

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA BRAZI
CONSILIUL LOCAL

H O T A R A R E

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Zonă centrală a satului Brazii de Jos și ridicare restricție de construire și rectificare limită intravilan (Sst = 88854,39 mp)”, județul Prahova, comuna Brazi, sat Brazii de Jos 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;

-Hotararii Guvernului Romaniei nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

-Ordinului 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;

-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;

-prevederile art. art. 129 alin.(1), alin.(2) lit. c) si alin. (6) lit. c) din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

In baza adresei nr.27669 din 9 aprilie 2020 si a Avizului Unic nr.2534 din 19.12.2019 al Consiliului Judetean Prahova – Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a judetului Prahova prin care acorda ***AVIZ FAVORABIL pentru P.U.Z “Zonă centrală a satului Brazii de Jos și ridicare restricție de construire și rectificare limită intravilan (Sst = 88854,39 mp)”, județul Prahova, comuna Brazi, sat Brazii de Jos si a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia,*** si recomanda aprobarea de catre Consiliul Local a documentatiei;

Luand act de:

-referatul de aprobare al domnului primar prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Zonă centrală a satului Brazii de Jos și ridicare restricție de construire și rectificare limită intravilan (Sst = 88854,39 mp)”, județul Prahova, comuna Brazi, sat Brazii de Jos si a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia;

-raportul de specialitate al compartimentului urbanism si amenajarea teritoriului prin care se propune adoptarea Proiectului de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Zonă centrală a satului Brazii de Jos și ridicare restricție de construire și rectificare limită intravilan (Sst = 88854,39 mp)”, județul Prahova, comuna Brazi, sat Brazii de Jos si a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia;

-raportul privind informarea si consultarea publicului in etapa de aprobare a Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de urbanism aferent acestuia;

-rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Brazi

- avizul secretarului general al comunei Brazi, județul Prahova;

În temeiul art. 139 alin.(1) și art. 196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul local al comunei Brazi, județul Prahova adoptă prezenta hotărâre:

Art. 1 Se aproba ***Planul Urbanistic Zonal “Zonă centrală a satului Brazii de Jos și ridicare restricție de construire și rectificare limită intravilan (Sst = 88854,39 mp)”, județul Prahova, comuna Brazi, sat Brazii de Jos și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)*** aferent acestuia, ***Proiect nr. 55/2017/01.10.2019 elaborat de SC BIG STUDIO-ARH.DESIGN SRL –arhitect Bogdan Georgescu, beneficiar COMUNA BRAZI, prevăzut în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.***

Art. 2 ***Planul Urbanistic Zonal “Zonă centrală a satului Brazii de Jos și ridicare restricție de construire și rectificare limită intravilan (Sst = 88854,39 mp)”, județul Prahova, comuna Brazi, sat Brazii de Jos și Regulamentul Local de Urbanism*** aferent acestuia ***sunt valabile până la aprobarea noului Plan Urbanistic General al comunei Brazi.***

Art. 3 Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent vor constitui, începând cu data aprobării prezentei hotărâri, baza legală pentru emiterea certificatelor de urbanism, a autorizațiilor de construire, precum și pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare ulterioare.

Art. 4 Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de primarul comunei Brazi, județul Prahova și de compartimentele cu atribuții în domeniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului și vor fi transmise persoanelor și autorităților interesate prin grija secretarului general al unității administrativ-teritoriale.

***PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Mihaela STOICESCU***

***CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general al comunei
Georgeta ENESCU***

***Brazi, 29 mai 2020.
Nr.18.***

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA BRAZI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA LA
H.C.L. Brazi nr.18/29.05.2020

PLANUL URBANISTIC ZONAL

***“Zonă centrală a satului Brazii de Jos și ridicare restricție de construire
și rectificare limită intravilan (Sst = 88854,39 mp)”
Județul Prahova, comuna Brazi, sat Brazii de Jos***

***Regulamentul Local de Urbanism
afereant P.U.Z.***



0206

MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrării: **INTOCMIRE PUZ – ZONA CENTRALA A SATULUI BRAZII DE JOS SI RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI RECTIFICARE LIMITA INTRAVILAN(Sstudiat = 88854,39mp)**
- Amplasament **SAT BRAZII DE JOS, COM. BRAZI, jud. Prahova**
Cod postal 107084, strazile TEILOR(DJ101G), DJ140, ULMILOR, Ds35, Ds387/1, De399/2, SALCAMILOR, CODRILOR, FAGULUI, HC398/8(CE30), CANALUL LEAOT nr cadastral 22576, 22585, 20125, 25147, 20911, 23316, 23317, 22424, 25064, 22597, 23864, 21942, 21943, 20951, 24089, 23658, 22507, 24301, 24044, 24025, 21905, 21377, 24752, 24464, 25346, 24857, 21363, 20979, 20978, 24288, 24289, 24992, 25363, 20095, 22532, 23482, 23321, 1614, 24060
- Beneficiar: **COMUNA BRAZI.**
- Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Data elaborării: **01.10.2019**
- Numar proiect: **55/2017**

1.2. Obiectul documentatiei

- Prezenta documentatie **INTOCMIRE PUZ – ZONA CENTRALA A SATULUI BRAZII DE JOS SI RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI RECTIFICARE LIMITA INTRAVILAN(Sstudiat = 88854,39mp)** are ca obiective principale: **RIDICAREA RESTRICTIEI** de zona centrala, **rectificarea limitei intravilanului** pe limite de parcela si **detalierea la nivelul subzonelor functionale componente.**

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al comunei Brazi
- ECF
- Ridicare topografică sc. 1:500
- Studiu fundamentare circulație
- Studiu geotehnic
- Studiu pedologic
- Avize detinatori rețele
- PUZ centru social aprobat cu HCL Brazi nr.63/ 12.2015
- Deplasări în teren

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Terenul în suprafața 88854,39mp, este proprietatea:
 - statului român-domeniu public, parțial conform extrasului de carte funciara de informare nr.9811/08.02.2017 (NC20095) eliberat de BCPI Ploiești și parțial dat în administrarea ANIF RA (canalul de desecare Leaot și CE30
 - domeniu public al județului-DJ140, DJ101G
 - comuna Brazi-domeniu public conform HGR 1359/2001, cu modificările și completările ulterioare și a extraselor de carte funciara de informare nr.41573/19.04.2019(str.Codrilor-Ds477-NC24025), 41590/19.04.2019(str.Teilor, nr.45-NC21905), 41651/19.04.2019 (str.Teilor-NC24089), 41653/19.04.2019 (NC22424), 27159/ 19.03.2020 (str.Fagului-NC24301), 27165/ 19.04.2020 (NC24992), 9816/ 08.02.2017 (str.Salcamiilor-NC24044) și 10065/09.02.2017 (str.Ulmiilor-NC24060) eliberate de BCPI Ploiești
 - comuna Brazi-domeniu privat conform extrasului de carte funciara de informare nr.27161/19.04.2020 eliberat de BCPI Ploiești (NC25064)
 - proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, parțial conform extraselor de carte funciara de informare nr.27160, 27162, 27163, 27164, 27166/ 19.03.2020, 9826, , 9744, 9814, 9820, 9817, 9824,9764, 9817 /08.02.2017, 10073, 10080/09.02.2017, 41596, 41606, 41613, 41625, 41630, 41634, 41636, 41642, 41644, 41655, 41659, 41663, 41667, 41672, 41674/ 19.04.2019

La o analiză pe obiect a funcțiunilor existente în zona centrală a comunei Brazi se poate observa cu ușurință faptul că funcțiunea locuințelor predomină . Zona institutiilor publice este reprezentată de clădirea primăriei , sediul poliției și direcția regională de poștă , zona institutiilor culturale este reprezentată prin biserică și căminul cultural din vecinătatea primăriei iar zona institutiilor pentru sănătate este reprezentată prin dispensarul amplasat în zona Sudică a zonei centrale . Având în vedere caracterul de zonă centrală se remarcă slaba prezență a zonei de servicii și comerț , aceasta fiind reprezentată printr-un restaurant , două magazine de cartier și un magazin pentru materiale de construcții .

