

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC GENERAL
Oraș, ÎNSURĂȚEI | Județul BRĂILA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL



DUNĂREA



AGRICULTURĂ



INSULA MICĂ A BRĂIL

EI

BENEFICIAR

PRIMARIA ORAȘULUI ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA

PROIECTANT GENERAL / DE SPECIALITATE
S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L.

Rezumat

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC GENERAL

ORAȘ ÎNSURĂȚEI

JUDEȚUL BRĂILA

COLECTIV ELABORARE:

Coordonator proiect complex:	Conf.dr.arh. Cătălin SÂRBU
Șef proiect de specialitate:	Urb. Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU
Elaborare proiect de specialitate:	Urb. Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU Ing. Teodor DUMITRESCU
Tehnoredactare:	Urb. Luiza NĂDUH Soc. Mirona-Margareta MOȚCANU

AUGUST 2014

Revizia 7 – februarie 2015

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC GENERAL

ORAȘ ÎNSURĂȚEI JUDEȚUL BRĂILA CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAP.1	DISPOZIȚII GENERALE	
1.	ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	
2.	BAZA LEGALĂ	
3.	DOMENIUL DE APLICARE	
CAP.2	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII	
4.A.	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI NATURAL	
4.B.	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT	
5.	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	
6.	REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	
7.	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	
8.	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	
9.	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	
10.	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, GARAJE, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI	
CAP.3	ZONIFICAREA TERITORIULUI	
11.	ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	
CAP.4	PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE	
CAP.5	PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	

A N E X E		
ANEXA 1	CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂILOR	

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAP.1	DISPOZIȚII GENERALE	
1.	ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	

1.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al Orașului Însurăței.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism însoțește Planul Urbanistic General, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General, ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii Nr. 50/1991¹.

1.4. Orice documentație de urbanism ulterioară aprobării prezentului PUG, care schimbă concepția generală care a stat la baza "Reactualizare Planul Urbanistic General al Orașului Însurăței", aprobat de către Consiliul Local Însurăței cu Nr. din, determină modificarea PUG, conform legii.

1.5. Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

1.6. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în cazul zonelor asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție temporară, care nu pot fi suficient reglementate prin Planul Urbanistic General, aceste zone fiind evidențiate/delimitate în cadrul PUG în vederea detalierei prin Planuri Urbanistice Zonale².

1.7. Se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General:

a) prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

1.8. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism, trebuind să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și prezenta documentație.

1.9. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

1.10. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2.	BAZA LEGALĂ	
-----------	--------------------	--

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL ORAȘULUI ÎNSURĂȚEI au stat în principal:

1. LEGEA nr. 50 din 29 iulie 1991 (republicată**)(*actualizată*)** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (aplicabilă începând cu data de 17 octombrie 2009*)

2. LEGEA nr. 453 din 18 iulie 2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Monitorul Oficial, Partea I nr. 431 din 1 august 2001

¹ în conformitate cu ultimele modificări și completări ale legii - Ordinul 1943 din 19 decembrie 2001 (Ordinul 1943/2001) pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

² în conformitate cu ultimele modificări și completări ale legii - OUG 7/2011 - modificări și completări la Legea Nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

3. **Ordinul 1943 din 19 decembrie 2001 (Ordinul 1943/2001)** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
4. **Legea nr. 261/2009 - aprobarea OUG nr. 214/2008** pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 493, din 16 iulie 2009.
5. **Legea 289 / 2007** pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
6. **OUG 7/2011** - modificări și completări la Legea Nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
7. **Legea 100 din 19 aprilie 2007 (Legea 100/2007)** pentru modificarea și completarea Legii nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități
8. **Legea nr. 451 din 8 iulie 2002** pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 536 din 23 iulie 2002
9. **Ordonanța de urgență nr. 114/2007** pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
10. **Ordinul MLPAT Nr. 91/1991** privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanismului
11. **HGR Nr. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului,
12. **GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM**, Reglementare tehnică aprobată cu **Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000**.

REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL ORAȘULUI ÎNSURĂȚEI **detaliază prevederile** Regulamentului General de Urbanism și **respectă prevederile** documentațiilor de urbanism de rang superior în vigoare (P.A.T.J. , P.A.T.Z.).

ACTE NORMATIVE CE REGLEMENTEAZĂ PROTECȚIA MEDIULUI, CU IMPLICAȚII LOCALE

1. Ordinul Ministrului Sănătății Nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
2. Ordinul nr.119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
3. Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului (M.Of. nr.1196 / 30.12.2005)
4. Hotărârea nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
5. Legea nr.24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane
6. Legea nr.211 din 15 noiembrie 2011 privind regimul deșeurilor

modificare solicitată prin PV. GL. nr.1 - APM Brăila 29.08.2013

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

3.	DOMENIUL DE APLICARE
-----------	-----------------------------

3.1. Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al Orașului Însurăței cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității.

Intravilanul este alcătuit din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din Orașului Însurăței.

3.2. Autorizarea executării construcției se realizează prin intermediul actelor de autoritate emise de administrația publică local/județeană după caz, care sunt:

- Certificatul de urbanism³ și
- Autorizația de construire

Elaborarea acestor acte se face de către Consiliul Local și după caz de către Consiliul Județean Brăila cu avizul Primăriei în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

3.3. Intravilanul figurat în *planșa de Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională propusă* aferentă Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren prin borne, potrivit legii nr. 7-1996 a cadastrului și publicității imobiliare.

3.4. Zonificarea funcțională a localității s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ale localității, desfășurate în prezent sau preconizate a se dezvolta pe teritoriul administrativ al orașului, în conformitate cu prevederile art.14 din RGU și este evidențiată în *planșa de Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională propusă*.

Funcțiunile urbane propuse sunt justificate de nevoia de extindere a localității și de valorificare a oportunităților de atragere a investitorilor în zonă. Noile zone de activități sunt necesare accelerării procesului de dezvoltare durabilă al localității și de susținere a investițiilor de modernizare a infrastructurii, fiind condiționate de caracteristicile cadrului natural.

Funcțiunile urbane sunt adaptate și tesutului urban al orașului Însurăței.

Prin REGULAMENTUL LOCAL aferent P.U.G.-ului se stabilesc noile condiții și măsuri urbanistice privind amenajarea complexă a localității Însurăței, ținând seama de:

- promovarea lucrărilor și operațiilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii urbane a localității ;
- respectarea zonificării teritoriului localității , urmărindu-se funcțiunile dominante stabilite și relațiile între diversele zone funcționale ;
- limitele intravilanului și folosirea rațională a teritoriului;
- protejarea, valorificarea și menținerea elementelor de patrimoniu natural.

