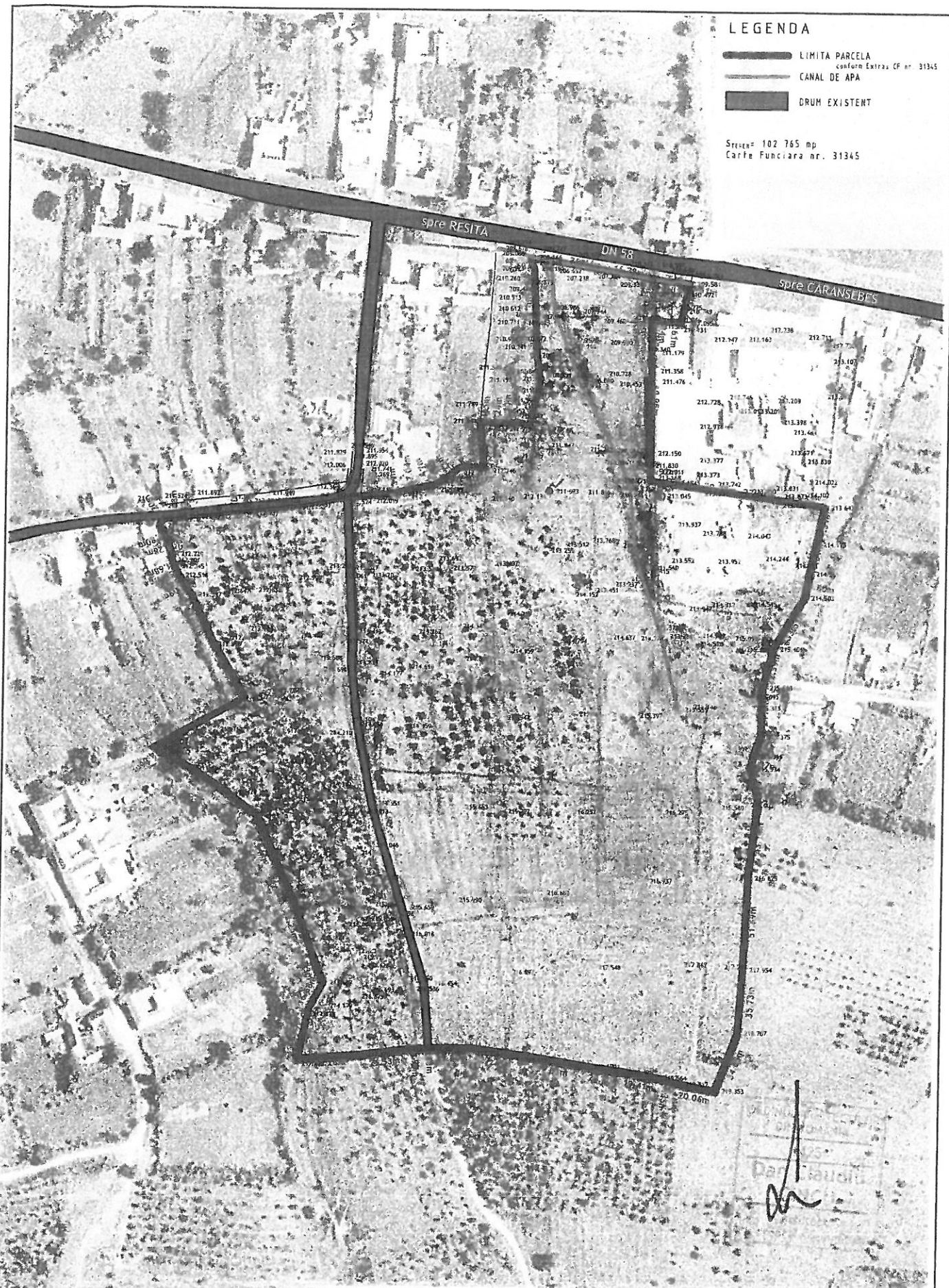




 dan cincu birou individual de arhitectura Strada 1, Nr. 1, 1000800 Jud. Caras-Severin, Romania Tel: 0351 22 31 517 Fax: 0351 22 31 517				SELECȚIONAT PRIMĂRIA COMUNEI BRĂDUL Local. CARAS-SEVERIN, comuna BRĂDUL, strada 1A, nr. 1A		PROIECT NR. 393/2019	
NUME SEMNETURA SURSA				TITLU PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE INFAMILIALE, SERVICIILOR TRAFIC STRADAL pentru CARAS-SEVERIN, comuna BRĂDUL		FAZA CU	
SCHEMĂ 1:2000				AMPLASAMENT TITLU DE APLAS.		PLAN NR. U1	
DATE SELECȚIONAT 2019				PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ		PLAN NR. U1	

LIMITA PARCELA
conform Extras CF nr. 31345
CANAL DE APA
DRUM EXISTENT

STRECH= 102 765 mp
Carte Funciara nr. 31345



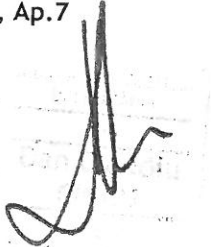
Acest document este proprietatea BIA DAN CINCU si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampilele in original.

