

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA BRAZI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Extindere intravilan (S = 21.187 mp) pentru zona unitati industriale si depozite (S = 69.007 mp)" in comuna Brazi , sat Negoiesti, DJ 104 P, nr. cadastral 24695, 21857, 22164, 22115, tarla 31 , parcelele A 174/27, 28, 183/13-17, 23-26, 29-31, Cc 179, A 185, nr. cadastral 20795, tarla 31, 21/1, parcelele A 178/1,2, A 185/102-104, 106, A 483/1, A 484 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 = 21.187 mp) pentru zona unitati industriale si depozite (S = 69.007 mp)" in comuna Brazi , sat Negoiesti, DJ 104 P, nr. cadastral 24695, 21857, 22164, 22115, tarla 31 , parcelele A 174/27, 28, 183/13-17, 23-26, 29-31, Cc 179, A 185, nr. cadastral 20795, tarla 31, 21/1, parcelele A 178/1,2, A 185/102-104, 106, A 483/1, A 484 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 Hotarari 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.19284 din 29 mai 2018 si a Avizului Unic nr.2390 din 18.12.2017 al Consiliului Judetean Prahova – Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a judetului Prahova prin care acorda ***AVIZ FAVORABIL pentru P.U.Z "Zonal "Extindere intravilan (S = 21.187 mp) pentru zona unitati industriale si depozite (S = 69.007 mp)" in comuna Brazi , sat Negoiesti, DJ 104 P, nr. cadastral 24695, 21857, 22164, 22115, tarla 31 , parcelele A 174/27, 28, 183/13-17, 23-26, 29-31, Cc 179, A 185, nr. cadastral 20795, tarla 31, 21/1, parcelele A 178/1,2, A 185/102-104, 106, A 483/1, A 484 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.16.044 /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* Zonal “Extindere intravilan ($S = 21.187$ mp) pentru zona unitati industriale si depozite ($S = 69.007$ mp)” in comuna Brazi , sat Negoiesti, DJ 104 P, nr. cadastral 24695, 21857, 22164, 22115, tarla 31 , parcelele A 174/27, 28, 183/13-17, 23-26, 29-31, Cc 179, A 185, nr. cadastral 20795, tarla 31, 21/1, parcelele A 178/1,2, A 185/102-104, 106, A 483/1, A 484 si *Regulamentul Local de Urbanism (RLU)* aferent acestuia, Proiect nr. 23/01.03.2017 elaborat de SC CITYJ & J EMPIRE SRL –arhitect Ana Maria Kelesidis, beneficiar PRIMARIA COMUNEI BRAZI, prevazut in Anexa care face parte integranta din prezenta hotarare.

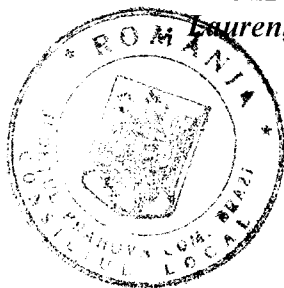
Art. 2 *Planul Urbanistic Zonal* “Extindere intravilan ($S = 21.187$ mp) pentru zona unitati industriale si depozite ($S = 69.007$ mp)” in comuna Brazi , sat Negoiesti, DJ 104 P, nr. cadastral 24695, 21857, 22164, 22115, tarla 31 , parcelele A 174/27, 28, 183/13-17, 23-26, 29-31, Cc 179, A 185, nr. cadastral 20795, tarla 31, 21/1, parcelele A 178/1,2, A 185/102-104, 106, A 483/1, A 484 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.

PRESEDINTE DE SEDINTA,

Laurențiu – Valentin Bejan

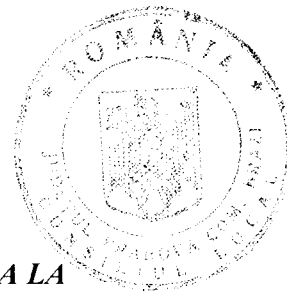


CONTRASEMNEAZA,

SECRETAR,

Georgeta Enescu

Brazi, 24 iulie 2018.
Nr. 36.



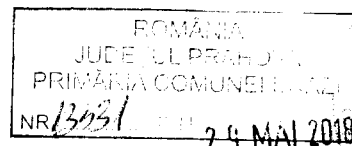
ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA BRAZI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA LA
H.C.L. Brazi nr. 36/24.07.2018

PLANUL URBANISTIC ZONAL

“Extindere intravilan ($S = 21.187$ mp) pentru zona unitati industriale si depozite ($S = 69.007$ mp)” in comuna Brazi , sat Negoiesti, DJ 104 P, nr. cadastral 24695, 21857, 22164, 22115, tarla 31 , parcelele A 174/27, 28, 183/13-17, 23-26, 29-31, Cc 179, A 185, nr. cadastral 20795, tarla 31, 21/1, parcelele A 178/1,2, A 185/102-104, 106, A 483/1, A 484

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA

Nr. 19284/02.IV.2018
Dosar VA2

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI SI URBANISM
A JUDEȚULUI PRAHOVA

Către,

PRIMARIA COMUNEI BRAZI

Jud. PRAHOVA, com. BRAZI, sat BRAZII DE JOS, str. Teilor, nr.45,
cod poștal 107083

Vă transmitem alăturat Avizul Unic nr. 2390 din 18-12-2018, al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a județului Prahova, privind lucrarea:

**PLAN URBANISTIC ZONAL- EXTINDERE INTRAVILAN (S= 21.187 mp)
PENTRU ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE (S= 69.007mp) in com.
BRAZI, sat NEGOIESTI, dj104p, nr. cadastral 24695, 21857,22164, 22115, tarla31,
parcelele A174/27, 28, 183/13-17, 23-26,29-31,Cc179, A185, nr. cadastral 20795, tarla
31, 21/1, parcelele A178/1, 2, A185/102-104, 106, A483/1, A484**

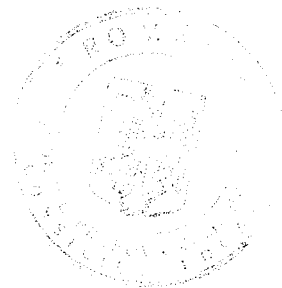
Dupa informarea si consultarea populatiei conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 se recomanda aprobarea de catre Consiliul Local al comunei Brazi a documentatiei vizata spre neschimbare de Consiliul Judetean Prahova. Prin Hotararea de aprobare se va stabili obligatoriu si durata de valabilitate a PUZ-ului conform Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare(preferabil pe durata de valabilitate a PUG-ului).

Hotararea Consiliului Local de aprobare a documentatiei va fi inaintata si la Consiliul Judetean Prahova- Arhitect Sef.

ARHITECT SEF
Arh. Luminita Iatan



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



AVIZ UNIC NR. 2390 DIN 18.12.2017

privind lucrarea:

PUZ- EXTINDERE INTRAVILAN (S=21.187 MP) PENTRU ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE (S=69.007 MP)
- com. Brazi, sat NEGOIEȘTI, DJ104P, nr. cadastral 24695,21857,22164,22115, tarla 31, parcelele A174/27,28,183/13-17, 23-26, 29-31, Cc179, A185, nr. cadastral 20795, tarla 31, 21/1, parcelele A178/1,2, A185/102-104, 106, A483/1, A484

DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului : PUZ- EXTINDERE INTRAVILAN (S=21.187 MP) PENTRU ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE (S=69.007 MP)
Localizarea proiectului : - com. Brazi, sat NEGOIEȘTI, DJ104P, nr. cadastral 24695,21857,22164,22115, tarla 31, parcelele A174/27,28,183/13-17, 23-26, 29-31, Cc179, A185, nr. cadastral 20795, tarla 31, 21/1, parcelele A178/1,2, A185/102-104, 106, A483/1, A484
Faza de proiectare : PUZ
Proiect nr./ Data : 23 / 01.03.2017
elaborării :
Proiectant : SC CITYJ & J EMPIRE SRL - arh.Ana Maria Kelesidis
Beneficiar : PRIMĂRIA COMUNEI BRAZI

OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI :

Obiectul documentației îl constituie analiza posibilităților de extindere a intravilanului comunei Brazi, trup 9, UTR 11 cu un teren în suprafață de 21187mp pentru zonă unități industriale și depozite și zonă căi de comunicații rutiere în vederea amplasării unor obiective industriale și de depozitare și amenajării drumului de acces din DJ104P.

Terenul studiat, în suprafață totală de 69007 mp, aparține parțial -65570mp(T31, Cc179, A183/26, 29-31, A174/27-28) SC GASPECO L&D SA conform Actului de alipire autentificat cu nr. 689/20.03.2017 de SPN Lupu Marian și Lupu Maria Luiza din mun.Ploiești, Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3, nr.1524/29.12.1994, emis de Ministerul Industriilor, CVC autentificate cu nr.6254/17.12.2013 și nr.5516/29.10.2013, de Biroul Notarial Equitas din mun. Ploiesti, parțial (S=1881mp) unor proprietari particulari și parțial (S=1556mp aferentă DJ102N) domeniului public al județului Prahova conform HGR 1359/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Conform PUG și RLU ale localității -documentații aprobate, terenul, în suprafață de 69007 mp este situat parțial în intravilan (S=37287mp) în trupul T9, UTR 11, zonă unități industriale cu indicatorii urbanistici maximali POT=70%, CUT=1,4, regim de înălțime P+2 și parțial în extravilan în: zone terenuri agricole -Tagr, terenuri curți construcții- Text.CC și terenuri ocupate de căi de comunicații-Tcr. Conform PATJ Prahova și PUG-ului com. Brazi- documentații aprobate, terenul se află în zona de protecție aferentă conductelor de transport produse petroliere, rețelelor de telecomunicații, în zona III de servituți aeronautice aferente aerodromului Gheorghe Bănculescu din com.Târgșoru Vechi, în zona de protecție a platformei Petrobrazi (conform Raport de Mediu), zona de protecție a CF uzinale și în zona de protecție a DJ104P.

Pe terenul cu NC21857 proprietatea SC GASPECO L&D SA există o unitate industrială de

- abțineri: 0
se acordă:

AVIZ FAVORABIL



pentru PUZ- EXTINDERE INTRAVILAN (S=21.187 MP) PENTRU ZONA
UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE (S=69.007 MP)
- com. Brazi, sat NEGOIEȘTI, DJ104P, nr. cadastral 24695,21857,22164,22115, tarla
31, parcelele A174/27,28,183/13-17, 23-26, 29-31, Cc179, A185, nr. cadastral 20795,
tarla 31, 21/1, parcelele A178/1,2, A185/102-104, 106, A483/1, A484

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ 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.

Fată 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 PUZ-ului, conform Legii nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare (preferabil pe durata de valabilitate a PUG-ului).

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.188/22.12.2016.