De asemenea, prezentul P.U.G. urmărește (prin propunerile de dezvoltare) creșterea calității vieții locuitorilor orașului Însurăței prin dezvoltarea unui mediu sănătos și ambient plăcut pentru comunitate, realizarea unui spațiu de locuit confortabil, dotat la nivelul cerințelor actuale, prin dezvoltarea infrastructurii, cu păstrarea și valorificarea potențialului natural și construit, realizarea de spații de odihnă și recreere.

3.5. Zonificarea funcțională a Orașului Însurăței precum și împărțirea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (UTR - uri) s-a făcut , conform *planșei de Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională propusă*.

Împărțirea teritoriului pe funcțiuni s-a stabilit în funcție de categoriile de activități prezente pe teritoriul municipiului , de ponderea acestora , precum și de potențialul zonelor .

UTR-ul este definit ca o reprezentare grafică care corespunde unui teritoriu cu funcțiune predominantă , fiind delimitat prin limite fizice existente pe teren (străzi, limite de proprietate, ape).

De asemenea, se pot defini U.T.R.-uri pe terenuri ce necesită întocmirea unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu . U.T.R.-ul este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile funcționale din piesele desenate .

Fiecare U.T.R. în parte va avea definite propriile elemente de REGULAMENT descrise și ilustrate grafic în Capitolul 4 al acestui volum: Prescripții de construibilitate la nivelul U.T.R.-urilor.

³ in conformitate cu ultimele modificari si completari ale legii - Legea 190/2013 - modificari si completari la Legea Nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAP.2	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII	
4.A.	REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI NATURAL	

4.A.1. Configuratia geografică a teritoriului Orașului Însurăței, prezența pădurilor și a cursurilor de apa care îi străbat teritoriul este favorabilă păstrării calităților mediului natural . De aceea , se impune limitarea extinderii necontrolate a intravilanului orașului și evitarea înființării unor zone cu funcțiuni de risc pentru calitatea elementelor de mediu .

Pentru valorificarea potentialului natural al acestor terenuri se propun zone functionale de agrement, turism, sport și spații verzi amenajate, conform *planșei de Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională propusă*.

4.A.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art.4. din RGU.

Intravilanul existent constructibil al localității este suprafața de teren delimitată cadastral asupra căreia acționează actele normative referitoare la localități și se exercită competența autorităților publice conform Legii nr. 69-1991. **Suprafața intravilanului existent al Orașului Însurăței, la data demarării documentației, este de 862,85 ha.**

Intravilanul propus constructibil al localității cuprinde terenuri suplimentare în vederea construirii eficiente și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare și elaborării studiilor urbanistice necesare conformării spațial-configurative (PUD, PUZ, lotizare). **Suprafața intravilanului propus este de 939,22ha.**

4.A.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art.3. din RGU.

Necesitățile de extindere a localității au determinat includerea în intravilanul constructibil a unor suprafețe din extravilan, aflate fie în circuitul agricol, fie având alte destinații.

Pentru extinderea zonei constructibile pe aceste terenuri, Consiliul Local își asumă responsabilitatea realizării infrastructurii și a utilităților necesare amplasării obiectivelor prevăzute, precedate de elaborarea unor documentații de urbanism în conformitate cu legislația în vigoare (Plan urbanistic zonal, plan urbanistic de detaliu, plan urbanistic zonal de parcelare), condiție obligatorie pentru eliberarea oricărei autorizații de construire pe aceste zone.

4.A.4. Autorizarea executării construcțiilor și lucrărilor de amenajare pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul localității se realizează în condițiile prevazute la art.5 din RGU, în condițiile respectării Legii nr. 26-1996, Codul Silvic, corelată cu Legea nr. 50-1991.

Este obligatoriu respectarea regimului silvic impus de către autoritățile competente, conservarea fondului forestier atât pentru protecția de biomasă, dar și pentru funcțiile de protecție a mediului înconjurător: funcția hidrologică, funcția de protecție a solului și de asigurare a stabilității terenurilor, funcția de ameliorare a factorilor climatici și funcția de purificare a atmosferei.

Suprafețele împădurite au fost păstrate întocmai, cu funcțiunea specifică existentă, aceea de păduri cu rol de protecție. Au fost propuse în plus zone destinate plantațiilor de protecție cu funcțiune mixtă: de protecție și zonă de agrement.

Suprafața împădurită din teritoriul administrativ al orașului Însurăței este de 500 ha, dintre care 6ha în intravilan.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră în intravilanul localității se supune prevederilor art. 5 din Regulamentul General de Urbanism și legii 26/1996- Codul Silvic modificat prin legea 46/2008. Autorizarea construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele și alte amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

Delimitarea pe județ a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită, în condițiile legii, de către organele de specialitate al administrației publice, se comunică Consiliului Județean prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului. La amplasarea la distanțe mai mici de 1 km de liziera pădurii a unor obiective industriale, unități economice sau de altă natură, care prin funcționare pot aduce prejudicii pădurii, beneficiarii acestora vor obține în prealabil avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

**REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică și privată este interzisă. În mod excepțional, pentru construcții cu destinație militară pentru căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări, sonde și echipamente aferente acestora, conducte magistrale de transport gaze sau petrol sau pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, obiective turistice, ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice - cu sau fără defrișarea pădurii - se aprobă potrivit legii (legea nr. 26/1996 Codul silvic modificat prin legea 46/2008 art. 54 și 74).

4.A.5. Autorizarea executării construcțiilor și lucrărilor de amenajare definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate conform legii, se supune prevederilor art.6 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor locale de specialitate. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ. Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol condensat și gaze naturale combustibile), rocile bituminoase, cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțele nemetalifere și rocile utile, apele minerale, nămolurile și turbele terapeutice, caldura din sistemele geotermale și gazele necombustibile.

Exploatarea resurselor subsolului se face în urma analizei complexe a priorităților de opțiune în cazul existenței în același perimetru a două sau mai multe substanțe minerale utile și a evaluării avantajelor economice obținute în raport cu daunele pe care operațiunile specifice le pot aduce mediului natural și așezărilor umane. În zone cu resurse ale subsolului identificate, în care sunt cunoscute viitoarele perimetre de exploatare și a celor de protecție ale acestora, autorizația de construire se emite cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

4.A.6. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în zona de protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de apă și față de lucrările de gospodărire a apelor și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minim posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei.