[illegible]



Foaie de capat

Proiect Nr.: 393/2019
Faza documentatie: PUZ

1. Denumire Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ DELOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE
2. Nume beneficiar: PRIMARIA COMUNEI BREBU
judetul CARAS-SEVERIN, comuna BREBU, strada GARII, numarul 21
3. Amplasament (adresa): judetul CARAS-SEVERIN, comuna BREBU
4. Proiectant general:
Nume: Biroul Individual de Arhitectura Dan CINCUI
Adresa: Bd. Munci, Bl.5, Sc.1, Ap.7
Numele conducatorului unitatii: Arh. Dan CINCUI

5. Colectiv Elaborare Arh. Urb. Dan CINCUI
Arh. Mihaela COPIA
5. Coordonator Arh. Urb. Adela Cornelia PETREANU

Data predarii proiectului: Mai 2021



Borderou

1. Piese scrise: Foaie de Capat
Borderou de piese scrise si desenate
Certificat de urbanism nr.13/06.11.2020
Extras CF
Plan cadastral cu viza OCPI
Aviz de oportunitate
Notificare Mediu
Studiu Geothenic

Volumul 1 Memoriu de prezentare
Volumul 2 R.L.U.

2. Piese desenate:	Cod Plansa	Denumire Plansa	Scara
	393U01	Plan de incadrare	1 : F.S.
	393U02	Situatia existenta	1 : 500
	393U03	Reglementari Urbanistice	1 : 500
	393U04	Reglementari Edilitare	1 : 500
	393U05	Circulatia Terenurilor	1 : 500

VOLUMUL I
MEMORIU DE PREZENTARE
CAPITOLUL I. INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE

Denumirea proiectului:	PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ DELOCUIŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament:	judeţul CARAŞ-SEVERIN, comuna BREBU, fn.
Beneficiar:	PRIMARIA COMUNEI BREBU
Elaborator:	BIA DAN CINCU
Data elaborării	APRILIE 2021

Conform Certificatului de Urbanism nr. 13 din 06.11.2020 eliberat de Primăria Comunei Brebu, terenul este situat pe teritoriul administrativ al localităţii, în extravilan, în afara zonei de protecţie a monumentelor istorice. Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se află în proprietate privată a Comunei Brebu, cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local Brebu, conform extrasului de Carte Funciară nr. 31345.

Conform datelor înscrise în Regimul Economic din Certificatul de Urbanism, zona în care este situat imobilului aferent CF nr. 31345 are folosinţa actuală de păşune- teren agricol, neîmprejmuit.

Prin PUZ se vor stabili funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, POT şi CUT, retragerea construcţiilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, asigurarea acceselor auto şi pietonale, împrejmuiri, parcuri, aspectul exterior al construcţiilor şi modul de gestionare al spaţiilor verzi.

I.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Lucrarea urmăreşte realizarea unei compoziţii coerente din punct de vedere urbanistic şi configurarea unei estetici a ansamblului construit în zona studiată.

Obiectul PUZ se constituie într-o analiză a situaţiei existente, a potenţialului de dezvoltare urbană a zonei şi propuneri de organizare funcţională, volumetrică şi tehnică a terenului studiat.

Se propune ca zona studiată să fie tratată în concordanţă cu construcţiile învecinate şi cu specificul zonei.

Prin prezentul studiu se reglementează:

- utilizarea funcţională a terenului, în conformitate cu legislaţia în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului şi condiţiile de realizare a construcţiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere şi tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea terenului în corelare cu cadrul natural şi cel construit existent.

Suprafaţa de teren ce urmează să fie reglementată prin prezenta documentaţie de urbanism este de 102 765 mp, aferentă extrasului de Carte Funciară nr. 31345. Planul Urbanistic se va realiza pe o zonă studiată mai mare, cuprinzând atât terenul pe care se va interveni pentru lotizare, cât şi terenul adiacent situat în intravilan, indentificat prin extrasul de Carte Funciară nr. 31346, zonă reglementată existentă, cu funcţiuni de servicii.



I.3 SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Certificat de urbanism nr. 13 din 06.11.2020
- Planul Urbanistic General al Comunei Brebu aprobat prin HCL nr. 18/10.05.2011
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Brebu aprobat

Baza legală

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
 - Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005
 - Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 actualizată 2012
 - Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011
 - Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare
 - Legea nr. 286/2009 privind Codul Penal, cu modificările și completările ulterioare
 - Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare
 - Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare
 - Legea nr. 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților republicată, cu modificările și completările ulterioare
 - Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, republicată, cu modificările și completările ulterioare
 - Legea nr. 123 / 2012 a energiei electrice și a gazelor, cu modificările și completările ulterioare
 - Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor republicată
 - Legea nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelilor de comunicații
 - Ordinul nr. 839/ 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
 - Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
 - Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
 - Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000
 - Ordinul MT nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
 - Ordinul MS nr. 119/2004 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
 - Ordinul nr.6/2003 privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean
 - Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare
 - Ordinul MLPAT nr. 27/N.1999 privind aprobarea Normativului de siguranță la foc a construcțiilor- P118
 - Ordinul nr.1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
 - Ordinul nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale actualizată
 - Ordinul nr. 239/2019 privind aprobarea Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice
 - Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare
 - Hotărârea Guvernului României nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
 - Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
 - Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor republicată, cu modificările și completările ulterioare
- #### *Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ*
- Studiu geotehnic elaborat pe amplasamentul studiat;
 - Plan topografic întocmit în vederea elaborării PUZ.

