTII SI SERVICII - **L/IS**
- ZONA SPATII VERZI , AGREEMENT SI SPORT - **SP**

U.T.R. 5A

CAPITOLUL 4. - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE COMPONENTE

4.1. Lm - ZONA LOCUINTE SI FUCTIUNI COMPLEMENTARE

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- constructii rezidentiale cu regim mic de inaltime

a.2. Funcțiunile complementare admise

- amenajarea unor activitati liberale la parterul locuintelor
- Circulație rutieră, spații parcare
- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

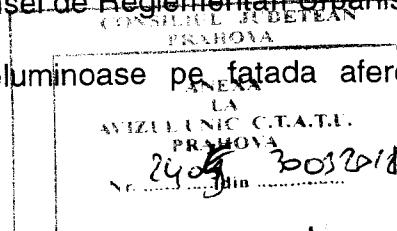
b.1. Utilizări permise

- locuinte individuale amplasate in sistem izolat
- după execuția construcțiilor se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
- spații plantate cu rol decorativ
- cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati

b.2. Utilizări permise cu condiții

- spatii pentru defasurarea unor profesii liberale la parterul locuintelor dar nu mai mult de 50% din acesta si cu un program de lucru maxim 8-19
- Orice funcțiune de la b1 cu conditia amenajarii drumului nou propus prin PUZ conform solutiei de circulatie si plansei de Reglementari Urbanistice a PUZ-ului
- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului locuintelor propuse

b.3. Utilizari interzise



- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele aferente cartierului nou creat

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

- Construcțiile vor fi orientate astfel încât durata minimă de însorire conform normelor sanitare să fie de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit

- Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de impact asupra sănătății populației pentru reducerea distanței

c.1.2. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Planșa de Reglementări Urbanistice, de 12.00 m pentru DJ 140 și 4.5m/3.5m pentru drumul nou creat.

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerile laterale vor fi de 3m conform planșei de Reglementări Urbanistice și cea posterioară va fi de minim 3 m/2.5m conform planșei de Reglementări Urbanistice.

- Distanța între 2 construcții amplasate pe același lot va fi de ½ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Fiecare lot nou creat va avea acces carosabil la drum public
Drumul nou propus se va autoriza și amenaja cel târziu concomitent cu prima unitate locativă

c.2.2. Accese pietonale

- Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuarul domeniului public

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICĂ - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- Extinderea rețelelor pe drumul nou propus și racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiela beneficiarului.

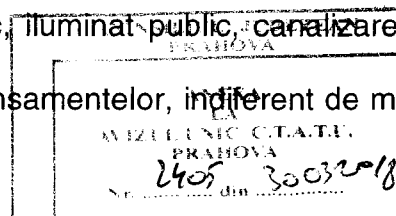
c.3.2. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

-Este interzisă autorizarea de noi construcții până la realizarea echipării edilitare propuse

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrică, iluminat public, canalizare și apă sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus cu excepția bransamentelor, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.



- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

c.4.1. Parcelarea

Nu se permit divizari ale loturilor nou create

Se vor realiza 26 loturi de locuințe (7x473mp, 12x474mp, 1x455mp, 1x456mp, 1x629mp, 1x483mp, 1x591mp, 1x544mp, 1x494mp)

c.4.2. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- regimul de înălțime maxim propus este P+2
- Hmax-coama = 12,0 m; Hmax cornisa = 9,0 m

c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Se va avea în vedere armonizarea cu construcțiile existente și cu principiile de estetică, care au ca obiect

- conformarea construcțiilor-volumul, forma acoperisului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);

- materialele de construcție pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora);

- conformarea și amplasarea golurilor (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);

- culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban;

- paleta coloristică admisă : pastel sau alb (fațade), cu mici zone cu nuanțe de contrast

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi
P.O.T. maxim =35% și C.U.T. max = 0.96.

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Se vor asigura obligatoriu locuri de parcare în incinta atât pentru proprietari cât și pentru vizitatori

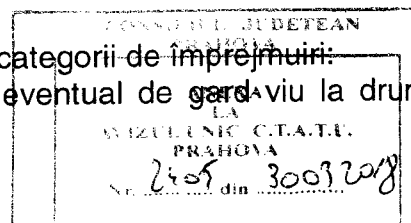
c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai puțin de 20%.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu Hmax=1,8m;



- împrejurimi opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,0 m.

4.2. L/IS - ZONA MIXTA LOCUINTE SI INSTITUTII SI SERVICII

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- institutii publice si servicii

a.2. Funcțiunile complementare admise

- locuinte izolate sau cuplate
- Circulație rutieră, spații parcare
- echipare edilitară, spatii verzi

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- institutii publice (gradinita, cresa, dispensar si servicii (alimentatie publica, spatii comerciale de mici dimensiuni, sedii firma, pensiune maxim 5 camere, cabinete profesii liberate (avocatura, proiectare, consultanta, cabinet medical), nu mai puțin de 50% din loturile aferente zonei functionale .