Instituirea zonelor de protecție de-a lungul cursurilor de apă naturale și interzicerea amplasării de obiective care ar putea împiedica accesul la și de-a lungul albiei minore, se va face în conformitate cu prevederile Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Dimensiunea minimă a acesteia va fi de:

- 100 m pentru direcția amonte de priză
- 25 m pe direcția aval de ultimile lucrări componente ale prizei

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (HG nr. 930/2005).

În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, se instituie zone de protecție pentru:

- albia minoră a cursurilor de apă
- suprafața lacurilor naturale
- suprafața lacurilor de acumulare
- suprafețe ocupate de lucrări de amenajare și consolidare a albiilor minore de canale și derivații la capacitatea maximă de transport acestora
- pentru alte construcții hidrotehnice, lucrări de apărare împotriva inundațiilor
- construcții hidrometeorologice
- captări de apă.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale apelor, cu excepțiile prevăzute de lege.

În jurul platformelor meteorologice se instituie **zone de protecție severă** a căror lățime este de 30 m. În aceste zone este interzisă executarea oricăror construcții și instalații supratereane.

Amplasarea la o distanță de până la 500 m în jurul și în afara zonei de protecție de 30 m de construcții mai înalte decât 1/6 din distanța dintre construcție și limita zonei de protecție, de rețele de înaltă tensiune sau de telecomunicație, de obiective poluante, de sisteme de irigații prin aspersiune ca și plantarea de perdele forestiere se face numai cu acordul de mediu al autorității competente (legea apelor nr. 107/1996).

Se interzice amplasarea oricăror obiective sociale și/sau economice în zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice de orice fel.

Se interzice amplasarea de noi obiective sociale și/sau economice în zonele inundabile ale cursurilor de apă (zona dig -mal este zonă inundabilă), amplasarea unor obiective indiferent de destinație în aceste zone fiind posibilă doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor în condițiile legii , exprimat prin avizul de amplasament (Ordinul MMGA nr. 2/2006) , numai după scoaterea de sub inundabilitate a zonei.

4.A.7. Autorizarea executării construcțiilor și lucrărilor de amenajare în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile prevederilor art.8 din RGU.

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

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transportului și Locuinței.

Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele (legea nr. 137/1995, cu modificările ulterioare).

Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje naturale unicate sau rare.

Conform legislației românești, precum și a convențiilor internaționale referitoare la protecția mediului la care a aderat și România, protecția mediului în general și a zonelor delimitate ca având o valoare peisagistică sau științifică în special, constituie o preocupare constantă sprijinită de autoritățile competente la diferite niveluri.

Autoritățile administrației publice locale, precum și persoanele fizice sau juridice răspund pentru respectarea regimului de protecție specială a localităților balneoclimaterice, a zonelor de interes turistic și de agrement, a ariilor protejate și al monumentelor naturii. Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare în perimetrul și în zonele de protecție ale monumentelor. Deținătorii de suprafețe terestre și acvatice limitrofe ariilor protejate, monumentelor naturii sau pe ale căror terenuri au fost identificate elemente susceptibile a fi ocrotite, sunt obligați să respecte statutul acestora.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

4.B.	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT	
------	---	--

4.B.1. Dispoziții generale

Monumentele istorice din orașul Însurăței sunt bunuri imobile, construcții și terenuri semnificative pentru istorie, cultură și civilizație .

Monumentele sunt construcții sau părți de construcții, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturie cultural istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic.

Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate monumente istorice.

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice sunt aplicabile prevederile alineatului (2) al art. 45 din CAPITOLUL II - Atribuțiile autorităților administrației publice locale al Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice (Autoritățile administrației publice locale au obligația să realizeze studiile de fundamentare , delimitare și instruire a zonelor de protecție a monumentelor istorice , folosind numai personal de specialitate atestat).

Pentru conservarea și reabilitarea monumentelor istorice se va apela la toate științele și tehnicile care pot contribui la cercetarea și salvarea patrimoniului monumental.

Conservarea și reabilitarea monumentelor istorice va urmări nu doar salvarea lor ca opere de artă ci și ca documente istorice.

Pentru conservarea monumentelor istorice se va urmări întreținerea lor permanentă.

Restaurarea este o operație cu caracter excepțional. Scopul ei este păstrarea și punerea în valoare a valorilor estetice și istorice ale monumentului istoric și are la baza respectul pentru substanța originală și documentele autentice. Limitele ei sunt impuse de momentul în care începe ipoteza, iar în acest caz orice completare necesară din motive estetice sau tehnice trebuie să se distingă net din punctul de vedere al compoziției arhitecturale și să poarte amprenta vremurilor contemporane.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele protejate care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Turismului și Dezvoltării Regionale.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

Autorizarea executării construcțiilor care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministerului.

Obiectivele sau activitățile care pot să afecteze valoarea monumentului prin natura, dimensiunile și amplasarea lor, necesită studii speciale, avizate și aprobate în condițiile legii.

Prin avizul conform al Comisiei Zonelor Protejate Construite pentru documentațiile tehnice elaborate în vederea obținerii autorizației de construire se certifică respectarea criteriilor privind integrarea noilor construcții în situl existent.

Construcțiile noi nu trebuie să afecteze, prin volumetrie, conformare, aspect exterior etc. obiectivele propuse spre conservare incluse într-un sit protejat.

Instituirea zonei de protecție a monumentelor istorice asigură conservarea și valorificarea cadrului arhitectural și urbanistic al acestora prin controlul strict al intervențiilor în zonă (demolări, construcții noi, modificări al construcțiilor etc).

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

4.B.2. Delimitarea zonei construite protejate pe baza criteriilor de definire , istorice , funcționale, de vizibilitate, valorice

Zone construite protejate

Protecția patrimoniului național este definită de **Legea nr. 422** din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 407 din 24 iulie 2001.

Zonele de protecție ale zonelor cu valori de patrimoniu sunt stabilite și declarate pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcției Monumentelor Istorice conform Legii Nr. 422. Zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt stabilite și declarate conform **Legii nr. 258/2006** pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național.

Autorizarea execuției construcțiilor în aceste zone se face cu respectarea prevederilor pentru această Unitate Teritorială de Referință (UTR) din Regulamentul General de Urbanism (RGU).