CAPITOLUL II. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

II.1 EVOLUȚIA ZONEI

Până în prezent, zona studiată nu a făcut obiectul unei reglementări urbanistice, fiind amplasat în mare parte în extravilan. Terenul se învecinează cu o zonă rezidențială de locuințe individuale cu regim mic de înălțime la vest de amplasament. Din zona studiată face parte și un teren situat în nord-estul amplasamentului, identificată prin extrasul de Carte Funciară nr.31406 Brebu, cu destinația de servicii.

Existența drumului național care face legătura cu Reșița și Caransebeș, și asigură relația rutieră cu Timișoara și București, poate fi premiza dezvoltării și extinderii unui cartier preponderent rezidențial în zona analizată. Aceasta dezvoltare urmează firesc, ca o variantă de extindere a posibilităților de construire a locuințelor unifamiliale.

Pentru menținerea specificului zonei, prin Planul Urbanistic Zonal se propune completarea imaginii urbane prin realizarea de spații destinate locuirii și tramă stradală ce deservește noua dezvoltare.

II.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este situat în extravilanul localității Brebu, în afara zonei de protecție a monumentelor istorice. Terenul este adiacent drumului DB58, borna kilometrică 19.8, pe banda de sens spre direcția municipiului Caransebeș.

Vecinătățile parcelei sunt următoarele:

- la Nord- drum național DN 58
- la Sud- teren domeniu public în extravilan
- la Est- teren proprietate privată în intravilan și teren domeniu public în extravilan
- la Vest- terenuri proprietate privată și drumuri locale în intravilan.

II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat se găsește în comuna Brebu, județul Caraș-Severin, adiacent DN 58.

Perimetrul ce urmează a fi reglementat are o suprafață de 102.765 mp și are o formă neregulată. Terenul nu are declivități pronunțate, exceptând suprafața de teren traversată de un ogaș în nordul amplasamentului. Accesul pe teren se face din DN58 și din drumurile locale laterale ce deservesc zona rezidențială actuală.

Comuna Brebu aparține din punct de vedere geologic de bazinul Ezeriș, situat în nord-vestul munților Semenic.

Fundamentul bazinului este alcătuit din șisturi cristaline ale domeniului getic, roci eruptive și sedimente paleo-mezozoice. Depozitele neogene sunt atribuite Badenianului, Sarmatianului, Pontianului și Cuaternarului (Pleistocen, Holocen).

Patura de sol acoperă întreaga suprafața zonei, având grosimi cuprinse între 0,4 și 0,6 m cu o medie de 0,5 m. Are o culoare brun-galbuie-roșcată și prezintă fisuri și crăpături largi la uscare.

Săparea forajelor geotehnice în terenul cercetat a permis identificarea structurii geologice a acestuia până la adâncimea de 4,00 m, fiind interceptate succesiunile litologice, redată în studiul geologic.



II.4 CIRCULAȚIA

Principala cale de circulație care deservește zona este DN 58 Reșița-Caransebeș, drum dimensionat pentru categoria a III-a, fiind o arteră majoră în zonă și făcând amplasamentul ușor accesibil. Parcela este situată parțial de-a lungul acestui drum, dar nu există un racord/intersecție amenajată pentru terenul studiat. Drumul național este un drum asfaltat, cu o bandă pe sens, și cu trafic intens.

Pe amplasament nu există drumuri sau alei în momentul de față.

II.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul pe care se implementează Planul Urbanistic Zonal are o suprafață de 102.765mp și face parte din extravilanul UAT Brebu, conform Planului Urbanistic General al comunei.

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zonă studiată

Zona este caracterizată de prezența unor locuințe unifamilialecu regimul de înălțime P, P+M/1 și anexe gospodărești specifice zonei rurale. La nord, cu acces din DN58, inclus în zona studiată a PUZ, se află un teren destinat serviciilor.

Relaționări între funcțiuni

Locuințele ce se vor edifica în urma aprobării Planului Urbanistic Zonalnu sunt de natură să împiedice desfășurarea activităților specifice funcțiunii de locuire din zona analizată.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul ce urmează a fi parcelat este liber de construcții. Terenurile învecinate sunt parțial construite cu imobile cu regim mic de înălțime sau sunt acoperite de vegetație mică și medie.

Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile existente destinate locuirii se află într-o stare bună, însă o parte din imobilele de tip anexă sunt într-o stare precară, care degradează aspectul comunei.

Asigurarea cu servicii a zonei

Zona studiată nu este deservită de magazine sau unități de învățământ, iar gradul mic de populare al comunei nu impune în momentul de față furnizarea unor astfel de servicii.

Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat este neamenajat și acoperit cu vegetație joasă și cu resturi ale unei livezi deteriorate și neintretinute de 30 de ani.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată

În zonă nu există riscuri de alunecări de teren.

În zonă există un traseu de apă curgătoare, un ogaș cu debit ocazional, însă nu sunt necesare măsuri deosebite pentru protejarea la inundații.

I.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zonă există rețele de curent electric și apă-canal, iar prin PUZ se prevăd bransamente pentru imobilele propuse.

Deșeurile menajere rezultate din utilizarea construcțiilor vor fi depozitate în incinta proprietății și se vor ridica de către firme specializate în baza încheierii unui contract.

Propunerile pentru echiparea tehnico-edilitară vor fi detaliate în cadrul Proiectului Tehnic, prezenta fază de Plan Urbanistic Zonal având caracter de reglementare generală și condiționări specifice realizării investiției.

II.7 PROBLEME DE MEDIU

Obiectivul prezentei documentații de urbanism nu se supune evaluării impactului asupra mediului.



II.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Punctul de vedere al administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr.13 din 06.11.2020 emis de Primăria Comunei Brebu, este permisă elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea investițiilor propuse, administrația publică locală fiind și beneficiarul prezentei documentații.

În conformitate cu prevederile legale și etapele de elaborare a documentației de urbanism, pentru prezenta investițiu a fost obligatorie etapa obținerii Avizului de Oportunitate.

Punctul de vedere al elaboratorului

Noile reglementări urbanistice vor conduce la consolidarea imaginii zonei și vor aduce cu sine un plus de atractivitate acesteia. Prin permisiuni și restricții, proiectul va stabili un nou standard pentru calitatea fondului construit.

Elaboratorul PUZ consideră această investiție favorabilă pentru dezvoltarea construcțiilor din zonă și consolidarea esteticii urbane la intrarea în localitate.

CAPITOLUL III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru acest amplasament s-a realizat o ridicare topografică în scopul elaborării documentației de urbanism. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a terenului: lungimea laturilor parcelei, poziționarea față de parcelele vecine și poziționarea față de drum. A reieșit că terenul are o formă neregulată, cu declivitate ignorabilă.

Din datele colectate până în prezent pentru elaborarea studiului geotehnic reiese faptul că zona nu pune probleme tehnice deosebite.

III.2 PROPUNERI ALE PUG

Conform extrasului de Carte Funciară 31345, imobilul are folosința actuală de teren- pășune.

Conform reglementărilor Planului Urbanistic General al comunei Brebu, terenul este situat în extravilan, în afara zonei de protecție a monumentelor istorice.

III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru construit care să asigure realizarea de locuințe unifamiliale. Investiția în acest obiectiv rezultă din tendința de migrare către zonele rurale și necesitatea extinderii zonelor rezidențiale ale comunei Brebu și de a valorifica potențialul amplasamentului.

III.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Aspecte critice privind desfășurarea circulației în cadrul zonei

Accesul rutier se face din drumul național DN 58, care nu este propus spre modernizare sau lărgire la momentul actual.

Accesul pe teren se va face prin utilizarea unei intersecții cu drumul național, existentă, respectiv prin extinderea tramei stradale existente a comunei prin prelungirea a trei drumuri locale.

Capacități de transport, greutate în fluența circulației

Datorită categoriei și importanței drumului, traficul intens va exista până la realizarea unei legături rutiere alternative cu municipiile Reșița și Caransebeș.

Numărul redus de autovehicule ce vor accesa zona propusă spre lotizare nu generează trafic intens.

Incomodări între tipuri de circulație, dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei



Nu va fi nevoie și nici nu este posibilă dezvoltarea circulațiilor feroviare sau navale.

Necesități de modernizare a traseelor existente, de realizare a unor artere noi

Este necesară modernizarea drumurilor din intravilanul comunei Brebu. Pentru lotizarea terenurilor ce fac obiectul PUZ, se vor prelungi căile actuale de circulație, și se vor suplimenta cu unele noi pentru asigurarea accesului la toate parcelele rezultate. Se va extinde astfel rețeaua stradală și se va păstrează rutieră cu DN58, aflat la nordde zona studiată.

Capacități și trasee ale transportului în comun

Nu există transport în comun în imediata apropiere. Fiind vorba de un teren aflat la limita densității de locuire, nu este necesară suplimentarea rețelei de transport în comun a localității.

Intersecții cu probleme

Terenul se situează la limita DN58. Se propune realizarea unei intersecții semnalizate pentru două drumuri cu câte o bandă pe sens, de categorii diferite, și cu asigurarea vizibilității în ambele sensuri.