-locuinte izolate sau cuplate

- după execuția construcțiilor se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;

- spații plantate cu rol decorativ

-cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati

b.2. Utilizări permise cu condiții

- institutiile vor avea un program de lucru maxim 8-19
- Orice funcțiune de la b1 cu conditia amenajarii accesului conform solutiei de circulatie
- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe parterul locuintelor

b.3. Utilizari interzise

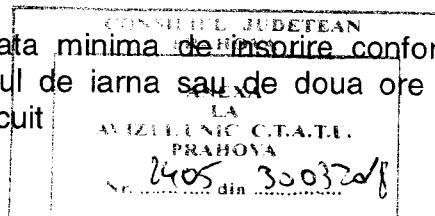
- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele aferente cartierului nou creat

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

- Construcțiile vor fi orientate astfel încât durata minimă de însorire conform normelor sanitare să fie de o oră și jumătate la solstiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit



- Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de impact asupra sănătății populației pentru redicerea distanței

c.1.2. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Planșa de Reglementări Urbanistice. Retragera de la aliniament va fi de minim 3,5m/4.5m pentru construcții noi

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerile laterale și posterioare vor respecta minim 3 m față de laturile parcelei. Se permite cuplarea construcțiilor având aceeași funcțiune

- Distanța între 2 construcții amplasate pe același lot va fi egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai puțin de 3m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Fiecare lot nou creat va avea acces carosabil la drum public
Drumul nou propus se va autoriza și amenaja cel târziu concomitant cu prima constructivă autorizată pe loturile nou create

c.2.2. Accese pietonale -

- fiecare drum nou creat va fi prevăzut cu trotuar de minim 1m lățime, pe minim o latură a acestuia

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- Racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuielă beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

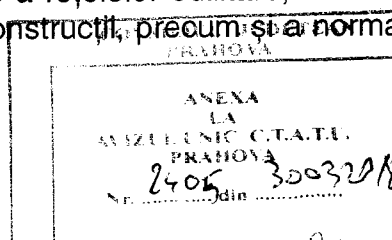
-Este interzisă autorizarea de noi construcții până la realizarea echipării ediliare propuse

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrică, canalizare și apă sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.



c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

c.4.1. Parcelarea

- Se permite alipirea loturilor aferente funcțiunii pentru o mai bună accesibilitate
Se vor crea 4 loturi x372mp

c.4.2. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- regimul de înălțime maxim propus este P+2
- Hmax-coama -12m; Hmax cornisa=9m

c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Se va avea în vedere armonizarea cu construcțiile existente și cu principiile de estetică, care au ca obiect

- conformarea construcțiilor-volumul, forma acoperisului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);
- materialele de construcție pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora);
- conformarea și amplasarea golurilor (usi, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);
- culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban;
- tamplarie : lemn stratificat sau PVC —culoare nuanțe lemn sau alb cu geam simplu, clar sau fumuriu,
- paleta coloristică admisă : pastel sau alb (fațade), cu mici zone cu nuanțe de contrast

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximi propuși
P.O.T. maxim =35% și C.U.T.max = 0.96

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Se vor asigura obligatoriu locuri de parcare în incinta atât pentru proprietari cât și pentru clienți

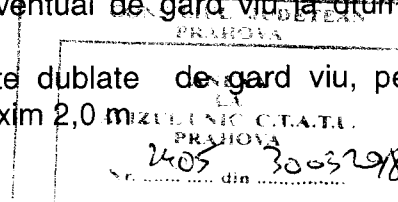
c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai puțin de 20%.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu Hmax=1,8m;
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,0 m



4.3. SP - ZONĂ SPATII VERZI

a) Generalități

- a.1. Funcțiunea dominantă
 - spatii verzi amenajate
- a.2. Funcțiunile complementare admise
 - spatii de joaca si agrement
 - Circulație rutieră, spații parcare
 - echipare edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

- b.1. Utilizări permise
 - spatii verzi amenajate
 - dotari de agrement
 - după execuția construcțiilor se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
 - spații plantate cu rol decorativ
 - cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati
- b.2. Utilizări permise cu condiții
 - Orice funcțiune de la b1 cu conditia amenajarii accesului conform solutiei de circulatie
 - sunt permise a fi autorizate lucrari edilitare prealabil trecerii in domeniul public a imobilului
- b.3. Utilizari interzise
 - se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele aferente cartierului nou creat

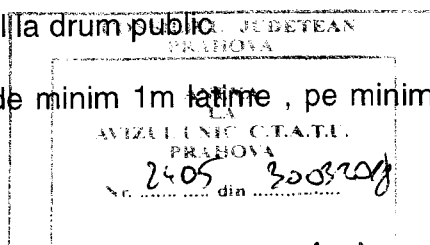
c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale
 - Se va evita insorirea excesiva a dotarilor de agrement
- c.1.2. Amplasarea față de drumurile publice
 - Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice. Retragera de la aliniament va fi de minim 3m pentru constructii noi,
- c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei
 - Retragererile laterale si posterioare vor respecta minim 2 m fata de laturile parcelei
 - Distanța între 2 construcții amplasate pe același lot va fi de minim 3m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- c.2.1. Accese carosabile
 - Fiecare lot nou creat va avea acces carosabil la drum public
- c.2.2. Accese pietonale -
 - fiecare drum nou creat va fi prevazut cu trotuar de minim 1m latime , pe minim o latura a acestuia



c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările si completările ulterioare.

- Racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările si completările ulterioare

-Este interzisă autorizarea de noi construcții până la realizarea echipării ediliare propuse

c.3.3. Proprietatea asupra rețelilor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările si completările ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electric, canalizare și apa sunt proprietatea publică , dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelilor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

c.4.1. Parcelarea

- Nu se permite dezlipirea lotului aferent zonei functionale

-Lotul nou creat va avea 504mp

c.4.2. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările si completările ulterioare.