Sunt permise acele tipuri de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate (locuițe, dotări) cu condiția respectării avizelor conforme ale organelor administrației publice centrale specializate (CNMI) pentru valori de interes național (categoria valorică A și B) sau ale serviciilor publice teritoriale ale MDLPL și Ministerul Culturii și Cultelor pentru valori de interes local (categoria C).

Sunt interzise orice fel de construcții sau amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, afectează valoarea monumentului, ori a zonei protejate a acestuia.

Toate organismele implicate au răspundere privind păstrarea nealterată a caracterului cultural tradițional (obiceiuri, credințe, mod de viață și activitate).

Se vor respecta și indicatorii tehnici specifici UTR-ului (POT, CUT, aliniament, aliniere, parcelare).

MONUMENTE

1. MONUMENTE CLASATE

a. (5) Biserica "Sfântul Nicolae", Sat Lacu Rezi

Cod: BR-II-m-B-02135

LMI: 2010; poz. 117

b. (6) Ansamblu „Cruci de piatră”, Sat Lacu Rezi

Cod: BR IV a B 02174

LMI: 2010; poz. 157, România, Județul Brăila, Sat Lacu Rezi (Lacu Rezii), orașul Însurăței

c. (1) CRUCE, Însurăței, movila Păduchiosu

Cod: BR-IV-m-B-20864

LMI: 2010; poz. 130

PROPUNERI DE CLASARE

a. (4)Cruce memorială, pe DN 21, la cca. 5 km de Însurăței

Amplasare: pe DN 21/ E 584 la 5 km de intrarea în Însurăței dinspre Brăila, vis-a-vis de Popasul Dropia;

Dată: 1994

Material: piatră

b. (8)Rezervație: *Satul Valea Calmățui*, Sat Valea - Călmățui (Rubla)

c.(7) Conacul Panas, Cartierul Dropia

MONUMENTE

(3)Monumentul eroilor, oraș Însurăței

(2) Monumentul Eroilor 1916 - 1918, Oraș Însurăței

Zone naturale protejate

modificare solicitată prin PV. GL. nr.1 - APM Brăila 29.08.2013

Printre ariile naturale protejate de interes județean, declarate prin H.C.J. Brăila nr. 20/1994 se află și **Rezervația forestieră Pădurea Vișoara.**

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

4	Pădurea Vișoara	HCJ Brăila 20/1994	Rezervație forestieră	1897,8	Loc Însurăței și com. Berteștii de Jos	Idem
---	------------------------	-----------------------	--------------------------	--------	---	------

Pădurea Vișoara este situată pe teritoriul administrativ al orașului Însurăței, valoarea pentru turism fiind dată de speciile forestiere componente (stejarul brumăriu, stejarul, frasinul, arțarul tătesc) și fondul cinegetic adăpostit (câprioare, fazani, mistreți, iepuri).

Pădurea Vișoara cu o suprafață de 1897,8 ha este situată în sudul județului Brăila, pe teritoriul administrativ al orașului Însurăței și al comunei Berteștii de Jos. Rezervația este o relicvă a codrilor de stejar care populau nisipurile de origine fluviatilă de pe malul drept al râului Călmățui.

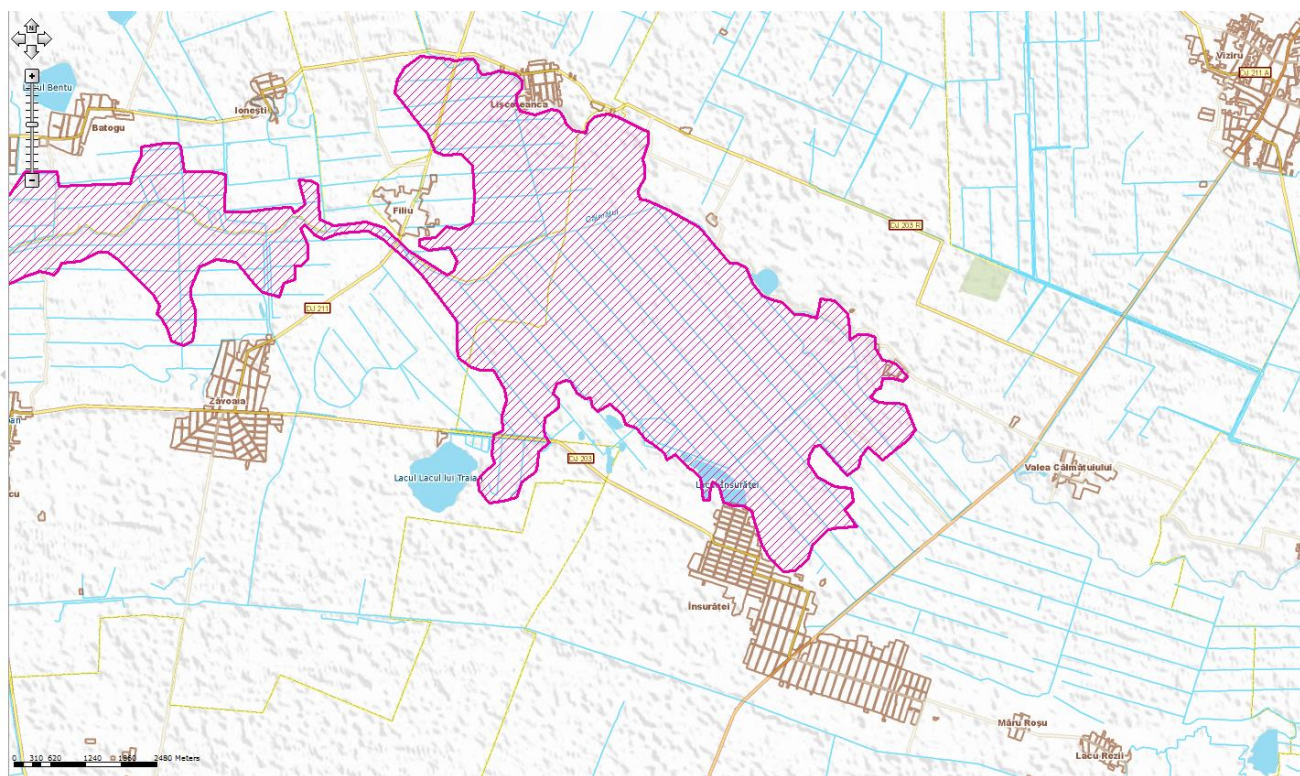
Este o pădure tipică de sleau, speciile componente fiind stejarul (predominant stejarul brumăriu - *Quercus pedunculiflora*) și salcâmul, vârsta arboretelor fiind în general de 91 - 95 ani. Pădurea conține însă câteva exemplare de stejar brumăriu cu vârsta între 350-400 ani, dintre care „stejarul prințesei” de 400 ani probabil plantat de Stefan cel Mare.