Priorități

În viitorul apropiat și mediu, actualele capacități de transport auto sunt suficiente cantitativ, dar nu și calitativ, de aceea vor fi necesare modernizări ale suprafeței carosabile. Pentru zona ce face obiectul prezentei documentații nu sunt priorități la circulație.

III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal se va constitui într-o nouă unitate teritorială de referință, în care se vor defini subzone funcționale specifice.

UTR va avea un caracter preponderent rezidențial, de locuințe unifamiliale.

<i>Parcela</i>	<i>Destinație</i>	<i>S (mp)</i>
01-91	Locuințe Unifamiliale	82729
92	Servicii	9520
A-C	Spatii verzi	92249
	Drumuri si trotuare	15934
	Total mp	112283



III.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentare cu apă și canalizare

Amplasamentul este în proximitatea rețelei de apă și cea de canalizare din care se vor face racordul obiectivelor.

Alimentare cu energie electrică

Există rețea electrică în zonă, inclusiv o linie de medie tensiune ce traversează comuna Brebu, în apropierea terenului reglementat.

Telecomunicații

Nu există rețele și consumatori pentru zona studiată.

Alimentare cu căldură și apă caldă

Pe amplasamentul studiat nu există surse, rețele sau consumatori. Nu sunt propuse nici în Planul Urbanistic General al comunei Brebu, nefiind utile și economice în acest moment. Încălzirea se va face local, cu centrale termice pe combustibil solid sau electrice pentru fiecare unitate de locuire.

Alimentare cu gaze naturale

Nu există rețea de gaz în localitate.

Gospodărie comună

Există serviciu de preluare a gunoierului menajer ce funcționează la nivelul comunei.

III.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Sistematizarea controlată a amplasamentului va asigura stabilitatea terenului și siguranța construcțiilor, eliminând posibilitatea producerii unor riscuri naturale.

Evacuarea apelor uzate, colectarea și drenarea apelor pluviale, precum și modul de depozitare a deșeurilor menajere constituie mijloace moderne de prevenire a oricărui factor de risc privind securitatea și confortul actualilor și viitorilor utilizatori.

Pe tot parcursul execuției, cât și ulterior se vor avea în vedere măsuri de protecție a solului astfel încât să nu se producă eroziuni ca urmare a lucrărilor de execuție care să necesite măsuri ulterioare de reconstrucție ecologică.

Condiția protejării bunurilor de patrimoniu din zonă este îndeplinită prin realizarea unor clădiri adaptate ca volumetrie, estetică și regim de înălțime și încadrarea în specificul local.

III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În planșa de circulație a terenurilor, referitoare la proprietatea asupra imobilelor, se vor marca zonele de proprietate publică și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice.

CAPITOLUL IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

IV.1 ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE PUG APROBAT

Prezenta documentație PUZ și RLU reglementează funcțiunile cuprinse pe amplasamentul studiat, ținând seama de prevederile din Planul Urbanistic General al Comunei Brebu, aprobat prin HCL nr. 18/10.05.2011



IV.2 CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE CARE SĂ SUSȚINĂ IMPLEMENTAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE PROPUȘ

Dezvoltarea propusă necesită intervenții ale administrației publice locale.

În sarcina Primăriei comunei Brebu vor cădea investițiile de parcelare a terenurilor și finanțarea privind realizarea sistematizării terenului, amenajarea spațiilor verzi și ale parcurilor, accesul în cartier și extinderea precum și modernizarea tramei stradale. În sarcinile proprietarilor privați vor intra realizarea lucrărilor de construire, înprejmuirile, amenajările de incintă și racordurile la utilități.

IV.3 PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Propunerile de dezvoltare din cadrul Planului Urbanistic Zonal fac parte dintr-o investiție publică, iar finanțarea lotizărilor propuse și a extinderii tramei stradale vor cădea în sarcina investitorului.

IV.4 APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a întocmit în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat de ministerul de resort. În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea în Planul Urbanistic General, de circulația și de tipul de proprietate al terenurilor și opțiunea proprietarilor acestora. După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul reactualizării PUG.

Proiectat
arh. Mihaela COPIA

Proiectat
arh. Dan CINCU

Coordonator
arh. urb. Adela PETREANU



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

După aprobare, prezentul PUZ va fi act de autoritate al administrației publice a comunei Brebu și conferă documentațiilor de urbanism legitimitate de aplicare, constituindu-se astfel temei juridic în vederea realizării programelor de dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării executării lucrărilor de construcție a obiectivelor de investiții, corelate cu strategia locală de dezvoltare.