-regimul de înălțime maxim propus este P+1

- Hmax-coama -9m; Hmax cornisa=6m

c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările si completările ulterioare

Se va avea în vedere armonizarea cu construcțiile existente si cu principiilor de estetică, care au ca obiect

- conformarea construcțiilor-volumul, forma acoperisului si pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor si acoperișurilor false);

- materialele de construcție pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate si evitării exceselor privind varietatea acestora);

- conformarea si amplasarea golurilor (usi, ferestre) pe fatade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);

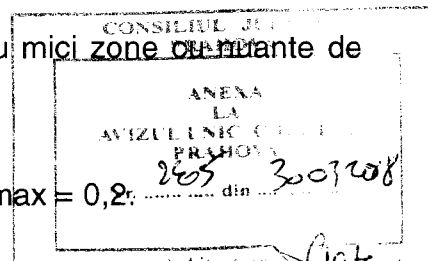
- culorile ansamblului si ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural si urban;

- tamplarie : lemn stratificat sau PVC —culoare nuante lemn sau alb cu geam simplu, clar sau fumuriu,

- paleta coloristica admisa : pastel sau alb (fatade), cu mici zone cu nuanțe de contrast

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =10% (cu suprafetele de agregare) și C.U.T.max = 0,2;



c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Se vor asigura obligatoriu locuri de parcare în incinta pentru vizitatorii

c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai puțin de 90%.

c.5.3. Împrejmuiuri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiuri:

- împrejmuiuri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu $H_{max}=1,6m$;
- împrejmuiuri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,0 m

4.4. -CCR - CĂI DE COMUNICATII RUTIERĂ

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere

a.2. Funcțiunile complementare admise

- spatii verzi
- echipare tehnico-edilitară
- indicatoare rutiere

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1.Utilizări permise

- cai de comunicatii rutiere, echipamente și dotari tehnico-edilitare, spatii verzi aferente drumului

b.2.-Utilizări permise cu condiții

- panouri publicitare cu condiția respectării regulilor de amplasare

b.3. -Utilizări interzise

- orice alt tip de activități cu excepția celor de la pct. b1, b2

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

Se vor respecta prospectele și razele de racord propuse în studiul de fundamentare a circulației

Pentru drumul nou propus se propune un prospect cu 9m (profil a-a) între aliniamente, 2 fire de circulație a câte 3,0m, 2*1m trotuare și 2*0.5m spații verzi iar pe tronsonul 2 pe o soluție de circulație înelara se propune sens unic cu 6,5 între aliniamente (profil b-b) compus din 4m parte carosabilă și 1m trotuar și 1/0.5m spații verzi și 7m între aliniamente (profil c-c) cu 7m între aliniamente compus din 4m carosabil, 2x1m trotuar și 2x0,5m spațiu verde

DJ140 se propune a fi amenajat la 24m între aliniamente compus din 7m parte carosabilă, 2*1 acostamente, 2*1.5 santuri, 2+1m /2m spații verzi, pista biciclete-2m, trotuar 2/3m

Racordul între DJ140 și drumul nou propus se va realiza cu raze de 12m, respectiv 9m. Razele drumului în zona cu sens unic vor fi de 6m

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Extinderea rețelelor publice de echipare edilitară existente - Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- Extinderile de rețele și bransamentele pe drumul nou propus se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiela beneficiarului.

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apă sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

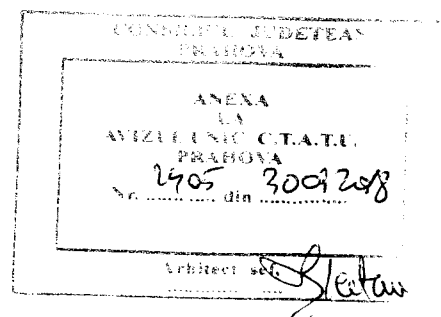
Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică cu excepția bransamentelor.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- Împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice și drumul nou propus cu $H_{max}=1,6m$

Proiectat,

arh. Bogdan Georgescu



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA BRAZI
PRIMAR

Nr. 18.806 din 03.09.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Extindere intravilan(S=12.487 mp) si parcelare teren (S=18.382 mp) pentru zona de locuinte si functiuni complementare, zona mixta institutii si servicii si locuinte si functiuni complementare, zona spatii verzi, agrement si sport si zona cai de comunicatii rutiere pentru amplasare ansamblu rezidențial si amenajare drum acces (Sst=19.994 mp) in comuna Brazi sat Popesti, DJ 140, De, nr. cadastral 22412, tarla 35, parcela A193/16-20" si a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia

Potrivit Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:

- a) zonelor centrale ale localităților;
- b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;
- c) zonelor de agrement și turism;
- d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;
- e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;
- f) infrastructurii de transport;
- g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;
- h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.

Delimitarea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face, de regulă, în Planul urbanistic general.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice de PUG sau PUZ pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

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

Obiectul documentatiei il constituie analiza posibilitatilor si conditiile de extindere a intravilanului comunei Brazi cu S = 12.487 mp pentru zona de locuinte si functiuni complementare, zona mixta institutii si servicii si locuinte si functiuni complementare, zona spatii verzi, agrement si sport si zona cai de comunicatii rutiere, crearea unei trame stradale si parcelarea terenului (S=18.382 mp) pentru amplasare ansamblu rezidential.

Terenul studiat in PUZ in suprafata de 19.994 mp este partial proprietatea d-nei Usurelu Vasilica (S=18.382 mp) conform Certificatului de Mostenitor suplimentar nr.87/13.06.2016 autentificat de BIN Ionita Aristita Adina din comuna Valea Calugareasca si extrasului de carte funciara de informare nr.40140/22.02.2018, emis de BCPI Ploiesti, partial apartine domeniului public al judetului Prahova (S=1.560 mp aferenta DJ 140) si partial domeniului public al comunei Brazi (S=52 mp aferenta De), conform HGR 1359/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

Conform PUG si RLU ale localitatii- documentatii aprobate, terenul este situat partial in intravilan (S=7507 mp) in UTR 5 cu urmatoarele zone functionale:

- zona locuinte "L" –zona de locuinte si functiuni complementare cu indicatorii urbanistici maximali :

POT=30%, CUT=0,80,Rh=P+1*M, retragere de la aliniament minim 4 m,

-zona cai de comunicatii "Ccr"

-si partial in extravilan (S=12.487mp) – teren arabil.