Printre disfuncționalitățile zonei se remarcă în primul rând traversarea zonei centrale de o arteră de drum județean intens circulată ,intersecția nemodernizată dintre DJ 101G și DJ 140 și prezența magazinului de materiale de construcții care împreună cu alte imobile din zonă sporesc poluarea vizuală .

Prin schimbarea destinației din zonă locuințe în zonă servicii și comerț , în partea sudică a zonei centrale , se creează astfel o legătură între centrul civic al orașului dotat și el cu un mic parc și zonele verzi din proximitate ce pot fi valorificate în cadrul turismului și agrementului .

Ca strategie de dezvoltare se propune imbunatatirea frontului construit la cele doua drumuri judetene si conectarea centrului civic de zonele cu potential in cadrul turismului si agrementului printr-o zona de servicii strapinsa de alei pietonale ce fac legatura intre centrul civic si spatiile verzi sau de agrement aferente .

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, are o formă neregulata si este situat in partea sudica a comunei.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul se prezinta relativ plat cu o diferenta maxima de nivel de 7m pe toata zona studiata

2.4. Circulația

Zona studiata este strabatuta de DJ140 si DJ101G si de mai multe drumuri situate in domeniul public

Conform profilului transversal tip existent A-A, DJ 101G dispune in prezent de urmatoarele elemente :

Parte carosabila asfaltata cu latimea de minim 8,00 m incadrata

2 x 0,50 m acostamente

Stanga 1,50 m sant

Dreapta 1,00 m sant

spatiu verde pana in limitele cadastrale

Disponand intre limitele de proprietati de o ampriza totala cuprinsa intre 20,00 m si 16,50 m

Conform profilului transversal tip existent B-B, DJ 140 dispune in prezent de urmatoarele elemente :

Parte carosabila asfaltata cu latimea de minim 7,00 m incadrata

2 x 0,50 m acostamente

spatiu verde pana in limitele cadastrale

Disponand intre limitele de proprietati de o ampriza totala cuprinsa intre 14,50 m si 13,70 m

Conform profilului transversal tip existent C-C DJ 140 dispune in prezent de urmatoarele elemente :

Parte carosabila asfaltata cu latimea de minim 6,40 m incadrata

2 x 0,80 m rigola carosabila

Stanga spatiu verde pana in limitele cadastrale

Dreapta parcare

Disponand intre limitele de proprietati de o ampriza totala cuprinsa intre 20,10 m si 19,90 m

Conform profilului transversal tip existent D-D DJ 140 dispune in prezent de urmatoarele elemente :

Parte carosabila asfaltata cu latimea variabila intre 6,30 m- 7,00 m incadrata

2 x 0,80 m rigola carosabila

Stanga spatiu verde pana in limitele cadastrale

Dreapta spatiu verde variabil , trotuar 1,00 m si spatiu verde pana in limitele cadastrale

Disponand intre limitele de proprietati de o ampriza totala cuprinsa intre 14,20 m si 20,00 m

Conform profilului transversal existent E-E, strada Fagului , are urmatoarele caracteristici :

Parte carosabila asfaltata cu latimea de minim 6,00m incadrata

2 x 0,50 m acostamente

2 x 1,00 m sant

spatiu verde pana in limitele de proprietati

Ampriza intre limitele de proprietati totala fiind variabila cuprinsa intre 13,00 m si 12,80 m .

Conform profilului transversal existent F-F, strada Salcamului , are urmatoarele caracteristici :

Parte carosabila asfaltata cu latimea de minim 6,00m incadrata

2 x 0,50 m acostamente

2 x 1,00 m sant

spatiu verde pana in limitele de proprietati

Ampriza intre limitele de proprietati totala fiind variabila cuprinsa intre 14,70 m si 11,70 m

Conform profilului transversal existent G-G, strada Ulmilor , are urmatoarele caracteristici :

Parte carosabila asfaltata cu latimea de minim 3,70 m incadrata

spatiu verde pana in limitele de proprietati.

Ampriza intre limitele de proprietati totala fiind variabila cuprinsa intre 6,20 m – 8,50m.

Conform profilelor transversale tip H1-H1 si H2-H2 , De 399/2 dispune de o latime cadastrala variabila incadrata intre 3,80 m si 7,30 m

Conform PUG pentru drumuri judetene a fost reglementat un profil de 24m intre aliniamente cu:7m parte carosabila, 2x1m acostamente, 2.5m/1.5m sant, 2x2m spatiu verde, 1x2m pista biciclete, 2m/3m trotuar

Conform PUG pentru strazi locale a fost reglementat un profil de 14m intre alinaimente cu:5.5m parte carosabila, 2x0.75m costamente, 2x1m sant, 2x1m spatiu verde, 2x1.5m trotuar

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este preponderent ocupat de constructii, existand un numar foarte mic de loturi neconstruite

2.6.Echiparea edilitară

In zona teritoriului studiat exista retele de energie electrica LEA 0.4kV si LES 0.4kV, apa, canalizare, telefonie, gaze si cablu TV

Terenul este strabatut si de Paraul Leaotu.

2.7. Probleme de mediu

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Comunitatea locala este favorabila intentiei primariei

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: 500 , nu releva diferente mari de nivel in cadrul unei parcele, diferentele mai semnificative fiind date de cata paraului Leaot.

Conform avizului Anif terenul studiat constituie capacitate de desecare in Amenajarea Desecare Recea-Viisoara, cod 990 aflat in administrarea ANIF.

Nu se vor autoriza constructii de orice fel in zona de protectie adiacenta infrastructurii de imbunatatiri funciara, respectiv 2.5m stanga-dreapta fata de canalul Leaot si 2 m stanga – dreapta fata de canalul Leaot., respectiv 2m fata de canalul CE30.

Conform studiului geotehnic zona studiata se incadreaza in categoria geotehnica 2- risc geotehnic moderat

In forajele executate s-a identificat urmatoarea colane litologica:

Sondaj 1

- 0,00 – 0,50 m = sol fertil
- 0,50 – 2,00 m = praf nisipos cafeniu roșcat cu pietriș mic, rădăcini de plante
- 2,00 – 6,00 m = pietriș cu bolovăniș și nisip mare cafeniu roșcat

Sondajul s-a oprit în stratul de pietriș cu bolovăniș și nisip mare cafeniu roșcat.

Apa nu a fost interceptată până la adâncimea cercetată.

Sondaj 2

- 0,00 – 0,40 m = sol fertil
- 0,40 – 1,80 m = praf nisipos argilos cafeniu cu intercalații negricioase
- 1,80 – 6,00 m = bolovăniș cu pietriș și nisip mare galben cafeniu

Sondajul s-a oprit în stratul de bolovăniș cu pietriș și nisip mare galben cafeniu.

Apa nu a fost interceptată până la adâncimea cercetată.

