

PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. NR. 29- REACTUALIZARE**• pr.nr.1200/3183****I. DELIMITARE**

- N - UTR25, UTR27
- E - UTR28, limita intravilan propus
- S - DN22 Braila (spre UTR30)
- V - UTR25

UTR constituit in zona propusa ca extindere a intravilanului existent al municipiului.

Nota:

Terenul cuprins in UTR, in cea mai mare parte a lui este liber cu o mica zona construita constituita (zona fostului IAS, locuinte la DN22), si este necesara intocmirea documentatiilor de urbanism PUZ prin care sa se stabileasca lotizarea si trama stradala pentru a asigura accesul la fiecare lot sau unitate economica cu caracter industrial nou propusa.

Prescriptiile de mai jos vor fi percepute ca tema de proiectare pentru planurile urbanistice zonale.

II. SUBZONE FUNCTIONALE**• M - ZONA MIXTA**

Formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri colective de locuit medii și înalte, cu sau fără parter comercial, locuinte cu functiuni complementare sau care permite conversia locuințelor individuale in alte funcțiuni, condiționată de menținerea ponderii zonei de locuit de cel puțin 30% din ADC.

Subzone:

M1b - subzona mixta cu locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat), dezvoltate pe teren liber.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE – PERMISIUNI

M1b - SE POT AUTORIZA constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenurile libere sau prin inlocuirea fondului construit existent degradat.

- Se pot autoriza lucrari de reabilitare, modernizare si mansardare a constructiilor existente.

SUNT ADMISE URMĂTOARELE UTILIZĂRI:

M1b:

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;

• **pr.nr.1200/3183 - U.T.R. 29 pg. 2**

- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- spații de alimentație publică de importanță locală, etc.;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M1b:

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific, cu condiția să nu se formeze segmente de astfel de fronturi mai mici de 40 m;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de echipamente publice și de biserici;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii zonei de locuit în proporție de minim 30 % din ADC;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

M1b:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250 mp** ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1b:

- Se va respecta caracterul zonei prin stabilirea tipului tradițional de raportare la aliniament, retragere minimă 4,00 m de la limita carosabil;
- funcțiunile complementare pot fi retrase de la aliniament cu minim **1,00 m** sau pot fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

M1b:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele parcelelor vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **1,90 metri**;
- clădirile se pot alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,00 metri** de la aliniament;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă pe terenurile învecinate sunt clădiri cu funcțiune publică, biserică, cazuri în care noua construcție se va retrage față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **1,90 metri**;
- clădirile vor respecta prevederile codului civil față de limitele de proprietate;

• **pr.nr.1200/3183 - U.T.R. 29 pg. 3**

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 6 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

M1b:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,50** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară direct sau printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,00** metri;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati motorii.

ARTICOLUL 7 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

M1b:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

M1b:

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este cea stabilită de subzona funcțională. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii.
- Înălțimea maximă a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuințe și 4-4,5 m pentru spații comerciale.
- Panta acoperișului va fi funcție de panta învelitorii din normative.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1b:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 10 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

M1b:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă sau evacuare ape uzate în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

• **pr.nr.1200/3183 - U.T.R. 29 pg. 4**

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

ARTICOLUL 11 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M1b:

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. Terenul din incintele nou create care nu va fi acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbori.

ARTICOLUL 12 - ÎMPREJMUIRI.

M1b:

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu funcțiuni complementare publice și bisericilor cu garduri transparente de **2,00** metri înălțime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim **2,20** metri;
- **spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.**

ARTICOLUL 13 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1b – P.O.T. maxim 60%.

ARTICOLUL 14 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1b - CUT maxim 1,8 (ADC / mp. teren).

- Referitor la marimea suprafeței minime a unui lot mentionam ca se poate construi cu respectarea conditiilor Codului Civil, a POT si CUT ale zonei respective.

• **ZONA DE PARCURI, RECREERE**

subzone **SP** – plantatii de aliniament

PERMISIUNI

- se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a aspectului calitativ si functional al zonei.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- toate documentatiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.

• **ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

subzone: **IS** - constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, asistentă socială.

In zona loturilor ID+IS se va solicita separarea distincta a functiunilor prin planuri urbanistice de detaliu sau zonale in functie de suprafata studiata.

PERMISIUNI

- se pot autoriza constructii noi pe terenuri libere;
- se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;

- **pr.nr.1200/3183 - U.T.R. 29 pg. 5**

- se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații curente și îmbunătățire a confortului edilitar pentru construcțiile existente;
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii) în scopul extinderii construcțiilor menținute sau curților aferente (scoli);
- se pot autoriza lucrări de dezvoltare a echipării edilitare în incintă.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- pentru construcțiile noi – POT maxim se stabilește în funcție de destinația zonei, (funcțiunea principală a construcției propuse), conform H.G.525 în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991,
- regim de înălțime pentru construcțiile noi P – P+6 în funcție de vecinătăți;
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale
- nu se vor autoriza construcții care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- se va solicita în lotizările cu ID+IS delimitarea distinctă a zonelor funcționale
- se vor respecta culoarele de protecție LEA

- **ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE**

Subzone : **ID** – zona unităților industriale și depozitare

În zona loturilor ID+IS se va solicita separarea distinctă a funcțiilor.