I.1 ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism este întocmit pentru a fi create condițiile de amenajare coerentă și de calitate a teritoriului aferent investiției. Acesta conține reglementări referitoare la utilizarea terenurilor și detaliază conținutul planșelor desenate ce compun documentația de urbanism. Prin RLU se vor stabili unități teritoriale de referință, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, POT și CUT, retragerea construcțiilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, asigurarea acceselor auto și pietonale, parcaři, aspectul exterior al construcțiilor și modul de gestionare al spațiilor verzi.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detailează sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

I.2 BAZA LEGALĂ ELABORĂRII

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Certificat de urbanism nr. 13 din 06.11.2020
- Planul Urbanistic General al Comunei Brebu aprobat prin HCL nr. 18/10.05.2011
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Brebu aprobat

Baza legală

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 actualizată 2012
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actual. 2011
- Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 286/2009 privind Codul Penal, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 123 / 2012 a energiei electrice și a gazelor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor republicată
- Legea nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații
- Ordinul nr. 839/ 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000
- Ordinul MT nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordinul MS nr. 119/2004 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Ordinul nr.6/2003 privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MLPAT nr. 27/N.1999 privind aprobarea Normativului de siguranță la foc a construcțiilor- P118
- Ordinul nr.1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Ordinul nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale actualizată
- Ordinul nr. 239/2019 privind aprobarea Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare
- Hotărârea Guvernului României nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor republicată, cu modificările și completările ulterioare

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Studiu geotehnic elaborat pe amplasamentul studiat;
- Plan topografic întocmit în vederea elaborării PUZ.

I.3 DOMENIILE DE APLICARE

Regulamentul se aplică pe întreg terenul identificat prin extrasul de Carte Funciară nr. 31345, având o suprafață de 102.765mp.

Terenul supus reglementării urbanistice aparține domeniului public al comunei Brebu.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică tuturor suprafețelor de teren evidențiate în planșele care fac parte integrantă din prezentul Plan Urbanistic Zonal.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice așezărilor urbane, cu respectarea condițiilor impuse de legislația în vigoare și de prezentul Regulament Local de Urbanism.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

Se va urmări ocuparea rațională a terenului pentru realizarea următoarelor obiective:

- loturi pentru locuințe unifamiliale și semicolective
- parc cu ogaș
- extinderea tramei stradale existente



- valorificarea terenului din zona de interes
- extinderea tramei stradale existente
- acces auto și pietonal, parcuri și spații verzi
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor edilitare aferente acestora în ansambluri compacte pentru a nu deteriora mediul ambient.

Se vor respecta condițiile impuse în Certificatul de Urbanism nr. 13 din 06.11.2020.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare raport plin-gol, materiale utilizate, tip de învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

În zona studiată se interzic următoarele activități:

- activități industriale, producție și exploatare de orice fel
- activități de depozitare
- depozitarea deșeurilor și/sau materialelor de orice fel
- alte amenajări care sunt incompatibile cu funcțiunea propusă prin prezentul Regulament.

Terenul va fi integral amenajat, respectând și proporția între spațiile verzi și cele construite sau căile de circulație. Pentru realizarea construcțiilor în etape se vor lua măsuri de amenajare provizorie a terenurilor, fără a depozita materiale rezultate din demolări sau lucrări de construcții în manieră dezorganizată.

Pe durata șantierelor se vor lua măsurile necesare pentru a reduce la maxim răspândirea suspensiilor de praf și afectarea căilor de circulație cu noroiul de pe autovehicule.

Apa menajeră va fi colectată în rețeaua existentă de canalizare și condusă spre stația de epurare a apei. Apele pluviale vor fi dirijate în sistem propriu spre rețeaua existentă (unde este posibil) sau spre zonele de teren acoperite de spații verzi.

Se vor realiza plantații de arbori și arbuști ca bariere împotriva curenților de aer în rafale și cu rol de asigurarea a unui microclimat și confort fonic propice locuirii urbane.

Deșeurile solide și lichide se vor colecta în sistem centralizat și se vor evacua conform contractului cu societățile de salubritate organizate la nivelul localității.

Expunerea la riscuri naturale

Amplasarea construcțiilor este permisă pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (lipsa sistematizării verticale, efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

În zonă există un traseu de apă curgătoare, un ogaș cu debit ocazional, însă nu sunt necesare măsuri deosebite pentru protejarea la inundații.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

II.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC



Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, descrisă în prezentul Regulament.

II.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor delimita principalele subzone funcționale din unitatea teritorială de referință creată prin reglementarea urbanistică, și se vor specifica criteriile de construire pentru fiecare dintre acestea.

Amplasarea construcțiilor va ține cont de conformația loturilor, forma de proprietate, fondul construit existent sau reglementat prin lotizare, aliniamente și retrageri.

Parcelele sunt construibile numai dacă îndeplinesc simultan următoarele cerințe:

- au acces dintr-un drum public
- adâncimea lotului este mai mare decât frontul la stradă
- suprafața parcelei este mai mare de 500 mp.

Amplasarea clădirilor față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei se va stabili conform prevederilor specifice subzonei funcționale.

Regimul de înălțime, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare al terenului, înălțimea maximă admisă, precum și aspectul exterior al construcțiilor vor fi definite în prevederile specifice subzonei funcționale.