Terenul este situat partial in zona cu exces de umiditate de-a lungul cursului de apa Leaotu, partial in zona de protectie a lucrarilor de imbunatatiri funciare (HC 194), in zona III de servitute aeronautica si partial in zona de protectie LEA 20Kv.

Consiliul Judetean Prahova – Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a judetului Prahova, prin **Avizul Unic nr. 2405 din 30.03.2018**, a acordat **AVIZ FAVORABIL** pentru **PUZ "Extindere intravilan(S=12.487 mp) si parcelare teren (S=18.382 mp) pentru zona de locuinte si functiuni complementare, zona mixta institutii si servicii si locuinte si functiuni complementare, zona spatii verzi, agrement si sport si zona cai de comunicatii rutiere pentru amplasare ansamblu rezidential si amenajare drum acces (Sst=19.994 mp) in comuna Brazi sat Popesti, DJ 140, De, nr. cadastral 22412, tarla 35, parcela A193/16-20** si a recomandat aprobarea documentatiei, vizata spre neschimbare de C.J. Prahova, de catre consiliul local.

Potrivit art.56 alin.(4) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, *perioada de valabilitate a documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism se stabileste de catre autoritatea administratiei publice locale abilitata sa aprobe documentatia, in conformitate cu gradul de complexitate si cu prevederile acesteia. Valabilitatea prevederilor documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism se extinde de drept pentru acele investitii care au inceput in timpul perioadei de valabilitate, pana la finalizarea acestora.* Fata de aceste considerente se propune ca perioada de valabilitate a P.U.Z.- ului sa se stabileasca pana la aprobarea noului PUG al localitatii.

Avand in vedere cele de mai sus, prevederile Regulamentului local privind implicarea cetatenilor in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, propun Consiliului Local al comunei Brazi, adoptarea **Proiectului de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Extindere intravilan(S=12.487 mp) si parcelare teren (S=18.382 mp) pentru zona de locuinte si functiuni complementare, zona mixta institutii si servicii si locuinte si functiuni complementare, zona spatii verzi, agrement si sport si zona cai de comunicatii rutiere pentru amplasare ansamblu rezidential si amenajare drum acces (Sst=19.994 mp) in comuna Brazi sat Popesti, DJ 140, De, nr. cadastral 22412, tarla 35, parcela A193/16-20 si a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia.**

PRIMAR,
Leonaş Radu



16

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA BRAZI
PRIMARIA
Nr. 18.816 din 04.09.2017

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Extindere intravilan(S=12.487 mp) si parcelare teren (S=18.382 mp) pentru zona de locuinte si functiuni complementare, zona mixta institutii si servicii si locuinte si functiuni complementare, zona spatii verzi, agrement si sport si zona cai de comunicatii rutiere pentru amplasare ansamblu rezidential si amenajare drum acces (Sst=19.994 mp) in comuna Brazi sat Popesti, DJ 140, De, nr. cadastral 22412, tarla 35, parcela A193/16-20" si a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia

Vazind Planul Urbanistic Zonal nr.53/2016/01.08.2016 elaborat de S.C. BIG ARHIGEO S.R.L. – arhitect BOGDAN GEORGESCU- beneficiar PRIMARIA COMUNEI BRAZI, avizat de toate institutiile interesate, concluzionate prin avizul unic favorabil nr. 2405 din 30.03.2018 emis de Consiliul Judetean Prahova prin Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a judetului Prahova, consideram oportuna aprobarea ***Planului Urbanistic Zonal "Extindere intravilan(S=12.487 mp) si parcelare teren (S=18.382 mp) pentru zona de locuinte si functiuni complementare, zona mixta institutii si servicii si locuinte si functiuni complementare, zona spatii verzi, agrement si sport si zona cai de comunicatii rutiere pentru amplasare ansamblu rezidential si amenajare drum acces4(Sst=19.994 mp) in comuna Brazi sat Popesti, DJ 140, De, nr. cadastral 22412, tarla 35, parcela A193/16-20" si a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia***, pentru urmatoarele considerente:

Obiectul documentatiei il constituie analiza posibilitatilor si conditiile de extindere a intravilanului comunei Brazi cu S=12.487 mp pentru zona de locuinte si functiuni complementare, zona mixta institutii si servicii si locuinte si functiuni complementare, zona spatii verzi, agrement si sport si zona cai de comunicatii rutiere, crearea unei trame stradale si parcelarea terenului (S=18.382 mp) pentru amplasare ansamblu rezidential.

Terenul studiat in PUZ in suprafata de 19.994 mp este partial proprietatea doamnei Usurelu Vasilica (S=18.382 mp) conform Certificatului de Mostenitor suplimentar nr.87/13.06.2016 autentificat de BIN Ionita Aristita Adina din comuna Valea Calugareasca si extrasului de carte funciara de informare nr.40140/22.02.2018, emis de BCPI Ploiesti, partial apartine domeniului public al judetului Prahova (S=1.560 mp aferenta DJ 140) si partial domeniului public al comunei Brazi (S=52 mp aferenta De), conform HGR 1359/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

Conform PUG si RLU ale localitatii- documentatii aprobate, terenul este situat partial in intravilan (S=7507 mp) in UTR 5 cu urmatoarele zone functionale:

- zona locuinte "L" –zona de locuinte si functiuni complementare cu indicatorii urbanistici maximali :

POT=30%, CUT=0,80,Rh=P+1*M, retragere de la aliniament minim 4 m,

-zona cai de comunicatii "Ccr"

-si partial in extravilan (S=12.487mp) – teren arabil.