PREȘEDINTE,
Bogdan Andrei Toader



ARHITECT ȘEF,
Arh. Luminița Iatan



PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

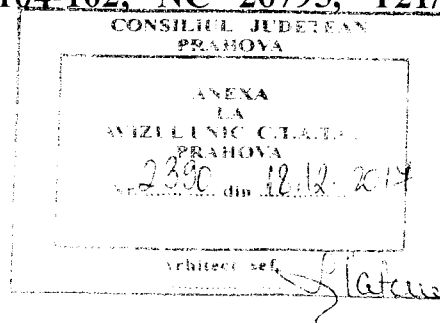
Initiator: PRIMARIA COMUNEI BRAZI

Elaborator (Proiectant general) : S.C. CITY J&J EMPIRE S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

“INTOCMIRE PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN (21187MP) PENTRU ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE (Sst = 69007 MP)

- Amplasament: com.BRAZI, sat NEGOIESTI,UTR11, Cod postal 107086, str.DJ104P,NR.CAD.24695,21857,22164,22115,T31,A185,A183/13, A183/17,A183/23,A183/24,A183/25,A183/26,A183/29,A183/31,A174/27,A174 /28, Cc179, sau identificat prin plan de situatie si plan de incadrare in zona anexate, A178/1, A178/2, A185/106, A185/104-102, NC 20795, T21/1, A483/1, A484.



- Initiator : PRIMARIA COMUNEI BRAZI
- Investitor: S.C. GASPECO L&D S.A.

I. DISPOZITII GENERALE



1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesa de baza in aplicarea Planului Urbanistic Zonal.

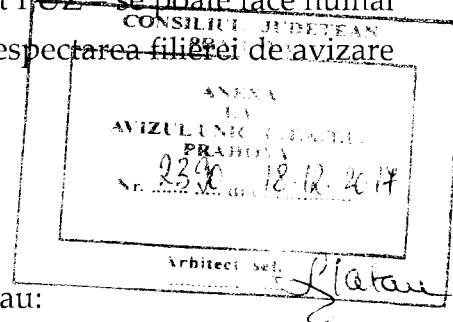
Prescriptiile cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ - apartinand UTR nr. 11.

RLU este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in limitele teritoriului studiat in PUZ (S = 69007 mp).

1.2. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal de catre Consiliul Local, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

1.3. Modificarea regulamentului local de urbanism aferent PUZ – se poate face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ- ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documnetatia initiala.



2. BAZA LEGALA A ELABORARII

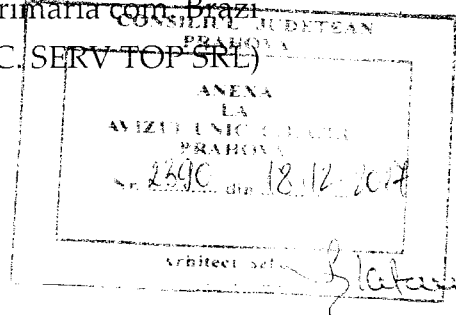
2.1 La baza elaborarii RLU aferent prezentului PUZ stau:

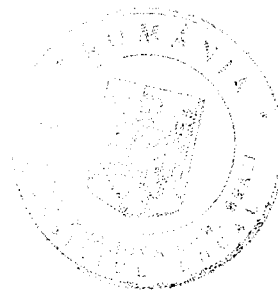
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificari si completari ulterioare
- **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism.
- **HGR nr. 525/1996**, republicata cu modificarile si completarile 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/16.08.2008** – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000;
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificari si completari ulterioare. Semnatura pentru documentatiile de amenajare a teritoriului, de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea si functionarea registrului urbanistilor din Romania (MO 577/13.08.2010);
- **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea/revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Rezumatul elementelor cuprinse in documentatia intocmita in conformitate cu prevederile Art. 10 din Legea 59/2016 (**pentru obiectivele existente**) si Metodologia aprobata prin ordinul 3.710/1.212/99/2017 publicata in Monitorul Oficial , partea I , nr. 755 din 21 Septembrie 2017 (**pentru obiectivele existente si cele propuse**);
- La baza elaborarii documentatiei specifice SEVESO, referitoare la scenarii si razele de impact, au stat umatoarele legi si metodologii aprobate si publicate in Monitorul Oficial, dupa cum urmeaza:
- Legea Nr. 59/2016 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- Metodologia aprobata prin ordinul 3.710/1.212/99/2017 publicata in Monitorul Oficial , partea I , nr. 755 din 21 Septembrie 2017.

2.2 In cadrul RLU aferent PUZ-ului se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism si proiectele de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului:

- PUG + RLU com Brazi, aprobat cu HCL 01.01.2009 si proiect nr. 22197 din 01.12.2015 privind rectificare PUG si RLU, aprobate cu HCL nr. 29 din 05.05.2011
- Informatii din CU. nr. 56/31.05.2017 eliberat de Primaria com. Brazi
- Studiu de fundamentare a circulatiei (elaborat S.C. SERV TOP SRL)
- Studiu pedologic (eliberat OSPA Prahova)
- Aviz Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale
- Aviz A.N.I.F. Prahova
- Aviz Autoritatea Aeronautica Civila Romana





- Directia Sanatate Publica Ph.
- Avize detinatori retele;

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1 Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii in zona studiata apartinand UTR nr. 11.