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77, privind zonarea teritoriului României după adâncimea maximă de îngheț, zona de amplasament se situează în zona 0,80–0,90 m.

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, **terenul este situat în intravilan, parțial în UTR 2 -zona centrala cu POT max=35%, CUT max=1.05 ce are următoarea subzone functionale:**

- Iscx-subzona institutii si servicii de interes general-functiuni complexe
- Iss- subzona institutii si servicii de interes general-constructii de sanatate
- ISr-subzona institutii si servicii de interes general cu restrictii pana la intocmire, avizare si aprobare PUZ

- Lm-subzona locuinte predominant rezidentiale cu cladiri de tip rural
- Lg-subzona locuinte cu restrictii pana la intocmire referat geotehnic
- Ppr-zona parcuri, sport, perdele de protectie-subzona perdele de protectie
- TA-zona terenuri aflate permanent sub ape
- Ta-zona terenuri agricole in extravilan
- CCR-zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente , subzona cai rutiere

UTR 3 si are următoarea subzone functionale:

- Lm-subzona locuinte predominant rezidentiale cu cladiri de tip rural cu POT max=30%, CUT max=0.9, regim de inaltime P+2
- TA-zona terenuri aflate permanent sub ape
- CCR-zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente , subzona cai rutiere

UTR 4 si are următoarea subzone functionale:

- TA-zona terenuri aflate permanent sub ape
- CCR-zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente , subzona cai rutiere
- Ppr-zona parcuri, sport, perdele de protectie-subzona perdele de protectie

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate.

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 circulatiei

Prin PUZ , în baza studiului de fundamentare a circulatiei se vor propune profile noi, în concordant cu posibilitatile de modernizare din teren

Conform profilului transversal din fig. 1.1. se propune

Parte carosabila cu latimea de minim 6,00 m incadrata

2 x 1,50 m pista biciclete

2 x 1,50 m spatiu verde

2 x 1,50 m trotuar

Ampriza va fi de minim 15,00 m

Conform profilului transversal tip A-A (similar cu cel din PUZ –ul Centrului Social) ,
DJ 101G va avea urmatoarele :

- 8,00 m parte carosabila
- 2 x 0,50 m acostamente
- Sant-2 x 1,50 m
- Stanga : 3,00 m spatiu verde , 3,00 m trotuar
- Dreapta:2,00 m spatiu verde, 2,00 m p biciclisti, 2,00 m trotuar

Avand o ampriza totala de 24,00 m

Conform profilului transversal tip B-B , DJ 140 va avea urmatoarele :

- 7,00 m parte carosabila
- 2 X 1,50 m piste biciclete
- 2 x 1,50 m trotuare

spatiu verde pana in limitele cadastrale

Avand o ampriza totala totala cuprinsa intre 14,50 m si 13,70 m

Conform profilului transversal tip C-C , DJ 140 va avea urmatoarele :

- 7,00 m parte carosabila
- 2 X 1,50 m piste biciclete
- 2 x 1,50 m trotuare
- dreapta 5,00 m parcare

spatiu verde pana in limitele cadastrale

Avand o ampriza totala totala cuprinsa intre 20,10 m si 19,90 m

Conform profilului transversal tip D-D , DJ 140 va avea urmatoarele :

- 7,00 m parte carosabila
- 2 x 1,50 m piste biciclete
- Dreapta 1,50 m trotuar
- Stanga var 1,00 m- 1,50 m trotuar

spatiu verde pana in limitele cadastrale

Avand o ampriza totala totala cuprinsa intre 14,20 m si 20,00 m

La racordarea dintre Dj 101 G si Dj 140 , se recomanda realizarea unei
intersectii tip giratie.

- Se va amenaja o intersectie tip giratie cu calea inelară alcătuită dintr-o parte carosabilă propriu zisă de 5,50 m lățime, încadrată de borduri denivelate .
- Calea inelara va fi prevazuta cu imbracaminte asfaltica , incadrata de un inel de siguranta (cu latimea de 2,00 m) .

- Partea carosabila a caii inelare va avea panta unica de 2,5%< dinspre inelul de siguranta spre exteriorul giratiei, respectiv catre gurile de scurgere existente si propuse .
 - Inelul de siguranta va avea panta unica de 6%, dinspre spatiul verde catre calea inelara .
 - raza insulei centrale este de 8,00m .
 - căile de intrare in giratie vor avea lățimea de minim 4,00 m și vor fi racordate cu calea inelară prin raze de minim 12,00m.
 - căile de ieșire vor avea lățimea de minim 4,00m și vor fi racordate cu calea inelară prin raze de minim 15,00 m.
 - Pe toate « ramurile » noii intersecții tip sens giratoriu se vor executa insule separatoare realizate cu borduri, nu se va planta vegetație înaltă și nu se vor poziționa panouri înalte care să împiedice vizibilitatea în trafic. Ele vor fi executate cu material-pietriș ornamental.
 - Aceste insule vor fi montate denivelat , prevazute cu indicatoare de circulatie si butoni reflectorizanti tip cascada, marcare solari unidirectionali .Insulele denivelate se prevad cu cate 10 buc de parapet lestable pentru atenuarea posibilului impact.
 - In zona intersectiei sunt stalpi de iluminat stradal, se propune amplasarea unui stalp care se va poza in insula centrala cu 4 brate .
 - Pe trei ramuri ale intersectiei se vor propune treceri de pietoni , pentru continuitatea circulatiei pietonale.
- Trecerile de pietoni se vor monta la nivel , astfel incat sa poata fi accesibile pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii.

Se vor amenaja trotuare pietonale , conform Planului de situatie anexat, montate denivelat (+0.15m) , fata de carosabilul intersectiei.
Conform profilului transversal tip E-E , Strada Fagului va avea urmatoarele :

- 6,00 m parte carosabila
 - 2 X 1,50 m piste biciclete
 - 2 x 1,50 m trotuare
 - Variabil spatii verzi pana in limitele de proprietati
- Avand o ampriza totala de minim 12,80 m

Conform profilului transversal tip F-F , Strada Salcamului va avea urmatoarele :

- 6,00 m parte carosabila
 - 2 X 1,50 m piste biciclete
 - 2 x 1,00 m trotuare
 - Variabil spatii verzi pana in limitele de proprietati
- Avand o ampriza totala de minim 11,70 m

Conform profilului transversal tip F1-F1 , Strada Salcamului va avea urmatoarele:

- 3,50 m parte carosabila
- 1,50 m trotuar stanga

Conform profilului transversal tip F2-F2 , Strada Salcamului va avea urmatoarele:

- 3,50 m parte carosabila
- 1,50 m trotuar dreapta

Avand o ampriza totala de minim 5.00 m.

- 6,00 m parte carosabila
- 2 x 1,00 m trotuare
- 2 x 1,00 m spatii verzi

Avand o ampriza totala de minim 10,00 m

Conform profilelor transversale tip H1-H1 si H2-H2 , De 399/2 se propune cu urmatorul profil

6,00 m parte carosabila

- Dreapta 1,00 m trotuar si 0,50 m spatiu verde
- Stanga minim 2,50 m spatii verzi

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

Se propune ridicarea restrictiei de construire pe toata zona centrala, a satului Brazil de Jos, rectificarea limitei zonei centrale pe limite de parcela, rectificarea limitei de intravilan in zona de est si schimbarea destinatiei anumitor terenuri din Lm-subzona locuinte predominant rezidentiale cu cladiri de tip rural in -IScx-subzona institutii si servicii de interes general-functiuni complexe si de separare a subzonei de locuinte colective, precum si transformarea unor terenuri din subzona perdele de protectie in subzona parc agrement.