Pentru cantitatea și calitatea lemnului o suprafață de 39,4 ha din acest perimetru este și rezervație seminologică, menționată în „Catalogul național al resurselor pentru materiale forestiere de reproducere din România” (30,6 ha salcâm și 8,8 ha stejar brumăriu).

Conform *Ordinului nr. 1964/2007* privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, **situri de importanță comunitară** din județul Brăila și care se regăsesc pe teritoriul UAT Însurăței sunt:

Nr. crt.	Denumirea sitului	Suprafața unităților administrativ teritoriale din județul Brăila cuprinde în sit (%)	Suprafața totală (ha)
4.	ROSCI0259 Valea Călmățuiului	Bordei Verde: 7%; Cireșu: 18% Însurăței: 12%; Surdila-Greci: 3%, Ulmu: 16%; Zăvoaia: 15%	8329,02

Sursa: PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI JUDEȚEAN BRĂILA, FAZA II / IDENTIFICAREA ELEMENTELOR CARE CONDIȚIONEAZĂ DEZVOLTAREA, CU EVIDENȚIEREA PROBLEMELOR ȘI DISFUNȚIONALITĂȚILOR, INCĐ URBANPROIECT, 2009



REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Figura nr. 1 - Coordonatele spațiale ale Siturilor Natura 2000 ROSCI 0259 Valea Călmățuiului(contur roșu) (vedere satelitară: sursa www.biodiversity.ro)

Regulamentul sitului de importanță comunitară ROSCI0259 Valea Călmățuiului și arie de protecție avifaunistică ROSPA0145 Valea Călmățuiului

Art. 1. (1) Situl de importanță comunitară ROSCI0259 Valea Călmățuiului, a fost desemnat prin Ordinul ministrului mediului nr. 1964/2007 privind declararea siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, modificat și completat prin Ordinul nr. 2387/2011.

(2) ROSCI0259 se întinde pe raza județelor Buzău și Brăila, are o suprafață de 17923ha, din care 9415ha în județul Buzău și 8508 ha în județul Brăila.

Art.2. (1) Situl de protecție avifaunistică ROSPA0145 Valea Călmățuiului, a fost desemnat prin Hotărârea Guvernului nr. 971/2011 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

(2) ROSPA0145 are o suprafață de 20515 ha, din care 9914 ha în județul Buzău și 10601 ha în județul Brăila.

(3) Situl ROSPA0145 se suprapune în general cu situl ROSCI0259.

(4) Limitele celor două situri cuprind pajiștile sărăturate și zonele umede de pe Valea Călmățuiului dintre șoseaua ce leagă localitățile Spătaru și Costești în vest și localitatea Însurăței în est.

ROSCI0259 Valea Călmățuiului (pagina I-a)