Actualizarea va avea în vedere și modernizarea rețelelor edilitare existente și realizarea extinderilor, conform avizelor regiilor autonome.

PERMISIUNI

- se pot autoriza construcții noi pentru industrie, depozite pe terenurile libere existente sau în propria incintă;
- se pot autoriza lucrări de întreținere sau renovare a clădirilor existente sau extinderea acestora în incintă;
- se pot autoriza lucrări de dezvoltare a echipării tehnologice și edilitare din zonă.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- pentru construcțiile noi - POT max = 80%
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilul transversal al străzilor;
- clădirile noi vor avea o tratare volumetrică arhitecturală deosebită;
- nu se vor autoriza lucrări ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice.
- se vor respecta culoarele de protecție LEA

În zona ID în care nu este constituită suprafața construită, se va solicita elaborare documentație urbanistică PUZ pentru stabilirea lotizării și a incintelor unităților economice precum și pentru stabilirea tramei stradale ce asigură accesul în incinte.

Zona de protecție sanitară conform ORDIN Nr. 536 din 23 iunie 1997

În UTR29 se află amplasată o fermă de suine care impune o zonă de protecție sanitară, marcată pe plan în limita a 500 m de la limita amplasamentului fermei, în care se vor respecta normele următoare:

ART. 8

Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și teritoriile protejate învecinate, se asigură zone de protecție sanitară. Prin teritorii protejate, în sensul prezentelor norme, se înțelege: zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități.

• **pr.nr.1200/3183 - U.T.R. 29 pg. 6**

ART. 9

Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele de stat în vigoare.

• **A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE**

PERMISIUNI

- se pot autoriza noi unitati cu respectarea prescriptiilor generale pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;
- se pot autoriza lucrări de modernizări, reparatii si întreținere a clădirilor din incintele existente;
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a unor anexe sau constructii provizorii din propria parcelă în scopul extinderii constructiilor mentionate;
- se pot autoriza lucrări de modernizare a circulatiei carosabile, realizarea de parcaje si dezvoltarea lucrărilor edilitare.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- nu se vor autoriza lucrări în zonă ce pot avea grad ridicat de nocivitate;
- pentru constructiile noi – POTmaxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G.525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991.

Zona de protectie sanitara conform ORDIN Nr. 536 din 23 iunie 1997

Ferma de suine existenta impune o zona de protectie sanitara, marcata pe plan in limita a 500 m de la limita amplasamentului fermei, in care se vor respecta normele urmatoare:

ART. 8

Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și teritoriile protejate învecinate, se asigură zone de protecție sanitară. Prin teritorii protejate, în sensul prezentelor norme, se înțelege: zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități.

ART. 9

Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele de stat în vigoare.

ART. 10

Zonele de protecție sanitară se stabilesc, ca formă, mărime și mobilare, pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător.

ART. 11

În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

- Ferme de porci, până la 2.000 de capete ... 500 m

• **pr.nr.1200/3183 - U.T.R. 29 pg. 7**

- **C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE**
subzone - căi de comunicatie rutiere;

CĂI RUTIERE

PERMISIUNI

- se mentin traseele existente;
- se pot autoriza lucrări de întreținere si reabilitare a străzilor existente;
- se pot autoriza lucrari de modernizare a intersectiilor.
- se pot autoriza lucrari pentru noua trama stradala.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- străzile se vor realiza pe baza unor documentatii de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersectii si amplasamentele de noi locuri de parcare necesare.
 - Pentru zona adiacenta drumului national se vor respecta umatoarele conditii:
 - Limita zonei de siguranta a drumului national este de minim 1,50 m de la marginea exterioara a santului, sau 2,00 m de la piciorul taluzului.
 - Limita exterioara a zonei de protectie a drumului national este de 22,00 m fata de axul drumului national.
 - Se va asigura distanta dintre garduri situate de o parte si de alta a drumului national, in zonele de extindere a intravilanului de minim 26 m (minim 13 m fata de axul drumului national pe ambele parti ale acestuia)
 - Se va rezerva spatiu pentru dezvoltarea retelei de cai de comunicatie rutiera, precum si pentru viitoare drumuri colectoare cu drumul national, in intravilan, in afara tabelor indicatoare de localitate, conform OG 43/1997 privind regimul drumurilor. Se va rezerva spatiu in afara zonei de siguranta pentru amplasarea retelelor edilitare.

Se vor solicita PUZ-uri in zonele in care nu sunt stabilite lotizarile si trama stradala.

Pentru realizarea tramei stradale se va intocmi documentatie in vederea trecerii terenului pe care se propune circulatia carosabila si pietonala din domeniul privat in domeniul public cu respectarea legislatiei in vigoare.

NOTA:

Orice modificare la prevederile specifice ale prezentului UTR se poate face conform legislatiei in vigoare.

INTOCMIT,
SEF PROIECT arh. NICOLETA TOMESCU