II.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drumul public existent, astfel încât să fie îndeplinite exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Drumurile existente și cele propuse au fost realizate cu respectarea Ordinului nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane. Străzile corespund categoriei a IV-a, de folosință locală, care asigură accesul al locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus. Dimensiunile și modul de utilizare a fiecărui drum public sunt cele prevăzute în normele tehnice.

La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, precum și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a treia.



Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații s-au prevăzut căi de circulație cu gabarite corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor. Prezentul regulament impune ca toate construcțiile să se edifice în sistem izolat, permițând accesul la minim 3 fațade, conform legislației în vigoare. Drumurile vor asigura accesul fără obstacole și pe distanțe cât mai scurte la construcții și alimentarea autospecialelor la surse de apă (hidranți exteriori).

Accese pietonale

Accesul pietonal pe proprietate va fi dimensionat astfel încât să aibe minim 1.00 m lățime. În interiorul parcelei se vor realiza trasee de circulație după necesități. Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accese auto

Accesul la toate loturile se va face prin căile de circulație auto existente și propuse, definite prin prezenta documentație.

Parcări

În cazul locuințelor unifamiliale se va asigura minim 1 loc de parcare în incinta fiecărei parcele, la nivelul terenului sau în garaj. În zona de locuire este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3.5 tone, autobuzele, remorcile etc, precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Staționarea autovehiculelor

Mașinile vor staționa numai în interiorul parcelelor, în spațiile special amenajate în acest scop.

Toate clădirile vor fi racordate la rețele publice tehnico- edilitare existente. Echiparea edilitară se va face în regim individual.

Se vor prevedea extinderi de rețele publice sau mărimi de capacitate ale rețelelor edilitare publice, după caz. Lucrările de racordare și de branșare la rețele se suportă în întregime de către proprietarii terenurilor.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor, domeniului public sau zonei înconjurătoare.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

Prin prezenta documentație se propune lotizarea unei suprafețe de 102 765 mp, extinderea tramei stradale existente și modernizarea unor circulații carosabile.

Lotizarea se va face cu respectarea criteriilor de construibilitate în ceea ce privește forma și dimensiunile terenurilor intravilane cu destinație rezidențială.

II.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

II.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

II.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Spații verzi și plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp. Suprafețele rezervate pentru spații verzi aferente fiecărei parcele vor ocupa minim 40% din suprafața totală a terenului.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Împrejmuiri

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1.80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2.20 m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului). Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2.20 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți sau dublat de gard viu. Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 2.0 m, fiind poziționat la 0.50 m de linia despărțitoare a celor două proprietăți.

CAPITOLUL III. ZONIFICĂRI FUNCȚIONALE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal se elaborează pe un teren de 102.765 mp din extravilanul comunei Brebu, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 18/10.05.2011. Terenul studiat se va constitui într-o zonă urbanistică distinctă și se va alipi intravilanului existent al comunei.

CAPITOLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IV.1 Lm ZONA DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME- LOTIZARE PROPUSĂ

Parcela	Destinație	S (mp)
01-91	Locuinte Unifamiliale	82729

CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime, regim de construire izolat și parcelar omogen, creat și regularizat prin lotizare.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Utilizări admise

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii și foișoare, împrejmuiri, alei auto și pietonale de incintă, amenajări exterioare, piscine.

Utilizări admise cu condiționări

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.



Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise prin prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată ulterior prin Plan Urbanistic Zonal modificator. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Amplasarea oricăror construcții se va face în limita zonei construibile prevăzută în planșa de reglementări urbanistice.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei documentații.

Caracteristici ale parcelelor. suprafețe, forme, dimensiuni

Sunt construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă; se va face excepție pentru parcelele de colț
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp
- formă regulată.

Suprafețele de teren rezultat în urma lotizării au o formă regulată, cu front perpendicular pe stradă.

Nu se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor și modificarea reglementărilor din RLU. Prin excepție, în cazul parcelelor pentru care, din neprevăzut, nu se pot asigura condițiile de construire enumerate (dovedit prin studii geotehnice, risc de calamități, modificarea legislativă a zonei de protecție sanitară pentru diverse obiective, etc.), se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu. Prin documentație se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Toate construcțiile vor fi amplasate la o distanță de 6 m față de limita de proprietate de la drumul public.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Toate clădirile se vor amplasa la o distanță de minim 3 m față de limitele laterale ale parcelei, dar nu la mai puțin de jumătate din înălțimea construcției și cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normelor de însorire legale.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 m.



Parcelele de colț se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 m și cu 3 m față de limita de proprietate laterală către a doua stradă (fațadă secundară).

Nu se admite sub nici o formă alipirea clădirilor de limitele laterale de proprietate.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Este interzisă edificarea pe lângă locuința unifamilială a altor clădiri aceeași parcelă, excepție făcând garaje, filigorii și foișoare și alte amenajări ușoare. Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

Regim de înălțime. înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + etaj / mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6.00 m față de cota +0.00 a clădirii. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota terenului amenajat la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8.00 m. În cazul construcțiilor cu acoperiș tip terasă, înălțimea maximă admisă a aticului va fi de 7.00 m față de cota +0.00 a clădirii.

Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambulul zonei funcționale.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 30° sau se va realiza acoperiș tip terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional al zonei.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei - tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră sau lemn, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.



Accese și circulații

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drumul public existent, astfel încât să fie îndeplinite exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces auto.

Accesul pietonal pe proprietăți va fi dimensionat astfel încât să aibă minim 1m lățime. În interiorul parcelelor se vor realiza alei pietonale după necesități. Accesele vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Accesul auto va avea lățimea de maxim 3 m.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Parcarea autovehiculelor

Se va asigura minim 1 loc de parcare în incinta fiecărei parcele, la nivelul terenului sau în garaj. În zona de locuire este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3.5 tone, autobuzele, remorcile etc, precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Condiții de echipare edilitară

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice existente în zonă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

Spații verzi

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp. Suprafețele rezervate pentru spații verzi aferente fiecărei parcele vor ocupa minim 40% din suprafața totală a terenului.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.



Se vor planta arbori/ vegetație de înălțime mare pe suprafața de teren dintre fațada locuinței și domeniul public spre stradă, pentru a asigura umbrirea zonei pietonale.

Împrejmuiri

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1.80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2.20 m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului). Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2.20 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți sau dublat de gard viu. Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 2.0 m, fiind poziționat la 0.50 m de linia despărțitoare a celor două proprietăți.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Procent maxim de ocupare a terenului - POT

POT maxim 35 % din suprafața terenului

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Coeficient maxim de utilizare a terenului - CUT

CUT maxim= 0.5 din suprafața terenului pentru toate parcelele

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

IV.2 SV

SPAȚII VERZI, SCUARURI, GRĂDINI ȘI PARCURI PUBLICE.

Parcela	Destinație	S (mp)
A-C	Spații verzi	92249

CARACTERUL ZONEI

Caracterul zonei este reprezentat de spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat și spații aferente arterelor de circulație.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin Plan Urbanistic Zonal. Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUD. Teritoriul de studiu al PUD este zona verde în cauză în integralitatea sa.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.



Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Utilizări admise

Se pot realiza următoarele:

- plantații înalte, medii și joase
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

Utilizări admise cu condiționări

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Utilizări interzise

Orice utilizări, altele decât cele admise prin prezentul regulament. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Caracteristici ale parcelor. suprafețe, forme, dimensiuni

Se conservă structura parcelară propusă prin prezenta documentație.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu este cazul.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

Nu este cazul.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

Regim de înălțime. înălțimea maximă admisă a clădirilor

Nu este cazul.

Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambulul zonei funcționale.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR



Accese și circulații

Se vor conserva accesele propuse prin prezentul Regulament.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice - agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Parcarea autovehiculelor

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje/ garaje publice.

Condiții de echipare edilitară

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

Spații verzi

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Împrejmuiri

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă admisă a împrejmuirilor de 2.20 m.

Nu este cazul

OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

IV.3 Cc CĂI DE CIRCULAȚIE

Parcela	Destinație	S (mp)
Drumuri si trotuare		15934

CARACTERUL ZONEI

Cuprinde culoarele infrastructurii rutiere din zona propusă spre lotizare. Sunt incluse platforma căilor de circulație, trotuare și alei pietonale, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcțiile de artă inginerescă, etc.

Se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, intersecțiile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerescă, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora.

Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Utilizări admise

Circulație rutieră/ amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație auto și pietonale, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

Utilizări admise cu condiționări

Accese spre parcelele construibile.

Utilizări interzise

Orice utilizări, altele decât cele admise prin prezentul regulament. Publicitatea comercială pe panouri dedicate, clădiri de orice tip, etc. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Accese și circulații

Nodurile/ intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore sunt reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, precum și eventualele accese spre parcelele/ terenurile adiacente.

Sunt prevăzute extinderi ale tramei stradale existente și propuneri de reabilitări și modernizări ale suprafețelor carosabile actuale.

Parcarea autovehiculelor

În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea / staționarea / parcarea autovehiculelor este interzisă.

Condiții de echipare edilitară

În conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune. Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile/ parcelele învecinate.

Spații verzi

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisajeră, avându-se totodată în vedere și considerentele/ reglementările privind securitatea rutieră.

Împrejmuiiri

Împrejmuirile parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente subzonelor funcționale cu care se învecinează.

CAPITOLUL V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR



Prezentul Plan Urbanistic Zonal se elaborează pe un teren de 102 765 mp din extravilanul comunei Brebu, conform Planului Urbanistic General.

Terenul reglementat se va constitui într-o singură unitate teritorială de referință, definită în planșa de reglementări urbanistice, și va conține subzone funcționale definite în acest Regulament Local de Urbanism.

Proiectat
arh. Mihaela COPIA

Proiectat
arh. Dan CINCU

Coordonator
arh. urb. Adela PETREANU