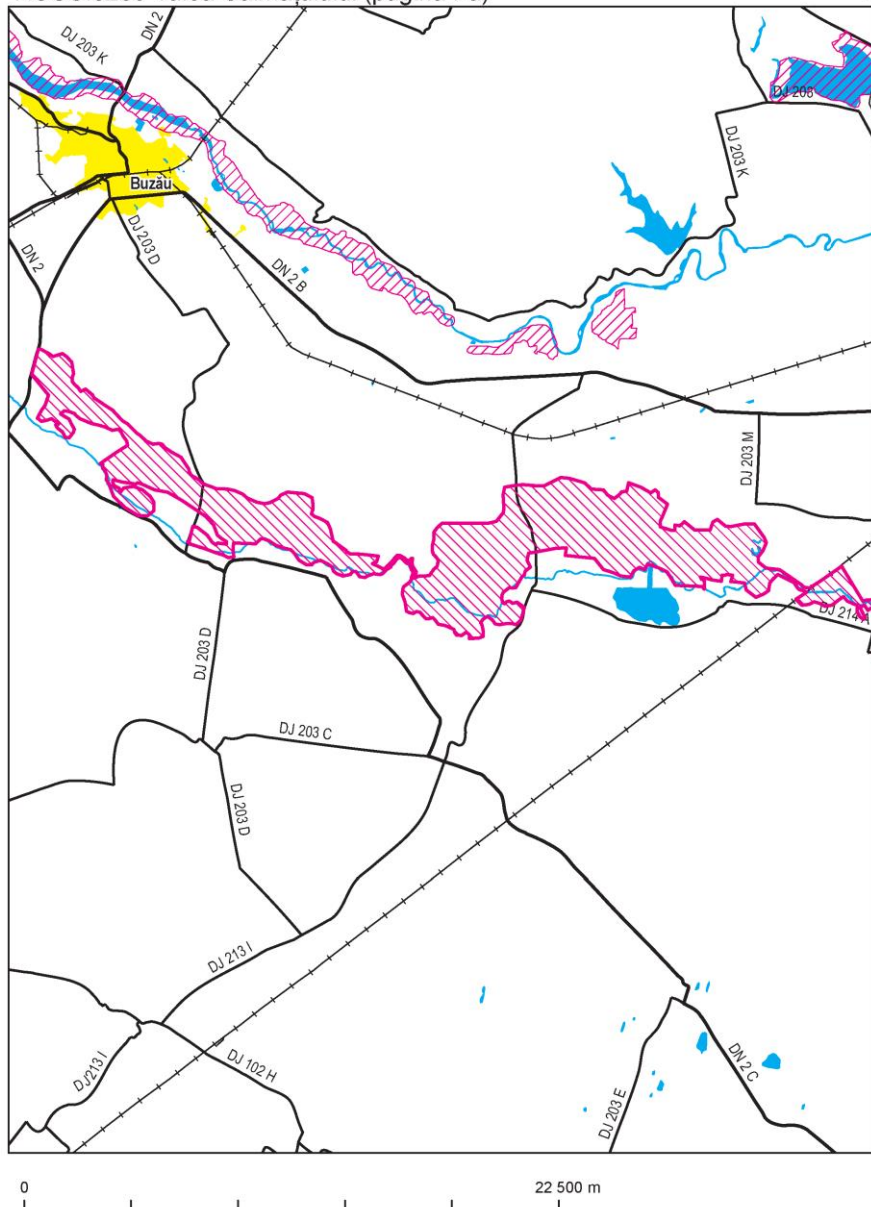


Fig.2a

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

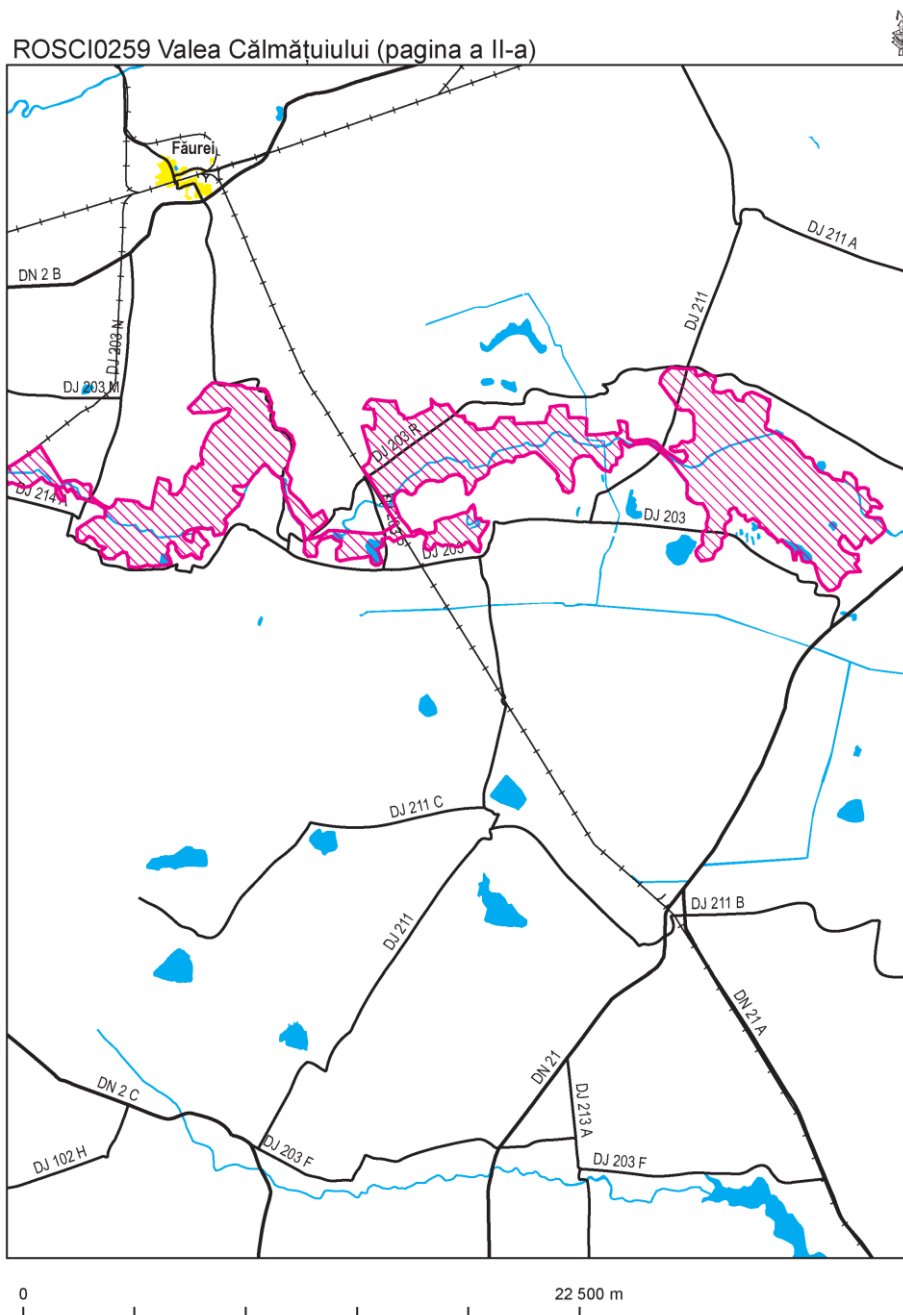


Fig.2b

Fig. 2a și 2b - conform MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 98 bis/7.II.2008

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

cf. MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 98 bis/7.II.2008

1.7 NUMELE SITULUI : Valea Călmățuiului

2. LOCALIZAREA SITULUI

2.1. Coordonatele sitului		2.2. Suprafața sitului (ha)	2.3. Lungimea sitului (km)	2.4. Altitudine (m)			2.6. Regiunea biogeografică				
Latitudine	Longitudine			Min.	Max.	Med.	Alpină	Continentală	Panonică	Stepică	Pontică
N 45° 0' 20"	E 27° 2' 45"	17.363		10	83	40		X			X

2.5 Regiunile administrative

NUTS % Numele județului

RO022 51 Buzău

RO021 49 Brăila

3.1. Tipuri de habitate prezente în sit și evaluarea sitului în ceea ce le privește

Cod	Denumire habitat	%	Reprez.	Supr. rel.	Conserv.	Global
1530 *	Pajiști și mlaștini sărăturate panonice și ponto-sarmatice	90	A	A	B	A

3.2.c. Specii de mamifere enumerate în anexa II a Directivei Consiliului 92/43/CEE

Cod	Specie	Populație:	Rezidentă	Reproducere	Iernat	Pasaj	Sit Pop.	Conserv.	Izolare	Global
1335	Spermophilus citellus			P			C	B	C	B

3.2.f. Specii de nevertebrate enumerate în anexa II a Directivei Consiliului 92/43/CEE

Cod	Specie	Populație:	Rezidentă	Reproducere	Iernat	Pasaj	Sit Pop.	Conserv.	Izolare	Global
1060	Lycaena dispar			P			D			

3.3. Alte specii importante de floră și faună

Cat.	Specia	Populație	Motiv						
P	Artemisia santonicum	P	C	P	Aster tripolium				C C
P	Camphorosma annua	P	C	P	Cyperus pannonicus				P A
P	Juncus gerardi	P	C	P	Puccinellia distans				P C
P	Scorzonera parviflora	P	A	P	Spergularia marina				C A
P	Suaeda maritima	P	A	P	Trifolium fragiferum				C A
P	Triglochin maritima	P	C	P	Triglochin palustris				P A

4. DESCRIEREA SITULUI

4.1. Caracteristici generale ale sitului

Cod	%	CLC	Clase de habitate
N12	76	211 - 213	Culturi (teren arabil)
N14	20	231	Pășuni
N15	4	242, 243	Alte terenuri arabile

Alte caracteristici ale sitului:

Soluri moderat saturate, cu exces de umiditate, terenuri plane. Specii edificatoare: Plantago maritima, Camphorosma annua, Scorzonera laciniata dar si rare precum Chartolepis glatifolia.