Prezenta documentatie are ca obiect : **Extindere intravilan (S=21187 mp) pentru „zona unitati industriale si depozitare ”** (Sstud = 69007mp)

3.2 Zonarea functionala a terenului studiat in PUZ, s-a evidentiat in plansa de Reglementari Urbanistice, unde s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare in cadrul amplasamentului studiat.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

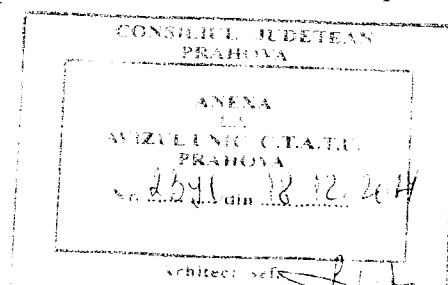
4.1 Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor din urmatoarele legi (cu modificarile si completarile ulterioare):

- Legea nr. 18/1991 a Fondului funciar cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul ;
- Legea nr 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii;

4.2 Conform studiu pedologic terenul este incadrat ca si clasa de calitate III-VI;

4.3 Conform avizului MADR titularul obiectivului amplasat pe terenul agricol este obligat :

- sa ia masuri prealabile executarii constructiei, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafetele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze si sa-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Directia pt. Agricultura a jud. Prahova, in vederea punerii in valoare sau ameliorarii acestora, conf. Prevederi art. 100 din legea nr. 18/1991, rep. , cu modificarile si completarile ulterioare;



- sa ia masuri corespunzatoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum si masuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduri, resturi provenite din activitatea de productie si prin scurgeri de orice fel.

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

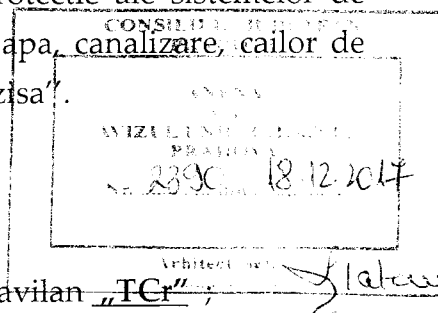
5.1 Studiul geotehnic concluzioneaza pozitiv teritoriul studiat , ca fiind teren „bun de fundare” pentru constructiile si amenajarile propuse necesare functiunii de baza , cu respectarea recomandarilor. Nu au fost identificate terenuri cu riscuri natural active (definite la art. 10.din RGU aprobat cu HGR 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare);.

5.2 Toate lucrarile de construire (cladiri, amenajari) propuse pentru zona studiata in PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice detaliate , verificate la cerinta Af , cu respectarea prevederilor din Legea nr. 10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare si a normelor si a prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor , siguranta in exploatare , igiena si sanatatea oamenilor, protectia la foc si protectia mediului.

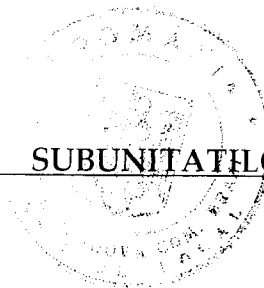
5.3 Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice , precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica , conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile prevazute de art. din R.G.U. si anume: „Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica , conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura este interzisa”.

III ZONAREA FUNCTIONALA

- Zona unitati industriale si de depozitare – „ID ”
- Zona terenuri ocupate cai comunicatii rutiere in extravilan „TCr”;
- Zona cai comunicatii rutiere : „Ccr”
- Zona terenuri ocupate de cai comunicatii feroviare in extravilan „Tex Cf”
- Zona terenuri arabile - „Tagr” (ramane ca teren arabil in extravilan o suprafata S= 4755 mp care face parte din numarul cadastral 21857 in zona de N-E a terenului studiat);



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE



„ID”- „ZONA UNITATII INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE”

CAPITOLUL 1 - GENERALITATI

Art. 1 – Tipuri de subzone functionale

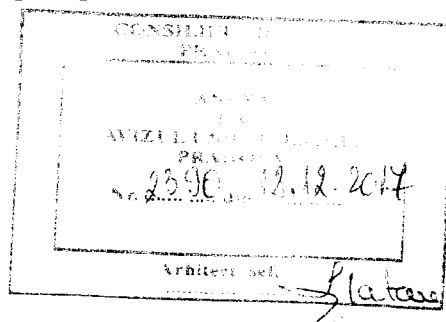
-nu e cazul

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei

- Unitati industriale de productie si depozitare

Art. 3 – Funcțiuni complementare admise zonei

- Sediul administrativ / birouri
- Servicii industriale nepoluante
- Anexe si depozite aferente
- Anexe sociale pentru personal (vestiare, grupuri sanitare, cantina, etc)
- Cazare personal de serviciu (serviciu individual de pompieri)
- Circulatii (carosabile, pietonale)
- Echipare edilitara
- Spatii verzi



CAPITOLUL 2- UTILIZARE FUNCTIONALA

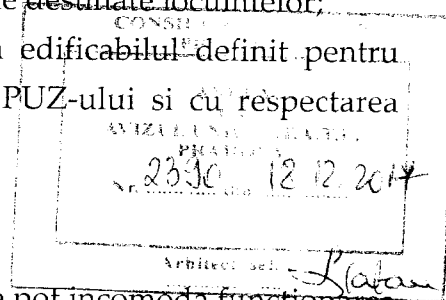
Art. 4 –Utilizari permise

- Unitati de depozitare si imbuteliere GPL;
- Unitati productive industriale nepoluante , compatibile intre ele cu funcțiunea de baza (imbuteliere si depozitare);
- Spatii depozitare si distribuire a bunurilor si materialelor produse ;
- Anexe industriale;
- Birouri/sedii administrative;
- Statii/ateliere de intretinere si reparatii auto proprii; rezervoare de combustibil;
- Sala de mese (cantina);
- Retele tehnico-edilitare aferente funcțiunilor propuse;
- Alei carosabile si pietonale , parcari, platforme acoperite/neacoperite;

- 
- Utilitati (rețele edilitare, hidranți de incendiu, bazine vidanjabile, platforme deseuri, iluminat exterior);
 - Plantatii de protectie;
 - Imprejmuiri;
 - Constructii si instalatii pentru protectia obiectivului contra intruziunii, alarma, monitorizare, etc.;
 - Panouri de reclama publicitara;
 - Lucrari de reparare, reabilitare, re compartimentare, consolidare a constructiilor existente.