BILANT TERITORIAL

BILANT - ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT ZONA STUDIATA mp %		EXISTENT ZONA CENTRALA mp %		PROPUS ZONA STUDIATA mp %		PROPUS ZONA CENTRALA mp %	
IScx-subzona institutii si servicii de interes general-functiuni complexe	9134	10.28	9134	12.69	24518	27.59	24224	33.64
ISs-subzona institutii si servicii de interes general-construcții de sanatate	3012	03.39	3012	04.18	3012	03.39	3012	04.18
ISr-subzona institutii si servicii de interes general cu restrictii pana la intocmire, avizare si aprobare PUZ	584	00.65	584	00.81	0	00.00	0	00.00
Lm-subzona locuinte predominant rezidentiale cu cladiri de tip rural	33457	37.65	28233	39.21	25012	28.15	19160	26.61
Lg-subzona locuinte cu restrictii pana la intocmire referat geotehnic	6829	07.69	6829	09.48	1924	02.17	1924	02.67
Lc-subzona locuinte colective	0	00.00	0	00.00	1540	01.73	1540	02.14
Pag - zona parc agrement	7323	08.24	3918	05.44	7032	07.91	4820	06.69
Ppr-zona parcuri, sport, perdele de protectie-subzona perdele de protectie	0	08.24	0	05.44	2169	02.45	462	00.65
CCR-cona pentru cai de comunicatie si constructii aferente , subzona cai rutiere	25312	28.49	19481	27.06	19855	22.34	16049	22.29
TA-zona terenuri afiate permanent sub apa	3180	03.58	812,08	01.13	3731,63	04.20	812,08	01.13
Ta-zona terenuri agricole in extravilan	22,84	00.03	0	00.00	60,76	00.07	0	00.00
Total	88854,39	100.00	72003,08	100.00	88854,39	100.00	72003,08	100.00

Lm-subzona locuinte de tip rural

Lg-subzona locuinte cu restrictii pana la intocmire referat geotehnic

P.O.T. maxim =35% și C.U.T. max = 1.05.

-regimul de înălțime maxim propus este P+2

- Hmax-coama - 12,0 m; Hmax cornisa = 9,0 m

Retrageri de la aliniament minim 3m , dar nu mai puțin de 12m din ax pentru drumurile judetene

Lc-subzona locuinte colective

P.O.T. maxim =40 și C.U.T. max = 1.2 .

-regimul de înălțime maxim propus este P+2

- Hmax-coama - 12,0 m; Hmax cornisa = 9,0 m

-retrageri de la aliniament minim 1,5/ 3m , respective 5m conform plansei de Reglementari Urbanistice

IScx-subzona institutii si servicii de interes general-functiuni complexe

P.O.T. maxim =50% și C.U.T.max = 1.50

-regimul de înălțime maxim propus este P+2

- Hmax-coama -12m; Hmax cornisa=9m

ISs- subzona institutii si servicii de interes general-constructii de sanatate

P.O.T. maxim =35% și C.U.T.max = 1.05

-regimul de înălțime maxim propus este P+2

-retragere de la aliniament minim 3m/5m conform plansei de Reglementari Urbanistice

Pag-zona parcuri, sport, perdele de protectie-subzona parc agrement

P.O.T. maxim =10% (cu suprafetele de agregare) și C.U.T.max = 0,1.

-regimul de înălțime maxim propus este P

- Hmax-coama -6m; Hmax cornisa=3.5m

Ppr-zona parcuri, sport, perdele de protectie-subzona perdele de protectie

P.O.T. maxim =-% și C.U.T.max = --

TA - subzona terenuri aflate permanent sub apa

CCR - zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente , subzona cai rutiere

Terenul din extravilan se va reglementa pentru:

TA - zona terenuri aflate permanent sub ape

Ta - zona terenuri agricole in extravilan

CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

a) Electrica - Bransamente existente la rețeaua locala de Energie Electrica.

b) Alimentarea cu apă. – Bransamente existente la rețeaua locala

c) Gaze naturale. – Bransamente existenete la rețeaua locala.

d) Salubritate. Contract cu firma salubritate locala.

e) Canalizare. Bransamente la rețeaua locala. Exista si proprietati inca neracordate.

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investiției și rețelelor necesare vor fi suportate în întregime de primarie

NORME DE TRAFIC

Se propune rezolvarea celor 2 intersectii ce au propunere de modernizare, fapt ce ajuta la o mai buna accesibilitate a strazilor

CIRCULATIA TERENURILOR

Prin prezentul PUZ se propun urmatoarele circulatii ale terenurilor:

-teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice ce se cedeaza catre domeniul public local-75.5mp

- teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice ce se cedeaza catre domeniul public judetean-430.1mp
- teren domeniu public ce se cedeaza catre domeniul public al judetului-63.56mp
- teren domeniu privat al comunei ce se cedeaza catre domeniul public al judetului-120.46mp
- teren domeniu privat al comunei ce se cedeaza catre domeniul public al comunei-782mp

IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

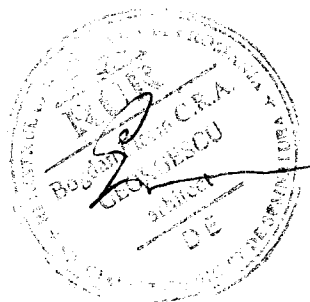
Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestari de servicii pe care le-au încheiat proprietarii din zona

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, totodată creând îmbunătățirea microclimatului și înfrumusețarea peisajului

CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

--DUPA APROBAREA PREZENTULUI PUZ SE POT AUTORIZA CONSTRUCTII FARA INTOCMIREA PREALABILA A UNEI DOCUMENTATII DE URBANISM, CU INCADRAREA IN PREVEDERILE PREZENTULUI PUZ

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT UTR 2A, 3A, 4A

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 – ZONA CENTRALA A SATULUI BRAZII DE JOS SI RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI RECTIFICARE LIMITA INTRAVILAN(Sstudiat = 88854,39mp)**

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.

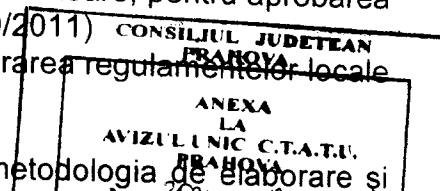
1.1.4. Regulamentul Local de Urbanism se aprobă, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește.

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



- 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 Urbaniștilor 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 institutii si servicii, locuinte si functiuni complementare si cai de comunicatii rutiere.