Terenul este situat partial in zona cu exces de umiditate de-a lungul cursului de apa Leaotu, partial in zona de protectie a lucrarilor de imbunatatiri funciare (HC 194), in zona III de servitute aeronautica si partial in zona de protectie LEA 20Kv.

Prin prezentul PUZ se propun urmatoarele:

-extinderea intravilanului cu S=12.487 mp

-crearea unei trame stradale

-parcelarea terenului (S=18.382 mp) pentru amplasare ansamblu rezidential.

Se va crea un nou UTR si anume UTR 5A, cu urmatoarea zonare functionala:

-zona "Lm" – locuinte si functiuni complementare cu indicatorii urbanistici maximali : POT = 35%, CUT = 0,96, regim de inaltime P+2E, H max cornisa = 9 m, H max coama = 12 m, retrageri laterale de 3 m , retragere posterioara de 2,5-3 m

-zona "L/IS"- mixta locuinte si institutii si servicii cu indicatori urbanistici maximali: POT = 35%, CUT = 0,96, regim de inaltime P+2E, H max cornisa = 9 m, H max coama = 12 m, retrageri laterale si posterioara 3 m

-zona "SP"- spatii verzi. Agrement ,sport cu indicatorii urbanistici maximali: POT = 10%, CUT = 0,2, regim de inaltime P+1, H max cornisa = 6 m, H max coama = 9 m

-zona "Ccr"- cai de comunicatii rutiere

Prin propunerea de lotizare au rezultat 32 loturi din care: 26 loturi pentru locuinte cu suprafete cuprinse intre 455 mp - 629 mp (7 x 473 mp, 12 x 474 mp, 1 x 455 mp, 1 x 456 mp, 1 x 629 mp, 1 x 483 mp, 1 x 591 mp, 1 x 544 mp, 1 x 494 mp), 4 loturi cu S=372 mp pentru zona mixta locuinte si institutii si servicii, un lot cu S=504 mp pentru spatii verzi, agrement si sport si un lot pentru amenajare trasa drumuri propuse conform PUZ.

Aliniamentul fata de axul drumurilor, regimul de aliniere fata de aliniament si retragerile fata de celelalte limite ale loturilor vor fi conform plansei de reglementari urbanistice si a conditiilor RLU aferent PUZ.

Accesul se va realiza din DJ 140 prin trasa de drumuri nou propusa conform plansei de Reglementari Urbanistice.

Conform plansei " tip proprietate", prin PUZ se propune trecerea in domeniul public al judetului Prahova a 247 mp din proprietatea doamnei Usurelu Vasilica si a 27,5 mp din domeniul public al comunei Brazi si in domeniul public al comunei Brazi a 3.492 mp (aferenta trasei de drumuri propuse) din proprietatea doamnei Usurelu Vasilica.

Spatiile verzi vor ocupa un procent de minim 20% din suprafata fiecarei parcele din zonele "Lm" si "L/IS" si de 90% din zona "SP".

Utilitatile vor fi asigurate prin extinderea retelelor de alimentare cu apa, canalizare, gaze naturale si energie electrica existente pe DJ 140, pe drum nou propus.

Informarea si consultarea populatiei conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 si a Regulamentului local privind la implicarea cetatenilor in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism aprobat prin H.C.L. Brazi nr.18/15.03.2011 a cuprins etapa privind intentia de elaborare a Planului urbanistic zonal si etapa privind implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor a PUZ pentru extindere suprafata intravilan(S=12.487mp) si pentru care s-au intocmit anunturi publice nr.18021/29.08.2016 respectiv nr.5804/25.01.2018, care s-au afisat pe site-ul Primariei comunei Brazi; la Centrul de Informare a Cetatenilor si la panoul din sediul Primariei si transmis catre proprietarii vecini directi prin posta.

Nu s-au primit observatii/propuneri de la cetateni.

Fata de cele enumerate mai sus se constata ca ***Proiectul de hotarire privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Zonal "Extindere intravilan(S=12.487 mp) si parcelare teren (S=18.382 mp) pentru zona de locuinte si functiuni complementare, zona mixta institutii si servicii si locuinte si functiuni complementare, zona spatii verzi, agrement si sport si zona cai de comunicatii rutiere pentru amplasare ansamblu rezidential si amenajare drum acces (S=19.994 mp) in comuna Brazi sat Popesti, DJ 140, De, nr. cadastral 22412, tarla 35, parcela A193/16-20si a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia*** indeplineste conditiile prevazute de lege si se recomanda adoptarea acestuia de catre consiliul local.

INSPECTOR URBANISM

Rodica Ilie

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA BRAZI
PRIMARIA
Nr. 18.815 din 04.09.2018

R A P O R T

privind informarea si consultarea publicului in etapa de aprobare a Planului Urbanistic Zonal "Extindere intravilan(S=12.487 mp) si parcelare teren (S=18.382 mp) pentru zona de locuinte si functiuni complementare, zona mixta institutii si servicii si locuinte si functiuni complementare, zona spatii verzi, agrement si sport si zona cai de comunicatii rutiere pentru amplasare ansamblu rezidențial si amenajare drum acces (Sst=19.994 mp) in comuna Brazi sat Popesti, DJ 140, De, nr. cadastral 22412, tarla 35, parcela A193/16-20"

Implicarea tuturor factorilor interesati ai comunității în dezvoltarea urbană si implicit în realizarea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului, strategii de dezvoltare, planuri integrate de dezvoltare urbană, etc, a devenit în ultimele decenii o practică constantă în multe țări cu un grad ridicat de dezvoltare.