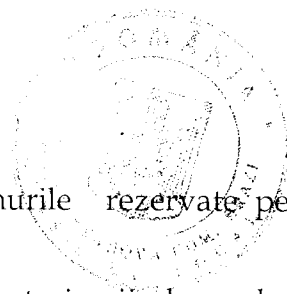
Art. 5 – Utilizari permise cu conditii

- Constructii de productie industrială nepoluanta cu depozite aferente , cu respectarea prevederilor Directivei SEVESO a UE si ale normelor ISU;
- Oricare dintre functiunile de la art. 4 cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de conductele de transport produs petrolier si cai ferate uzinale; Orice constructie noua, cu conditia obtinerii avizului AACR si conditia respectarii inaltimii maxime de 5 m pentru constructii respectiv 18 m pentru piloni;
- Oricare din utilizarile permise cu conditia sa nu se depaseasca limitele maxime admise din standardele in vigoare ale nocivitatilor fizice (zgomot, vibratii, radiatii ionizante, si neionizante), chimice (substantelor poluante) si ale altor nocivitati din aerul , apa si solul din zonele destinate locuintelor;
- Depozite de carburanti cu conditia incadrarii in edificabilul definit pentru acestea in planul de reglementari urbanistice a PUZ-ului si cu respectarea conditiilor impuse prin avizele DSP si APM;



Art. 6- Utilizari interzise

- Unitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acesteia;
- Orice fel de alte constructii pentru alte functiuni (ex: dotari sociale, servicii publice sau de interes general, dotari de sport si agrement etc.);
- Locuinte;
- Orice fel de constructii in zonele de siguranta ale retelelor, conductelor si cailor ferate uzinale, orice constructie care nu respecta normele sanitare de protectia a mediului, de siguranta la foc si de risc la explozie.



Art. 7- Interdictii temporare

- Oricare din constructiile admise de art. 4 pe terenurile rezervate pentru amenajare drumuri;
- Autorizarea oricarei constructii permise anterior autorizarii drumului de acces.

Art. 8- Interdictii permanente

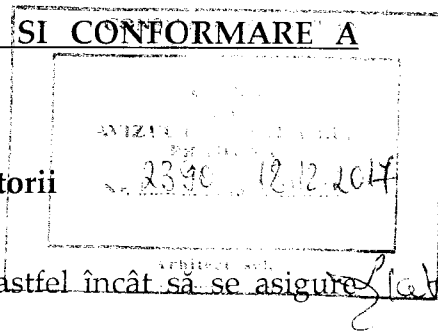
- Orice constructie sau instalatie a carei zona de risc la accidente majore care implica substante periculoase afecteaza zona de locuinte reglementata prin PUG mai mult decat constructiile sau instalatiile existente pe terenul studiat prin PUZ.
- Orice fel de constructie incompatibila cu zonele de siguranta si de protectie ale conductelor tehnologice de transport produse petroliere si gaze, ale cailor ferate uzinale si ale retelelor tehnico-edilitare;
- Orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare, PSI si de protectia a mediului in vigoare, precum si servitutile aeronautice;
- Amplasarea catre drumurile publice a activitatilor care, prin natura lor, au un aspect dezagreabil (depozite de deseuri, de combustibili solizi, etc.);
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9-Orientarea fata de punctele cardinale:

- Pentru spatiile administrative se recomanda orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, conform, Anexa nr. 3 din RGU aprobat cu HGR 525/1996;



Art.10. Amplasarea fata de drumurile publice:

- Se vor respecta prospectele strazilor prevazute in plansele de Reglementari Urbanistice astfel:
- Aliniamentul la DJ 104 P va fi la minim 12,00 m din ax (profil „a-a”)
- Aliniamentul la DE 173 va fi la minim 5,00 m din ax (profil „b-b”)

- Aliniamentul la DE 192/1 va fi la limita proprietatii

Art.11. Amplasarea fata de aliniament:

- Regim aliniere al constructiilor fata de aliniamentul la DJ 104P – 5.0 ml
- Regim aliniere al constructiilor fata de aliniamentul la DE 173 – 3.0 ml
- Regim aliniere al constructiilor fata de aliniamentul la DE 192/1 – 58/16 ml

Art.12. Amplasarea in interiorul parcelei:

- Pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii principale, constructii anexe si utilitati, parcare si spatii verzi de protectie perimetrale;
- Se vor respecta retragerile edificabilului fata de limitele laterale si posterioare ale zonei ID de 3,00m, 6,00m respectiv 8,00m, conform plansei de reglementari urbanistice a PUZ-ului;
- Pentru a evita amplasarea constructiilor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri, de $\frac{1}{2}$ din inaltimea maxima a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3 metri.
- edificabilul pentru depozitul de carburanti (GPL) va respecta retragerile fata de limitele zonei ID stabilite, conform plansei de reglementari urbanistice a PUZ-ului;