1.3.2. Se propune urmatoarea zonificare functionala in cadrul UTR 2A, 3A si 4A :

UTR 2A -zona centrala ce are urmatoarele subzone functionale:

- IScx-subzona institutii si servicii de interes general-functiuni complexe
- ISs- subzona institutii si servicii de interes general-constructii de sanatate
- Lm-subzona locuinte de tip rural
- Lg-subzona locuinte cu restrictii pana la intocmire referat geotehnic
- Lc-subzona locuinte colective
- Pag-zona parcuri, sport, perdele de protectie-subzona parc agreement
- Ppr-zona parcuri, sport, perdele de protectie-subzona perdele de protectie
- TA-zona terenuri aflate permanent sub ape
- CCR-zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente , subzona cai rutiere

UTR 3A ce are urmatoarea subzone functionale:

- Lm-subzona locuinte de tip rural
- TA-zona terenuri aflate permanent sub ape
- CCR-zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente , subzona cai rutiere

UTR 4A ce are urmatoarea subzone functionale:

- TA-zona terenuri aflate permanent sub ape
- CCR-zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente , subzona cai rutiere
- Pag-zona parcuri, sport, perdele de protectie-subzona parc agreement
- Ppr-zona parcuri, sport, perdele de protectie-subzona perdele de protectie

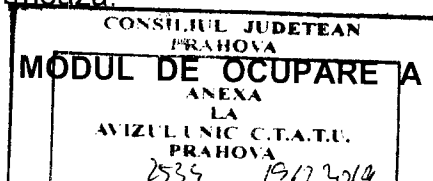
Terenul din extravilan se va reglementa pentru:

TA-zona terenuri aflate permanent sub ape

Ta-zona terenuri agricole in extravilan

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 aceste terenuri – institutii publice si servicii si locuinte individuale

2.1.2. Zona studiată se află în afara zonelor de protecție a rețelilor tehnico-edilitare

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

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

Se va respecta zona de protecție sanitară a cursului de apă de 2,5m

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

- în zona analizată prin plan nu au fost identificate riscuri pentru sănătatea umană;
- zona studiată în cadrul planului menționat nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată conform legislației în vigoare;
- din analiza planului conform criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale prevăzute în Anexa I a H.G. nr. 1076 / 2004 s-a constatat că planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonei din vecinătatea amplasamentului studiat .

CAPITOLUL 3. - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

UTR 2A -zona centrală ce are următoarele subzone funcționale:

- IScx-subzona institutii si servicii de interes general-functiuni complexe
- ISs- subzona institutii si servicii de interes general-construcții de sanatate
- Lm-subzona locuinte de tip rural
- Lg-subzona locuinte cu restrictii pana la intocmire referat geotehnic
- Lc- subzona locuinte colective
- Pag-zona parcuri, sport, perdele de protectie-subzona parc agrement
- Ppr-zona parcuri, sport, perdele de protectie-subzona perdele de protectie
- TA-zona terenuri aflate permanent sub ape
- CCR-zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente , subzona cai rutiere

UTR 3A ce are următoarea subzone funcționale:

- Lm-subzona locuinte de tip rural
- TA-zona terenuri aflate permanent sub ape
- CCR-zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente , subzona cai rutiere

UTR 4A ce are următoarea subzone funcționale:

- TA-zona terenuri aflate permanent sub ape
- CCR-zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente , subzona cai rutiere
- Pag-zona parcuri, sport, perdele de protectie-subzona parc agrement
- Ppr-zona parcuri, sport, perdele de protectie-subzona perdele de protectie

CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

LA
C.A.T.U.
PRAHOVA

TA-zona terenuri aflate permanent sub ape
Ta-zona terenuri agricole in extravilan

CAPITOLUL 4. - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE COMPONENTE

4.1. -Lm-subzona locuinte de tip rural **-Lg-subzona locuinte cu restrictii pana la intocmire referat geotehnic**

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

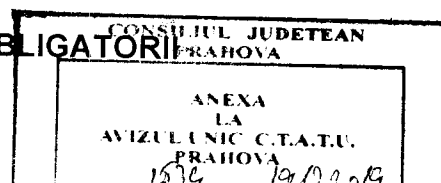
b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

- b.1. Utilizări permise
 - locuinte individuale amplasate in sistem izolat su cuplat
 - 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 constructie in subzone Lg doar dupa realizarea unui studiu geotehnic aprofundat si realizarea masurilor necesare pentru eliminarea riscului de inundabilitate
 - se permite etajarea locuintelor existente ce nu respecta regimul de aliniere propus, cu conditia incadrarii noii constructii in indicatorii urbanistici maximali propusi
 - se permit extinderi ale locuintelor ce nu respecta regulile de construibilitate cu grupuri sanitare sau bucatarii, nu mai mult de 10% din suprafata constructiei existente
 - se permit spatii comerciale, mici unitati de productie nepoluante compatibile cu zona de locuinte cu suprafata cconstruita maxim 150mp si care nu atrag un trafi mai mare de 15 autoturisme /zi
 - Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului locuintelor propuse
 - Constructii de agrement si depozitare: magazii, foisoare, gratare, piscine, garaje
- b.3. Utilizari interzise
 - se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele existente

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.1.2.1 Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementări Urbanistice,

c.1.2.2 Amplasarea față de aliniament

- Se va respecta o retragere față de aliniamentul propus de minim 3m, dar nu mai puțin de 12m din ax pentru drumurile județene

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Pentru loturi cu lățimea între 12-15m retragerea față de o limită laterală va fi de minim 2m iar față de cealaltă latură va respecta prevederile Codului Civil

- Pentru loturile cu lățimea mai mare de 15m se va respecta o retragere de minim 3m pe o latură și de minim 2m pe cealaltă latură

- În situația în care pe lotul alăturat este situată o locuință pe limită de proprietate noua construcție se poate alipi de calcanul acesteia sau se poate construi izolat la minim 3m față de aceasta.

- 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 direct sau prin servitute de minim 3,5m lățime

c.2.2. Accese pietonale -

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

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.

- 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

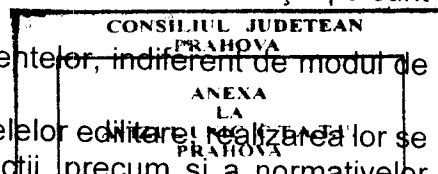
-Este interzisă autorizarea de noi construcții până la realizarea echipării edilitare propuse

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



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

c.4.1. Parcelarea

Se permite alipirea și dezmembrarea loturilor cu condiția ca loturile nou create să aibă minim 12m front la strada sau acces din drum public cu lățimea de minim 4m, cu maxim 50m adâncime și lotul constructibil cu lățimea de minim 12m și suprafața minimă de 250mp pentru ambele situații.

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);

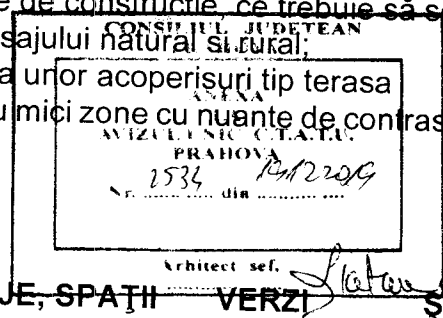
- conformarea și amplasarea golurilor (usi, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);

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

Sarpanta va fi tratata în 2-4 ape, fiind interzisă realizarea unor acoperișuri tip terasă

- 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 = 1.05.