Prin *Legea nr.350/2001* privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările si completările ulterioare, s-a instituit obligativitatea participării populației la activitatea de amenajare a teritoriului si de urbanism.

Cadrul de reglementare este prevăzut la art.57 – 61 din *Legea nr.350/2001*.Potrivit art.58 din *Legea nr.350/2001*, autoritățile administrației publice centrale si locale au obligatia de a asigura organizarea si desfășurarea procesului de participare a populației în cadrul activităților de amenajare a teritoriului si de urbanism.

Potrivit art. 61 din același act normativ, informarea si consultarea populației se desfășoară diferentiat, în functie de amploarea si de importanta documentatiei de amenajare a teritoriului sau de urbanism, potrivit procedurilor stabilite de Ministerul Dezvoltării Regionale si Turismului.

Prin implicarea populației la realizarea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului se asigura garantarea drepturilor cetățenilor si anume:

- dreptul de a avea acces la informatia de urbanism si dezvoltare locală;
- dreptul publicului de a fi informat despre documentatiile de urbanism, documentatiile altor planuri si programe încă din faza de intentie;
- dreptul publicului de a participa la luarea deciziilor;
- dreptul cetățenilor de a avea acces la justitie, cu două componente: pe de o parte, garantarea dreptului publicului de a se adresa justitiei în cazul în care primele trei drepturi mentionate sunt încălcate; pe de altă parte, garantarea dreptul publicului de a se adresa justitiei în cazurile în care prevederile planurilor de urbanism si dezvoltare locală le încalcă alte drepturi.

Informarea si consultarea populației se face cu scopul de a contribui la:

- îmbunătățirea procesului de fundamentare si luare a deciziei cu privire la interventiile în spatiul urban si în teritoriu prin includerea proceselor participative în configurarea, planificarea si implementarea interventiilor, în corelare cu prioritățile si necesitățile semnalate de comunitățile locale;
- educarea publicului cu privire la planificarea strategica si urbană si încurajarea participării comunității în luarea deciziilor din acest domeniu;- crearea unui cadru institutionalizat de ajustare continuă a intereselor membrilor comunității, satisfăcătoare pentru toti cei implicati în procesul

planificării urbane, în contextul respectării drepturilor individuale și totodată promovării interesului public.

Informarea și consultarea publicului se efectuează în toate fazele proceselor de elaborare sau actualizare a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului și este parte integrantă a procedurii de inițiere, elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

Potrivit Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:

- a) zonelor centrale ale localităților;
- b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;
- c) zonelor de agrement și turism;
- d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;
- e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;
- f) infrastructurii de transport;
- g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;
- h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.

Prevederile de mai sus nu se aplică în situația în care planurile urbanistice generale reglementează condițiile de autorizare a investițiilor din zonele menționate, cu excepția zonelor construite protejate.

Delimitarea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face, de regulă, în Planul urbanistic general.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice de PUG sau PUZ pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

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

Prin *Avizul Unic nr. 2405 din 30.03.2018 al Consiliului Județean Prahova – Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a județului Prahova* a acordat *AVIZ FAVORABIL* pentru *“Planul Urbanistic “Extindere intravilan(S=12.487 mp) și parcelare teren (S=18.382 mp) pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare, zona mixta institutii si servicii si locuințe și funcțiuni complementare, zona spații verzi, agrement și sport și zona cai de*

comunicatii rutiere pentru amplasare ansamblu rezidențial si amenajare drum acces (Sst=19.994 mp) in comuna Brazi sat Popești, DJ 140, De, nr. cadastral 22412, tarla 35, parcela A193/16-20” si a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia.

În conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 si a Regulamentului local privind implicarea cetățenilor în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si de amenajare a teritoriului,, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Brazi nr.18/2011, informarea si consultarea publicului în etapa aprobării Planului Urbanistic Zonal se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administratia publică si conform Legii nr.544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public.

Respectandu-se prevederile Legii nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, cu modificarile si completarile ulterioare, in cadrul procedurilor de elaborare a proiectelor de acte normative, a fost initiat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Extindere intravilan(S=12.487 mp) si parcelare teren (S=18.382 mp) pentru zona de locuinte si functiuni complementare, zona mixta institutii si servicii si locuinte si functiuni complementare, zona spatii verzi, agrement si sport si zona cai de comunicatii rutiere pentru amplasare ansamblu rezidențial si amenajare drum acces (Sst=19.994 mp) in comuna Brazi sat Popești, DJ 140, De, nr. cadastral 22412, T35, parcela A193/16-20” si a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia.***

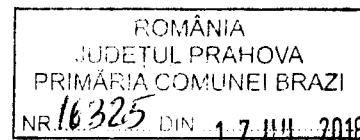
A fost afisat la sediul primariei, la data de 17.07.2018, anuntul referitor la Proiectul de hotarare privind aprobare PUZ si RLU aferent, care urmeaza a se discuta in sedinta Consiliului Local al comunei Brazi din luna septembrie 2018. Anuntul, in care s-a precizat termenul limita, locul si modalitatea in care cei interesati pot trimite in scris propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de hotarare, a fost insotit de expunerea de motive privind necesitatea aprobarii hotararii consiliului local si textul complet al proiectului de hotarare. Nu s-au primit nici un fel de sugestii, recomandari sau opinii cu valoare de recomandare cu privire la proiectul de hotarare initiat. Deasemeni, nici o asociatie legal constituita nu a adresat vreo solicitare cu privire la organizarea unei dezbateri publice pe marginea proiectului de hotarare mentionat mai sus.