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 14 Accese carosabile:

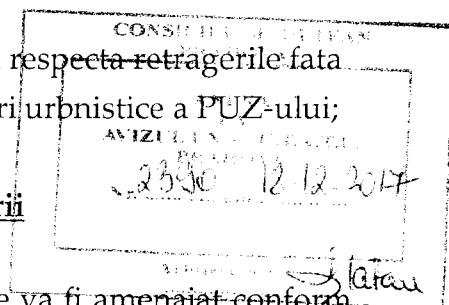
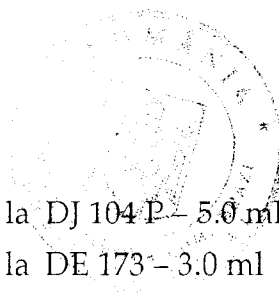
Accesul la amplasament se va face din drumul existent, care va fi amenajat conform Studiului de fundamentare a circulatiei, prin racordare simpla cu raze de 12,00 m pe latimea de 7,00 m la DJ 104P;

Art. 15 Accese pietonale:

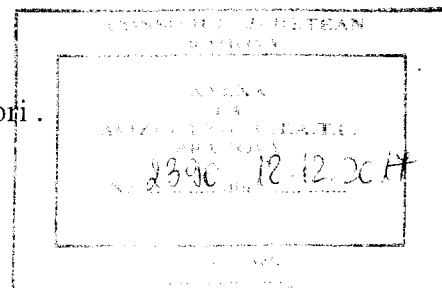
- Accesul pietonal, se va asigura din trotuarele proprii ce se vor amenaja pe DJ 104P si trotuarele existente in incinta existenta;
- La autorizarea constructiilor si amenajarilor la care este necesara asigurarea acceselor pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

Art. 16 – Parcaje:

- Spatiile de parcare se vor asigura numai in cadrul incintei, cu respectarea prevederilor art. 33 din RGU aprobat cu HGR 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;



- Numarul necesar de locuri de parcare se va stabili la urmatoarele faze de proiectare, functie de suprafata construita desfasurata a obiectivelor deservite si specificul activitatilor;
- Pentru constructiile industriale se va asigura un loc de parcare la fiecare 25 mp pentru suprafete construite desfasurate de pana la 100mp; 1 loc de parcare la fiecare 150 mp suprafete construite desfasurate cuprinse intre 100 mp si 1000 mp si 1 loc de parcare la fiecare 100 mp pentru suprafete construite desfasurate mai mari de 1000 mp, dar nu mai putin de:
 - 2 locuri de parcare autocisterne peste 10 t;
 - 4 locuri de parcare autocisterne sub 10 t;
 - 10 locuri de parcare autoturisme personal si vizitatori .



3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitare:

Art. 17 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare:

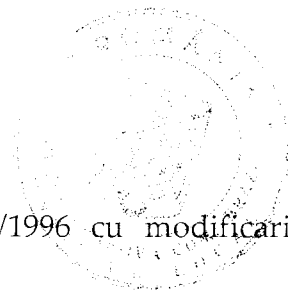
- pentru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la rețelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija investitorului;
- pentru constructiile apartinand altor categorii decat obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
- prelungeasca rețeaua existenta (daca are capacitatea necesara);
- mareasca, dupa necesitati, capacitatea rețelilor publice existente;
- sa construiasca noi rețele.

Art. 18 – Realizarea de rețele edilitare:

- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale;
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Nota:

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran, conform HGR nr. 490/2011 (cu exceptia situatiilor in care trebuie respectate alte norme sanitare si de securitate la incendii in vigoare);
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare, pentru a se evita producerea ghetii;



Art. 19 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

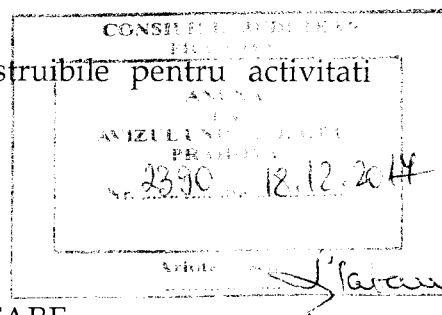
Conform art. 29 din RGU aprobat cu HGR 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;

- (1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice, si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei , daca legea nu dispune altfel;
- (2) Retelele de alimetare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica, daca legea nu dispune altfel;
- (3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de forma de finantare, intra in proprietate publica.

3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art. 20 – Parcelarea:

- Se admit dezmebrari in maxim 3 loturi construibile care trebuie sa respecte cumulativ urmatoarele conditii: suprafata de minim 1000 mp si un front minim la strada de 20,00 metri si adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu deschiderea la strada.
- Parcelele cu dimensiuni mai mici nu sunt construibile pentru activitati productive.