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

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiuri:

- împrejmuiuri transparente cu soclu de maxim 0.6m, dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu Hmax = 1,8m
- împrejmuiuri opace sau transparente dublate de gard viu

4.2. -Iscx-subzona institutii si servicii de interes general-functiuni complexe
-Iss- subzona institutii si servicii de interes general-constructii de sanatate

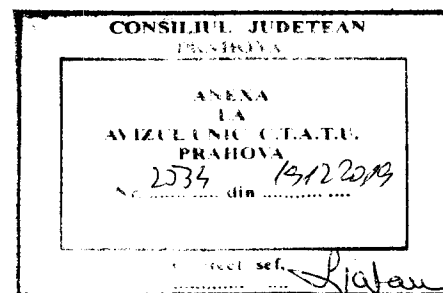
a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- institutii publice si servicii

a.2. Funcțiunile complementare admise

- Circulație rutieră, spații parcare
- echipare edilitară, spatii verzi



b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- institutii publice si servicii
- spatii comerciale, institutii bancare, puncta farmaceutice, dispensare, centre de analiza medicala, centre de informare turistica
- 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 7-19
- alimentatie publica cu capacitate de maxim 80 persoane, unitati turistice cu maxim 8 camere
- unitati de prestari servicii ce nu atrag un trafi mai mare de 10 autovehicole/zi, exclusiv cele ce pot aduce prejudicii vecinatatii (ateliere auto si de tinichigerie, vopsitorii, etc)
- se permite extinderea locuintelor existente cu maxim 50% din suprafata acestora
- se permite construirea de locuinte noi la etajul unei functiuni de servicii existente sau propuse sau independente pe lot cu conditia ca ponderea acesteia sa nu depaseasca 50% din posibilitatile de ocupare a parcelei.
- orice constructie in zona inundabila, doar dupa realizarea unui studiu geotehnic aprofundat si realizarea masurilor necesare pentru eliminarea riscului de inundabilitate
- Orice funcțiune de la b1 cu conditia amenajarii accesului conform solutiei de circulatie
- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase aferente unitatii scolare

b.3. Utilizari interzise

- depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele aferente funcțiunii
- orice constructive în zona de protecție a canalului Leaot

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 dormitoare
- Pentru a evita amplasarea 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.1.2.1 Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Planșa de Reglementări Urbanistice.

c.1.2.2 Amplasarea față de aliniament

- Se va respecta o retragere față de aliniamentul propus de minim 5m

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
- Pentru locuințe pe loturi cu lățimea între 12-15m retragerea față de o limită laterală va fi de minim 2m iar față de cealaltă latură va respecta prevederile Codului Civil
- Pentru locuințe pe loturile cu lățimea mai mare de 15m se va respecta o retragere de minim 3m pe o latură și de minim 2m pe cealaltă latură
- Distanța între 2 construcții amplasate pe același lot va fi egală cu ½ 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

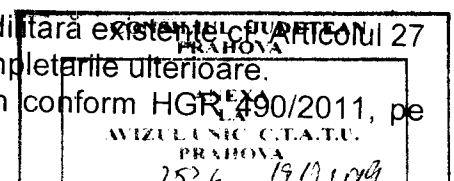
- Lotul va avea acces carosabil la drum public

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 TEHNICĂ - EDILITARĂ

- c.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente și amplasarea din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.
- Racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR nr.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 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 și dezmembrarea loturilor cu condiția ca loturile nou create să aibă minim 12m front la strada sau acces din drum public cu lățimea de minim 4m, cu maxim 50m adâncime și lotul constructibil cu lățimea de minim 12m doar pentru locuințe și suprafața minimă de 300mp pentru ambele situații

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 (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;

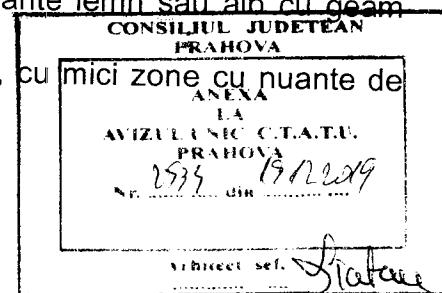
- tamplarie : lemn stratificat sau PVC —culoare nuanțe lemn sau alb cu geam simplu, clar sau fumuriu,

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

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

IS cx:P.O.T. maxim = 50% și C.U.T.max = 1.50

IS s :P.O.T. maxim = 35% și C.U.T.max = 1.05



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

Pentru sediu primarie vor fi prevăzute:

- a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;
 - b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează: - un spor de 30% pentru primarie; - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.
- Pentru alte construcții administrative vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează: • un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m² ; • un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m² ; • un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m² ; • un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m² .

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

5.3.3 - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează: • câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere; • cate un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

Construcții de învățământ - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

- Se vor asigura obligatoriu locuri de parcare în incinta atât pentru proprietari cât și pentru client la construcțiile de servicii

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 25%.

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

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiuri:

- împrejmuiuri transparente cu soclu de maxim 0.6m, dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu H_{max}=1,8m;
- împrejmuiuri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților , cu înălțimea de maxim 2,0 m .

4.53. Lc -- ZONA LOCUINȚE COLECTIVE

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- construcții rezidențiale cu regim mic, mediu de înălțime

a.2. Funcțiunile complementare admise

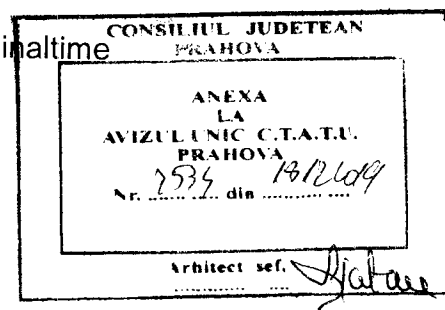
- amenajarea unor activități liberale
- Circulație rutieră, spații parcare
- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

-locuințe colective

construcții aferente echipării tehnico-edilitare și amenajări (cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuiuri, etc



- b.2. Utilizări permise cu condiții
 - orice construcție de la art.1 până la obținerea autorizației de construire
 - sedii administrative și spații pentru activități liberele cu condiția ca programul de lucru să fie limitat până la orele 21.00
- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fațada aferentă parterului locuințelor propuse
- b.3. Utilizări interzise
 - Comerț
 - unități poluante

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

- Pentru toate categoriile de construcții administrative se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- camerele de locuit vor avea lumina naturală de minim 1,5 ore la solstițiul de iarnă
- 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.1.2.1. Amplasarea față de drumurile publice

Aliniamentul va respecta profilele strazilor conform Planșei de Reglementări Urbanistice

c.1.2.2 Amplasarea față de aliniament

- Retragerea față de aliniamentul la drumurile existente va fi de minim 1,5m, 3m și 5m conform planșei de Reglementări Urbanistice

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- amplasarea noilor construcții se va face cu respectarea retragerilor de minim 3m față de limitele laterale și cea posterioară.

Locuințele individuale se vor retrage minim 2m față de o latură, respectiv minim 3m față de cealaltă latură

- clădirile vor respecta între ele minim înălțimea celei mai înalte sau mai puțin numai în baza unui studiu de însorire, dar nu mai puțin de 3m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Loturile vor avea acces auto de minim 3.5m lățime

c.2.2. Accese pietonale

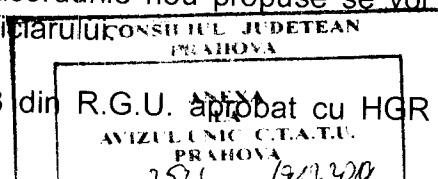
- Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuarul domeniului public

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 rețelilor pe drumul nou propus și racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuielile 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 interzisa autorizarea de noi constructii pana la realizarea echiparii ediliatre propuse

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

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

Lucrările enumerate mai sus cu exceptia 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, exceptie facand apartamentarile necesare

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

Rh = P+2 , H cornisă=9 m, H coamă= 12 m

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

- Prescripțiile vor urmări armonizarea constructiiei propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii, finisaje, gama coloristica, etc.

- Aspectul exterior al construcției se definește prin expresivitate arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje, materiale de construcție, amenajări;

- Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratarea subliniată în contrast;

- Nu se vor autoriza construcțiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirii trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Culoarele folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice in procent de minim 5%

- Sunt interzise imitatiile stilistice.