4.2. Calitate și importanță:

Speciile de plante Triglochin maritima, Aster tripolium ssp. pannonicum, Scorzonera parviflora, Peucedanum latifolium au o valoare conservativă mare atât pe plan național cât și comunitar.

Exista o suprafata razleata de 1-2 ha unde este prezenta specia Marsilea quadrifolia.

4.3. Vulnerabilitate:

Ideia de pasunat poate duce la arderea sau destelenirea suprafetei pentru eliminarea speciilor existente si inlocuirea lor cu altele.

4.4. Desemnarea sitului (vezi observațiile privind datele cantitative mai jos):

Nu are statut de protecție.

4.5. Tip de proprietate:

Terenurile din judetul Buzau apartin primariilor din comunele Costesti, Gheraseni, Smeeni, Luciu, LARGU si Rusetu in proportie de peste 90% si o mica parte sunt suprafete proprietate privata particulara

4.6 Documentație:

Documentație Generală:

Habitat din Romania, respectiv: Popescu et al. 1984; Sanda, Popescu, Nedelcu 1997; Serbanescu 1965; Todor 1947-1948.

Documentație specifică:

Documentație habitate:

<APM-BZ - Toma Georgeta: {Doniță, N., Popescu, A., Paucă-Comănescu, M., Mihăilescu, S., Biriș, I.A. (2005). Habitatele din România. Edit. Tehnică Silvică, București, 500 p. (ISBN 973-96001-4-X) (1530)}>

Documentație specii:

<Antipa - Alexandru Iftime: {fără sursă (1335)}>; <APM-BZ - Toma Georgeta: {APM BZ (1060, 1335)}>

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

4.B.3. Utilizare funcțională

Se va asigura compatibilitatea utilizării prin adaptarea funcțiunii la exigențele conservării. Sunt agreate intervențiile care asigură:

- Continuarea funcțiunii inițiale, în măsura posibilităților actuale;
- Desfășurarea activităților tradiționale și promovarea activităților contemporane compatibile cu acestea;
- Valorificarea potențialului monumentului: potențialul spațial (valori constructive), potențial cultural (valori istorice și estetice);
- Integritatea și durabilitatea monumentului;
- Adaptarea noilor funcțiuni la caracteristicile structurale, tipologice și formale ale monumentului istoric.

În cadrul zonei centrale a orașului Însurăței și a altor subzone funcționale care se află în zona de protecție a monumentelor istorice din listă, se admit sau se interzic următoarele funcțiuni:

1) Activități permise, generalități:

- Se vor menține neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea . Se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor din zona centrală se avizează conform legii.
- Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție a clădirilor.
- Se recomandă o nota de specializare a străzilor, mai ales a celor pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de artă, de bijuterii sau consignații, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, etc.;
- Se vor menține activitățile productive compatibile cu statutul de zonă centrală și se va încerca desfășurarea în paralel de activități care să atragă turismul cultural. Activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza unui P.U.Z.

2) Activități interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură cu excepția celor aprobate de Consiliul Local al Orașului Însurăței și avizate în prealabil de către organismele de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacete;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- activități de depozitare și de comerț en-gros;
- gararea autovehiculelor în spații situate la parterul, demisolul sau subsolul clădirilor existente cu front către străzi și piețe realizându-se în acest scop accese noi, altele decât cele tradiționale sau folosind spații care pot avea funcțiune comercială sau de servicii;
- tranzitarea zonelor protejate cu autovehicule de tonaj mare, dacă nu sunt autorizate de Consiliul Local sau Primărie;
- deschiderea sau exploatarea de cariere sau gropi, cu excepția săpăturilor arheologice sau pentru lucrări de construcții și instalații legal autorizate;

4.B.4. Intervenții asupra cvartalelor din țesutul urban constituit ordonat-organic al orașului Însurăței

Intervențiile asupra unui cvartal se pot face numai respectând următoarele principii:

- ➔ se vor aprecia global problemele legate de umiditatea din construcții împreună cu cea a eliminării apelor pluviale și a coerenței de rezolvare a rețelelor edilitare căutându-se soluțiile cele mai simple de gestionat.
- ➔ se vor evalua eventualele relații de cooperare între parcele (prin capilare pietonale-circulații publice și semipublice) fără a distruge coerența, morfologia parcelelor, identitatea și confortul locuirii).

Cvartalele din zona centrală care conțin mai multe parcele vor fi abordate în funcție de specificul fiecăreia, dar ținând cont de următoarele aspecte generale:

- ➔ parcela care este ocupată de o clădire de cult este mai importantă decât parcelele vecine ;
- ➔ parcela sau parcelele orientate spre o piață sunt mai importante decât cele orientate spre o stradă;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aceste ierahii ale spațiului urban din cadrul zonei centrale și a zonei centrale extinse, vor fi respectate în cadrul oricăror lucrări de intervenție sau restaurare.

4.B.5. Intervenții asupra parcelor aferente monumentelor și a celor din cadrul rezervației arhitecturale din satul Valea Călmățui (Rubla)

Se va păstra parcellarul existent (istoric) neschimbat. Se va modifica doar în cazul în care pe baza unor cercetări arheologice și istorice, va apărea necesitatea restituirii formei și dimensiunilor originale.

4.B.6. Intervenții asupra clădirilor existente

Atitudinea majoră va fi cea de conservare, cu posibilitatea restaurării și consolidării clădirilor existente, aducerea lor la un nivel de confort contemporan fără afectarea volumetriei, cu revenirea la forma și dimensiunea originală a golurilor și completarea decorației interioare și exterioare (dacă există documente pentru aceasta).

Clădirile existente se mențin fără transformări cu excepția revenirii la forma lor inițială, după caz se restaurează:

- clădiri, fragmente de clădiri, ziduri, care sunt clasate și protejate ca monumente istorice din cuprinse în listă. Clădiri care în urma unor studii de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor istorice
- clădiri sau fragmente de clădiri cu calitate ambientale.