Art. 21- Inaltimea constructiilor:

- „ID” –ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
REGIM INALTIME PROPUS: Parter (Hmax = 5,00m)

REGIM INALTIME UTILAJE TEHNOLOGICE: Hmax = 18,00 m in cote absolute de la cota Marii Negre;

- Pentru cladirile de birouri Hmax = P+1
Hmax cornisa = 9,00 m
Hmax coama = 12,00 m

Art. 22 – Aspectul exterior al constructiilor:

- Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii;
- Constructiile se vor realiza numai din material si elemente necombustibile , rezistente la foc (structura metalica, inchideri panouri sandwich, tamplarie aluminiu, placaje, confectii metalice) si finisaje exterioare de calitate;

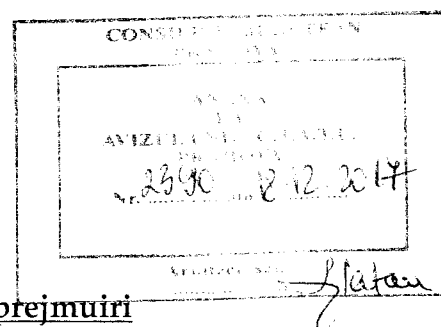
- Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de material sau utilizarea lor improprie ;
- Anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura, cu cladirea principala;
- Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor;
- Culorile la fatade vor fi ponderate ca gama cromatica si intensitate;
- Utilizarea unor instalatii si procese tehnologice, care sa nu produca praf, noxe de orice tip – gaze, lichide, solide- care au caracter de concentratori de vapori- pentru asigurarea vizibilitatii;

Art. 23 – Procentul de ocupare al terenului:

- **POT max: 70 %**

Art. 24- Coeficientul de utilizare a terenului:

- **CUT max: 0,70**



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

Art. 25-Spatii verzi

- eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei nr. 6 din RGU aprobat cu HGR 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare; in raport cu functiunea cladirii;
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor, precum si a zonelor perimetrare plantate de min. 3-6 m, la limita edificabilului;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi amenajate ca spatii verzi;
- suprafata minima de spatii verzi va fi de min. 20% din suprafata zonei functionale (dupa cedarea terenului necesar drumurilor, conform profilelor transversale stabilite prin PUZ).

Art. 26- Imprejmuiri:

- imprejmuirile vor fi transparente cu o inaltime de maxim 2,20 m spre drumuri, iar pe limitele laterale si posterioare pot fi opace si cu inaltime cuprinse intre 1,80 - 2,20 m si prevazute cu sisteme de protectie impotriva intruziunii.

**ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE : „CCR” + ZONA TERENURI
OCUPATE DE CAI COMUNICATII RUTIERE IN EXTRAVILAN „TCR”;**

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Art. 1 – Tipuri de zone functionale

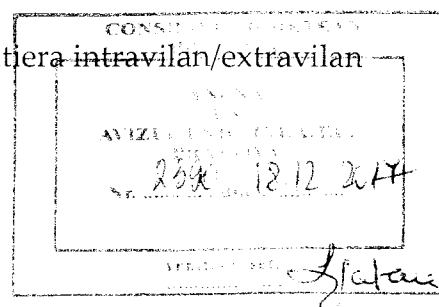
- Zona cai comunicatii rutiere : „**Ccr**”
- Zona terenuri ocupate cai comunicatii rutiere in extravilan „**TCr**” ;

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei

- Constructii si amenajari pentru cai de comunicatie rutiera intravilan/extravilan

Art. 3 – Funcțiuni complementare admise zonei

- Dotari tehnico-edilitare, spatii verzi, signalistica;



CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4 – Utilizari permise:

- Oricare din constructiile cu functiunile de la art. 2;
- Cai de comunicatie rutiera din intravilan si extravilan;
- Dotari tehnico-edilitare, piste biciclete, spatii verzi, signalistica rutiera, trotuare, alei pietonale;

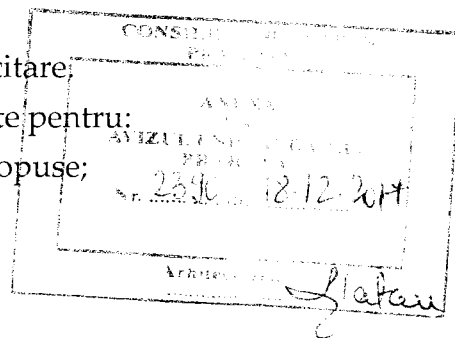
Art. 5 – Utilizari permise cu conditii:

- Orice constructie sau amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice sau de amenajare a teritoriului cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie.
- Lucrari de terasament sau consolidare ale drumurilor cu conditia sa nu afecteze utilizarea sau stabilirea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Toate conctructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind, functionalitatea, sistemului constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezorvarea parcajelor aferente;
- Elemente de sustinere ale retelelor tehnico- edilitare (ex. Stalpi pentru retea de iluminat public) cu conditia amplasarii acestora in afara zonei de siguranta a drumului;

- Toate constructiile permise se pot amplasa in zona de protectie a conductelor detinute de catre OMV Petrom S.A. si CONPET S.A., cu conditia obtinerii avizului din partea acestora;
- In zona drumului public se pot autoriza cu avizul conform, al organului de specialitate ce administreaza drumul, urmatoarele:
- Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care trebuie:
 - sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta)
 - sa respecte avizul organelor de specialitate ale administratiei publice si normele tehnice de proiectare, executie si exploatare, prescriptiile si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Art. 6 –Utilizari interzise:

- orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor sau caii ferate;
- deasemenea sunt interzise bannere si panouri publicitare;
- orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:
 - largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse;
 - modernizarea intersectiilor;
 - realizarea penelor de racordare ;
 - realizarea traversarilor pietonale;



3.6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.7. Amplasarea fata de drumurile publice:

- In lungul drumului judetean (DJ 104 P), s-a propus o pista pentru biciclete de 2 m latime, cu 2 fire (1 fir pe sens).
- **Pentru DJ 104 P** se va respecta profilul transversal „a-a” de 24 m intre aliniamente compus din:
 - 7.00m parte carosabila, 2 x 1.0m acostamente, 2 x 1.50 m rigole, 1 x 2.00m piste biciclete, 2x 2m spatii verzi, 1x 3.00 m trotuar (stanga) 1x 2.00 m trotuar (dreapta);

- Pentru De 173 si De 192/1 se vor respecta profilele transversale „c-c” si respectiv „b-b” de 9 m intre aliniamente compus din:

- 1x 6.00m parte carosabila, 2x 0.50m acostamente, 1x 1.00m sant, 2x 0.50m spatii verzi.