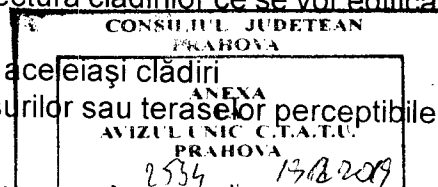
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistentă mare în timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcției sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relație de co-vizibilitate

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte

- se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.



- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

-- POT = 40 %, CUT = 1,2

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

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- numărul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor și va respecta prevederile Anexei 5 la RG.U.

- se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa plus o rezerva de 20%. Pentru fiecare apartament care va deservi o activitate liberală sau ca sediu administrativ se va amenaja suplimentar un loc de parcare.

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

- se va asigura minim 20% spații verzi

- spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu 1 arbore la fiecare 50m

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

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

- În cazul în care se vor amenaja Împrejmuirile la aliniament vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 1,6 m, transparente cu maxim 0,6m soclu, eventual dublate de gard viu. Se accepta și delimitarea parcelei cu gard viu

4.4. --Pag-zona parcuri, sport, perdele de protecție-subzona parc agrement

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- spații verzi amenajate

a.2. Funcțiunile complementare admise

- spații de joacă și agrement

- dotări sportive

- Circulație rutieră, spații parcare

- echipare edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- spații verzi amenajate

- dotări de agrement și sport

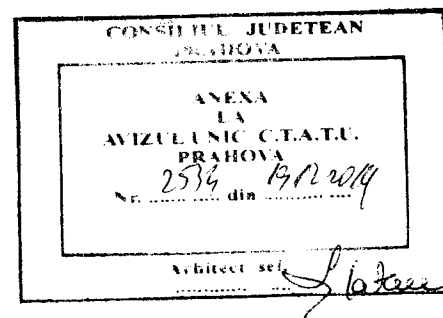
- după execuția construcțiilor se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;

- spații plantate cu rol decorativ

- cai de comunicații rutiere, pietonale, spații parcare, utilități

b.2. Utilizări permise cu condiții

- Orice funcțiune de la b1 cu condiția amenajării accesului conform soluției de circulație



- orice constructie in zona inundabila doar dupa realizarea unui studiu geotehnic aprofundat si realizarea masurilor necesare pentru eliminarea riscului de inundabilitate

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 agreement

- dotarile sportive se vor amplasa cu respectarea HGR 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare

c.1.2. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice

c.1.2.1 Amplasarea fata de aliniament

Retragerea de la aliniament va fi de minim 3m pentru constructii noi,

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerile laterale si posterioare vor respecta minim 3 m fata de laturile parcelei

- Distanța între 2 constructii amplasate pe acelasi 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 modificarile si completarile 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 modificarile si completarile ulterioare

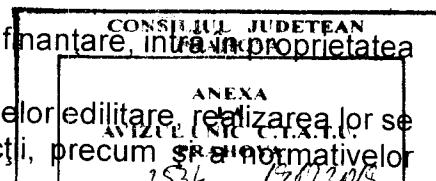
- Este interzisa autorizarea de noi constructii pana la realizarea echiparii ediliatre propuse

c.3.3. Proprietatea asupra rețelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile 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 rețelor 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. Se permit comasari de loturi pentru obtinerea unui lot propice acestor functiuni

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

- regimul de înălțime maxim propus este P
- Hmax-coama -6m; Hmax cornisa=3.5m

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

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

- conformarea constructiilor-volumul, forma acoperisului si pantele acestuia, decrosurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor si acoperișurilor false);
- materialele de constructie 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 functiunea constructiei);
- culorile ansamblului si ale detaliilor pentru materiale de constructie, 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 nuante de contrast

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =10% (cu suprafetele de agregare) și C.U.T.max = 0,1.

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 modificarile si completarile ulterioare

Se vor asigura obligatoriu locuri de parcare in incinta pentru vizitatorii

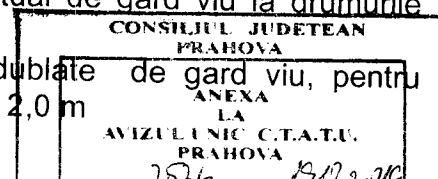
c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

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. 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=1,6m;
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților , cu înălțimea de maxim 2,0 m



4.5. -Ppr-zona parcuri, sport, perdele de protectie-subzona perdele de protectie

a) Generalități

- a.1. Funcțiunea dominantă
 - spatii verzi amenajate cu rol de protectie
- a.2. Funcțiunile complementare admise
 - Circulație pietonale
 - echipare edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

- b.1. Utilizări permise
 - spatii plantate cu rol de protectie
 - cai de comunicatii pietonale, utilitati, imprejurimi
 - lucrari de amenajare a terenului (ziduri de sprijin , aparari de mal, indiguiri, etc)
- b.2. Utilizări permise cu condiții
 - Orice funcțiune de la b1 cu conditia amenajarii accesului conform solutiei de circulatie
 - orice constructie in zona inundabila doar dupa realizarea unui studiu geotehnic aprofundat si realizarea masurilor necesare pentru eliminarea riscului de inundabilitate
- 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

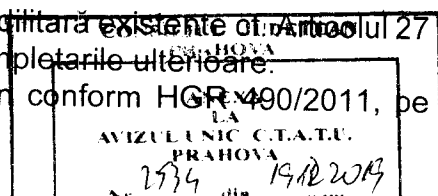
- c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale
 - nu e cazul
- c.1.2. Amplasarea față de drumurile publice
 - Vegetatia inalta se va amplasa la minim 3m fata de aleile si drumurile publice
- c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei
 - Amplasarea arborilor se va face cu respectarea Codului Civil

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- c.2.1. Accese carosabile
 - Fiecare lot nou creat va avea acces pentru intretinere
- c.2.2. Accese pietonale -
 - Fiecare lot nou creat va avea acces pentru intretinere

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

- c.3.1.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.
 - Racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR nr.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 și completările ulterioare

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

c.3.3. Proprietatea asupra rețelor 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 rețelor 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 funcționale

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

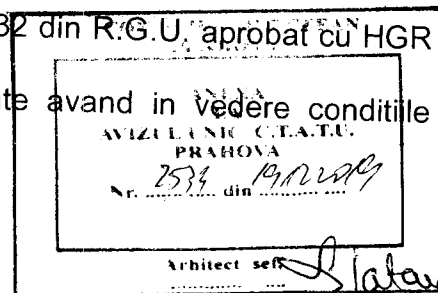
-nu e cazul

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

Vegetația aleasă va fi una rezistentă la umiditate având în vedere condițiile geotehnice

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propuși

P.O.T. maxim = -% și C.U.T.max = -



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

Nu se vor amenaja locuri de parcare

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 aferent zonei funcționale, 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 la drumurile

4.6. -CCR-zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente , subzona cai rutiere

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 si dotari tehnico-edilitare, spatii verzi aferente drumului
- b.2.-Utilizări permise cu condiții
 - orice constructive permisa cu conditia obtinerii avizului administratorului canalului
- 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 si razele de racord propuse in studiul de fundamentare a circulatiei

Pentru toate drumurile se vor respecta prospectele prezentate in plansa de Reglementari Urbanistice

Conform profilului transversal tip 1-1, drumul de acces catre Centrul Social va avea urmatoarele elemente :

Parte carosabila cu latimea de minim 6,00 m incadrata

2 x 1,50 m pista biciclete

2 x 1,50 m spatiu verde

2 x 1,50 m trotuar

Ampriza va fi de minim 15,00 m

Conform profilului transversal tip A-A (similar cu cel din PUZ –ul Centrului Social) , DJ 101G va avea urmatoarele :