În ceea ce priveste Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare, informatiile continute in PUZ fiind informatii de interes public, au fost publicate pe site-ul primariei; deasemeni, aceste informatii au putut fi consultate, in toata aceasta perioada si la sediul primariei, in spatiul special destinat acestui scop.

Raportul informarii si consultarii publicului va fi prezentat consiliului local spre însusire sau respingere si va fundamenta decizia consiliului local de adoptare sau neadoptare a ***Planului Urbanistic Zonal “Extindere intravilan(S=12.487 mp) si parcelare teren (S=18.382 mp) pentru zona de locuinte si functiuni complementare, zona mixta institutii si servicii si locuinte si functiuni complementare, zona spatii verzi, agrement si sport si zona cai de comunicatii rutiere pentru amplasare ansamblu rezidențial si amenajare drum acces (Sst=19.994 mp) in comuna Brazi sat Popești ,DJ 140,De, nr. cadastral 22412, tarla 35, parcela A193/16-20” si a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia.***

***INTOCMIT,
Inspector urbanism,
Rodica Ilie***

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI SI URBANISM
A JUDEȚULUI PRAHOVA



Către,

PRIMĂRIA COMUNEI BRAZI

jud. PRAHOVA, com. Brazi, sat BRAZII DE JOS, str. Teilor nr. 45,
cod poștal 107083

Vă transmitem alăturat Avizul Unic nr. 2405 din 30-03-2018, al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a județului Prahova, privind lucrarea:

PUZ - EXTINDERE INTRAVILAN (S = 12.487 mp) SI PARCELARE TEREN (S = 18.382 mp) PENTRU ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ZONĂ SPATII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT ȘI ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE PENTRU AMPLASARE ANSAMBLU REZIDENȚIAL SI AMENJĂRARE DRUM ACCES (Sst = 19.994 mp) în com. Brazi, sat POPEȘTI, DJ140, De, nr. cadastral 22412, tarla 35, parcela A 193/16-20

După informarea și consultarea populației conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 se recomandă aprobarea de către Consiliul Local al comunei Brazi a documentației vizată spre neschimbare de Consiliul Județean Prahova. Prin hotărârea de aprobare se va stabili obligatoriu și durata de valabilitate a PUZ-ului conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare (preferabil pe durata de valabilitate a PUG-ului).

Hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației de aprobare va fi înaintată și la Consiliul Județean Prahova-Arhitect Șef.

ARHITECT ȘEF,
Arh. Luminița Iatan



**CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
COMISIA TEHNICĂ DE
AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM
A JUDEȚULUI PRAHOVA**

AVIZ UNIC NR. 2405 DIN 30.03.2018

privind lucrarea:

PUZ - EXTINDERE INTRAVILAN (S = 12.487 mp) SI PARCELARE TEREN (S = 18.382 mp) PENTRU ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ZONĂ SPATII VERZI, AGREMENT SI SPORT ȘI ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE PENTRU AMPLASARE ANSAMBLU REZIDENȚIAL SI AMENJARARE DRUM ACCES (Sst = 19.994 mp)
- com. Brazi, sat POPEȘTI, DJ140, De, nr. cadastral 22412, tarla 35, parcela A 193/16-20

DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului : **PUZ - EXTINDERE INTRAVILAN (S = 12.487 MP) SI PARCELARE TEREN (S = 18.382 MP) PENTRU ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ZONĂ SPATII VERZI, AGREMENT SI SPORT ȘI ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE PENTRU AMPLASARE ANSAMBLU REZIDENȚIAL SI AMENJARARE DRUM ACCES (SST = 19.994 MP)**

Localizarea proiectului : **com. Brazi, sat POPEȘTI, DJ140, De, nr. cadastral 22412, tarla 35, parcela A 193/16-20**

Faza de proiectare : **PUZ**

Proiect nr./ Data elaborării : **53/2016 / 01.08.2016**

Proiectant : **SC BIG ARHIGEO SRL - arh.Bogdan Georgescu**

Beneficiar : **PRIMĂRIA COMUNEI BRAZI**

OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI :

Obiectul documentației îl constituie analiza posibilităților și condițiilor de extindere a intravilanului comunei Brazi cu S=12487mp pentru zonă de locuințe și funcțiuni complementare, zonă mixtă instituții și servicii și locuințe și funcțiuni complementare, zonă spații verzi, agrement și sport și zonă căi de comunicații rutiere, crearea unei trame stradale și parcelarea terenului (S=18382mp) pentru amplasare ansamblu rezidențial.

Terenul studiat în PUZ în suprafața de 19994 mp este parțial proprietatea d-nei Ușurelu Vasilica (S=18382mp) conform Certificatului de Moștenitor suplimentar nr.87/ 13.06.2016 autentificat de BIN Ioniță Aristița Adina din comuna Valea Călugărească și extrasului de carte funciară de informare nr 40140/22.02.2018, emis de BCPI Ploiești, parțial aparține domeniului public al județului Prahova (S=1560mp aferentă DJ140) și parțial domeniului public al comunei Brazi (S=52mp aferentă De), conform HGR 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Conform PUC și RLU ale localității - documentații aprobate, terenul este situat parțial în

intravilan (S=7507mp) în UTR 3 cu următoarele zone funcționale:

- zonă locuințe "L"-zonă locuințe și funcțiuni complementare cu indicatorii urbanistici maximali POT=10%, CUI=0,86, regim de înălțime P+2E, retragere de la aliniament minim 4 m,
- zona căi de comunicații "Ccr",
- și parțial în extravilan (S=12487mp) - teren arabil.