Art. 11- Imprejmuiri:

- Pe partea stanga a DJ 104 P, imprejmuirea catre zona de locuinte va avea o inaltime de max. 2,20 m, va fi decorativa si transparenta.

3.7 Reguli cu privire la echiparea edilitara

Art. 16 – Racordarea la retelele tehnico-edilitare:

- pentru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la retelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija investitorului;
- prelungeasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara);
- mareasca, dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
- sa construiasca noi retele.

Art. 17 – Realizarea de retele edilitare:

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare, pentru a se evita producerea ghetii;
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Nota:

- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- noile retele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran, conform HGR nr. 490/2011 (cu exceptia situatiilor in care trebuie respectate alte norme sanitare si de securitate la incendii in vigoare);

Art. 19 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

Conform art. 29 din RGU aprobat cu HGR 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;

- (1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice, si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei , daca legea nu dispune altfel;
- (2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica, daca legea nu dispune altfel;
- (3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de forma de finantare, intra in proprietate publica.



ZONA COMUNICATII FERROVIARE „Tex Cf” – circulatii feroviare de incinta
(intravilan / extravilan cu acelasi proprietar) - **nu fac parte din proprietatea SNCFR,**
ele apartinand domeniului privat a S.C. GASPECO L&D S.A.

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Art. 1 – Funciunea dominantă a zonei

- Cai comunicatii feroviare

Art. 2 – Funciuni complementare admise zonei

- Constructii complementare zonei „Tex Cf”

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 3 – Utilizari permise:

- Cai ferate uzinale;
- Dotari tehnico-edilitare, spatii verzi, signalistica feroviara;
- Imprejmuiri de protectie ;
- Drum de interventie/ tehnologic.

Art. 4 – Utilizari permise cu conditii:

- Subtraversari de retele tehnico-edilitare cu conditia existentei unui proiect de specialitate;

Art. 5 – Utilizari interzise:

- Orice alta utilizare decat cele permise.

3.6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 11- Imprejmuiri:

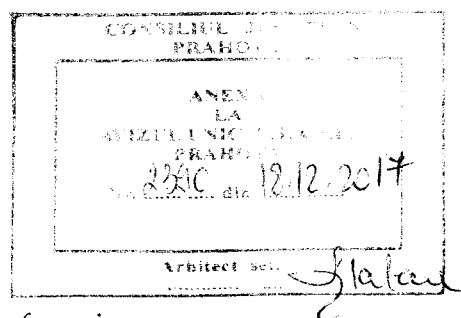
- pentru protejarea caii ferate uzinale, la limita de proprietate se pot realiza imprejmuiri transparente si dublate de gard viu, cu o inaltime de maxim 2,20 m.

3.8 Reguli cu privire la echiparea edilitare

TERENURI ARABILE DIN EXTRAVILAN „(Tagr)”

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

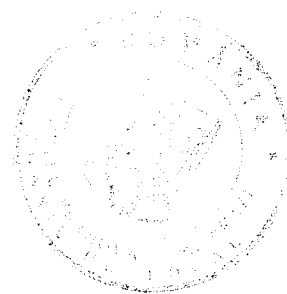
Art. 1 – Funciunea dominantă a zonei



- Culturi agricole

Art. 2 – Funcțiuni complementare admise zonei

- Dotari tehnico – edilitare si spatii verzi



CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art 3 - Utilizari permise:

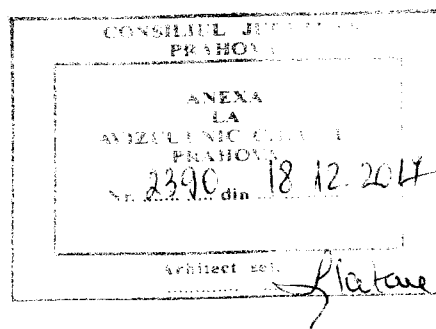
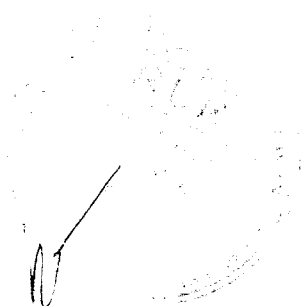
- Culturi agricole
- Dotari tehnico – edilitare
- Spatii verzi
- Retele magistrale, cai de comunicatie, amenajari pentru imbunatatiri funciare, retele de telecomunicatii ori alte lucrari de infrastructura;

Art. 4 – Utilizari permise cu conditii:

- Subtraversari de retele tehnico-edilitare cu conditia existentei unui proiect de specialitate;

Art. 5 – Utilizari interzise:

- Depozitarea de materiale ori deseuri de pietris, moloz, nisip, prefabricate, constructii metalice, reziduuri, resturi menajere , gunoaie si altele asemenea;
- Orice alta utilizare decat cele permise.



Intocmit,

arh. Kelesidis Ana- Maria