- 8,00 m parte carosabila
- 2 x 0,50 m acostamente
- Sant-2 x 1,50 m
- Stanga : 3,00 m spatiu verde , 3,00 m trotuar
- Dreapta:2,00 m spatiu verde, 2,00 m p biciclisti, 2,00 m trotuar

Avand o ampriza totala de 24,00 m

Conform profilului transversal tip B-B , DJ 140 va avea urmatoarele :

- 7,00 m parte carosabila

CONSILIUL JUDETEAN
PRAHOVA
ANEXA
LA
AVIZUL UNIC C.T.A.T.U.
PRAHOVA
15/12/2014

- 2 x 1,50 m trotuare
spatiu verde pana in limitele cadastrale

m

Avand o ampriza totala cuprinsa intre 14,50 m si 13,70

Conform profilului transversal tip C-C , DJ 140 va avea urmatoarele :

- 7,00 m parte carosabila
- 2 X 1,50 m piste biciclete
- 2 x 1,50 m trotuare
- dreapta 5,00 m parcare

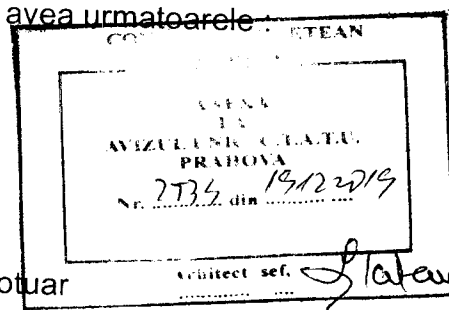
spatiu verde pana in limitele cadastrale

Avand o ampriza totala totala

cuprinsa intre 20,10 m si 19,90 m

Conform profilului transversal tip D-D , DJ 140 va avea urmatoarele :

- 7,00 m parte carosabila
- 2 x 1,50 m piste biciclete
- Dreapta 1,50 m trotuar
- Stanga var 1,00 m- 1,50 m trotuar



spatiu verde pana in limitele cadastrale

Avand o ampriza totala totala cuprinsa intre 14,20 m si 20,00 m

La racordarea dintre Dj 101 G si Dj 140 , se recomanda realizarea unei intersectii tip giratie.

- Se va amenaja o intersectie tip giratie cu calea inelară alcătuită dintr-o parte carosabilă propriu zisă de 5,50 m lăţime, încadrată de borduri denivelate .
- Calea inelara va fi prevazuta cu imbracaminte asfaltica , incadrata de un inel de siguranta (cu latimea de 2,00 m) .
- Partea carosabila a caii inelare va avea panta unica de 2,5%< dinspre inelul de siguranta spre exteriorul giratiei, respectiv catre gurile de scurgere existente si propuse .
- Inelul de siguranta va avea panta unica de 6%, dinspre spatiul verde catre calea inelara .
- raza insulei centrale este de 8,00m .
- căile de intrare in giratie vor avea lăţimea de minim 4,00 m şi vor fi racordate cu calea inelară prin raze de minim 12,00m.
- căile de ieşire vor avea lăţimea de minim 4,00m şi vor fi racordate cu calea inelară prin raze de minim 15,00 m.
- Pe toate « ramurile » noii intersecţii tip sens giratoriu se vor executa insule separatoare realizate cu borduri, nu se va planta vegetaţie înaltă şi nu se vor poziţiona panouri înalte care să împiedice vizibilitatea în trafic. Ele vor fi executate cu material- pietriş ornamental.
- Aceste insule vor fi montate denivelat , prevazute cu indicatoare de circulatie si butoni reflectorizanti tip cascada, marcare solari unidirectionali .Insulele denivelate se prevad cu cate 10 buc de parapet lestable pentru atenuarea posibilului impact

- Trecerile de pietoni se vor monta la nivel, astfel incat sa poata fi accesibile pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii.

- Conform profilului transversal tip E-E , Strada Fagului va avea urmatoarele :

- Conform profilului transversal tip F-F , Strada Salcamului va avea urmatoarele :

- Conform profilului transversal tip F1-F1, Strada Salcamului va avea urmatoarele:

- Confrom profilului transversal tip F2-F2 , Strada Salcamului va avea urmatoarele:

- Având o ampriza totală de minim 5.00 m

- Conform profilului transversal tip G-G , Strada Ulmilor va avea următoarele :

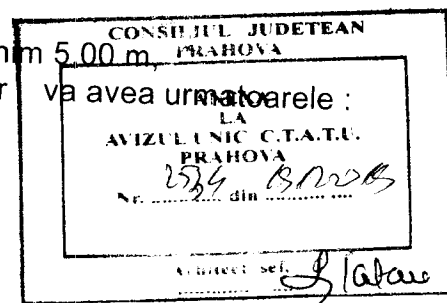
- Avand o ampriza totala de minim 10,00 m

Conform profilelor transversale tip H1-H1 si H2-H2, De 399/2 se propune cu urmatorul profil

- Dreapta 1,00 m trotuar si 0,50 m spatiu verde
- Stanga minim 2,50 m spatii verzi

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

c.3.1.. Extinderea rețelelor publice de echipare edilitară existente. Art. 1, Legea nr. 107/2016



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

c.3.3. Proprietatea asupra rețelilor 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. Împrejmuiți - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

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

4.7. -TA - ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE (intravilan/extravilan)

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- Canale de irigații

a.2. Funcțiunile complementare admise

- spații verzi

- echipare tehnico-edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- Canale de irigații

- lucrări de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, consolidare și amenajare maluri, regularizări

- podet traversare auto și pietonal

îndiguiri și taluzări

- spații verzi de protecție perimetrale

b.2. -Utilizări permise cu condiții

- orice construcție permisă în vecinătate cu condiția obținerii avizului ANIF RA pentru construcțiile propuse în zona de protecție de 2m, 2.5m

b.3. -Utilizări interzise

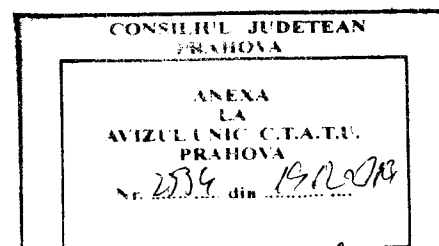
- orice alt tip de activități cu excepția celor de la pct. b1, b2

4.8. -Ta - ZONA TERENURI AGRICOLE (extravilan)

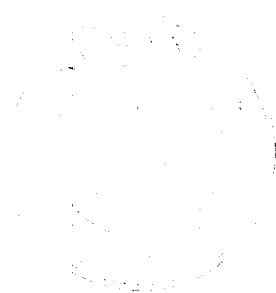
a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- Culturi agricole



- a.2. Funcțiunile complementare admise
- Circulație carosabilă și pietonală
 - echipare tehnico-edilitară



b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- Culturi agricole, Circulație carosabilă și pietonală, echipare tehnico-edilitară, împrejurimi

b.2. - Utilizări permise cu condiții

- Împrejurimi cu condiția respectării zonei de protecție de 2.5m a paraului Leotu

b.3. - Utilizări interzise

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

Proiectat,

arh. Bogdan Georgescu



CONSILIUL JUDETEAN PRAHOVA
ANEXA LA AVIZUL UNIC C.T.A.T.U. PRAHOVA
Nr. 2574 din 19/10/19
Arhitect șef. [Signature]