Terenul este situat parțial în zonă cu exces de umiditate de-a lungul cursului de apă Leacetu, parțial în zona de protecție a lucrărilor de îmbunătățiri funciare (HC 194), în zona III de servitute aeronautică și parțial în zona de protecție LEA 20kV.

Prin prezentul PUZ se propun următoarele:

- extinderea intravilanului cu S=12487mp
- crearea unei trame stradale
- parcelarea terenului (S=18382mp) pentru amplasare ansamblu rezidențial.

Se va crea un nou UTR și anume UTR 5A, cu următoarea zonare funcțională:

* zonă "Lm"-locuințe și funcțiuni complementare cu indicatorii urbanistici maximali: POT = 35%, CUI=0,96, regim de înălțime P+2E, H max cornișă=9m, Hmax coamă= 12 m, retrageri laterale de 3m, retragere posterioară de 2,5-3m

* zonă "L/IS"-mixtă locuințe și instituții și servicii cu indicatorii urbanistici maximali: POT = 35%, CUI=0,96, regim de înălțime P+2E, H max cornișă=9m, Hmax coamă= 12 m, retrageri laterale și posterioară 3m

* zonă "SP"-spații verzi, agrement, sport cu indicatorii urbanistici maximali: POT = 10%, CUI=0,2, regim de înălțime P+1, H max cornișă=6m, Hmax coamă= 9 m

* zonă "Ccr"-căi de comunicații rutiere

Prin propunerea de lotizare au rezultat 32 loturi din care: 26 loturi pentru locuințe cu suprafețe cuprinse între 455mp-629mp (7x473mp, 12x474mp, 1x455mp, 1x456mp, 1x529mp, 1x483mp, 1x591mp, 1x544mp, 1x694mp), 4 loturi cu S= 372mp pentru zonă mixtă locuințe și instituții și servicii, un lot cu S=504mp pentru spații verzi, agrement și sport și un lot pentru amenajare tramă drumuri propuse conform PUZ

Aliniamentul față de axul drumurilor, regimul de aliniere față de aliniament și retragerile față de celelalte limite ale loturilor vor fi conform planșei de reglementări urbanistice și a condițiilor din RLU aferent PUZ.

Accesul se va realiza din DJ140 prin trasa de drumuri nou propusă conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Conform planșei "tip de proprietate", prin PUZ se propune trecerea în domeniul public al județului Prahova a 247mp din proprietatea d-nei Ușurelu Vasilica și a 27,5mp din domeniul public al comunei Brazi și în domeniul public al comunei Brazi a 3492mp (aferentă tramei de drumuri propuse) din proprietatea d-nei Ușurelu Vasilica.

Spațiile verzi vor ocupa un procent de minim 20% din suprafața fiecărei parcele din zonele "Lm" și "L/IS" și de 90% din zona "SP"

Utilitățile vor fi asigurate prin extinderea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică existente pe DJ140, pe drumul nou propus

Ca urmare a analizării documentației în ședința din data 30.03.2018 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a județului Prahova, constituită conform Hotărârilor Consiliului Județean Prahova nr. 131/ 31.08.2016 și nr.129/25.07.2017 și a rezultatului votului prezentat alăturat:

- voturi pentru: 8
- voturi împotriva: 0
- abțineri: 0

se acordă:

AVIZ FAVORABIL

pentru PUZ - EXTINDERE INTRAVILAN (S = 12.487 mp) SI PARCELARE TEREN (S = 18.382 mp) PENTRU ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ZONĂ SPATII VERZI, AGREMENT SI SPORT ȘI ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE PENTRU AMPLASARE ANSAMBLU REZIDENȚIAL SI AMENJARARE DRUM ACCES (Sst = 19.994 mp) în com. Brazi, sat POPEȘTI, DJ140, De, nr. cadastral 22412, tarla 35, parcela A 193/16-20

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

Față de acestea, după informarea și consultarea populației conform Ord. MDRT nr.2701/2010, cu modificările și completările ulterioare, se recomandă aprobarea de către Consiliul Local al comunei Brazi a documentației vizată spre neschimbare de Consiliul Județean Prahova.

Prin hotărârea de aprobare se va stabili obligatoriu și durata de valabilitate a P.U.Z.-ului, conform Legii nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

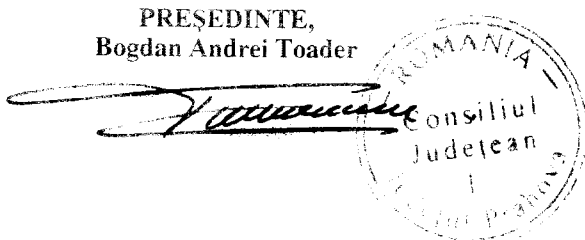
După aprobare, Primăria comunei Brazi are obligația să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUZ-ului către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

În termen de 15 zile după aprobarea PUZ-ului, un exemplar al documentației de urbanism se înaintează Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportul INSPIRE, și un exemplar se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național, conform Legii 350/ 2001 cu modificările și completările ulterioare.

Hotărârea Consiliului Local al comunei Brazi de aprobare a documentației de urbanism va fi înaintată și la Consiliul Județean Prahova- Arhitect Șef.

Scutit de taxă pentru emiterea Avizului Unic pentru PUZ, conform Hotărârii Consiliului Județean Prahova nr. 213/18.12.2017.

PREȘEDINTE,
Bogdan Andrei Toader



ARHITECT ȘEF,
Arh. Luminița Iatan