Indiferent de natura ei intervenția va fi făcută în spiritul arhitecturii clădirii și a întregii zone în scopul de a pune la maxim în valoare potențialul, personalitatea, identitatea și substanța originală. In acest scop se vor folosi tehnici și procedee reversibile specifice structurilor din zidărie, lemn sau metal. Vor fi evitate pe cât posibil tehnologiile betonului armat. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi straine zonei centrale protejate, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare.

Se interzice finisarea diferita a parterului comercial al cladirilor cu doua sau mai multe niveluri. Firmele si reclamele vor face obiectul unei avizari speciale privind localizarea, dimensiunile si forma acestora.

Nu se admite montarea agregatelor exterioare pentru climatizare pe fațadele sau pe acoperișul clădirilor monument. Se va asigura reversibilitatea intervențiilor cerute de adaptarea bunului imobil la funcțiune, prin soluții tehnice care să nu producă modificări definitive ale acelor componente ce conferă valoare monumentului.

Clădirile cu valoare de monument, cele care pot fi incluse în lista monumentelor sau cu valoare ambientală, trebuie să reprimească aspectul original prin suprimarea adăugirilor ulterioare. În cazul în care adăugirile au valoare istorică sau arhitecturală, acestea se vor restaura în același regim cu clădirea. La clădirile mai sus menționate se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor, a golurilor, a acoperișurilor, a profilelor și tâmplăriei exterioare.

În spațiile publice sau private care depind sau sunt limitate de imobile protejate sau posibil a fi trecute în lista monumentelor istorice cât și a celor cu caracter ambiental, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare cu acordul și sub controlul autorităților competente. Rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe fațade. Rețelele și conductele vor fi îngropate în zidărie iar contoarele în cutie metalică, încastrată în zidărie, nu însă pe fațada principală la stradă.

Clădirile existente se mențin fără transformări cu excepția revenirii la forma lor inițială, după caz se restaurează:

- clădiri sau fragmente de clădiri care sunt clasate și protejate ca monumente istorice cuprinse în listă. Clădiri care în urma unor studii de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor istorice
- clădiri sau fragmente de clădiri cu calitate ambientale,

Fațadele din zona centrala

În zona centrala a orașului Însurăței este interzisă amplasarea aparent pe fațade a firidelor de branșament electric sau de gaz, a conductelor de instalații, a cablurilor electrice, a instalațiilor de telefonie sau de televiziune, a instalațiilor de semafoare etc. Nu se acceptă modificarea de goluri la fațade.

Clădirile cu valoare de monument, cele care pot fi incluse în lista monumentelor sau cu valoare ambientală, trebuie să reprimească aspectul original prin suprimarea adăugirilor ulterioare. În cazul în care adăugirile au valoare istorică sau arhitecturală, acestea se vor restaura în același regim cu clădirea. La clădirile mai sus menționate se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor, a golurilor, a acoperișurilor, a profilelor și tâmplăriei exterioare.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe fațade. Rețelele și conductele vor fi îngropate în zidărie iar contoarele în cutie metalică, încastrată în zidărie, nu însă pe fațada principală la stradă.

Materiale

La clădirile cu statut de monument istoric, tencuielile pe bază de ciment sunt excluse. Ele se vor executa din mortar de var și nisip, cu culori asemănătoare cu cele vechi conservate au restaurate de specialiști. Zugrăvelile vor fi în tente naturale sau cu nuanțe, inspirate din culorile originale. Zugrăvelile lavabile (semilavabile) sunt interzise. Se vor folosi zugrăveli pe bază de pigmenți minerali.

Elementele de piatră de talie - placaje la socluri sau elemente de structură, de modenatură se vor trata aparent. Dacă acestea sunt acoperite cu tencuieli sau zugrăveli, vor fi curățate și repuse în starea inițială. Elementele deteriorate vor fi înlocuite cu elemente de aceeași culoare, profil și mărime cu cele originale. Realizarea acestor finisaje se va efectua după aprobarea dată de specialistul serviciului de urbanism al primăriei pe baza unui eșantion realizat pe loc.

4.B.7. Spații publice

Străzile din zona centrală și subzonele de locuințe individuale din cadrul urban al orașului Însurăței

Străzile formează o tramă care asigură coerență în perceperea globală a ansamblului urbanistic din zona centrală și zonele de locuințe individuale ale orașului Însurăței. Ambientul lor va fi relaționat în mod direct cu cel al fațadelor.

Circulația auto din zona centrală și din cadrul zonei rezervației de arhitectură Rubla, va avea în general un caracter ocazional destinat deservirii riveranilor și turiștilor. Ea va fi corelată cu circulația pietonală și cu transportul în comun (care va compensa limitările de circulație auto impusă).

Străzile pot fi folosite pentru mijloacele de deplasare neconvenționale (trăsură cu cai pentru turiști, bicicletă, patine etc.), în limitele impuse de administrația locală. Acest fapt poate duce la personalizarea spațiului urban.

Finisajele (îmbrăcămintea) străzii și a trotuarului vor fi abordate cu aceeași atenție ca și fațadele clădirilor. Ele vor fi tratate, în măsura posibilităților, cu tehnologii reversibile (desfacere fără distrugerea materialelor) pentru a asigura o întreținere ușoară a instalațiilor pozate în infrastructură.

Proiectele de drumuri, parcuri, secțiunile transversale ce privesc îmbrăcămintea drumurilor și a trotuarelor realizate de ateliere de specialitate vor fi avizate de organismele de specialitate. Acestea vor ține cont de problemele privind reducerea problemelor fondul construit și se vor subordona ambianței urbanistice generale.

Trotuare

Se acceptă folosirea materialelor moderne de pavaj în zona centrală a orașului Însurăței (elemente prefabricate din beton natur sau colorat, plăci mozaicate etc.). Se va descuraja folosirea asfaltului pentru trotuare. În zona centrală se încurează folosirea pietrei naturale cu condiția ca trotuarele să aibă proprietăți antiderapante.

Se va studia aspectul tratării diferențiate a trotuarelor în funcție de gradul de reprezentabilitate al zonei, confortul pietonilor, frecvența circulației sau pentru marcarea diferitelor funcțiuni (ex. stații pentru transportul în comun, locuri de odihnă etc.).

În îmbrăcămintea trotuarului se va putea marca parcelarul existent prin așezarea diferită a pietrelor în zona despărțitoare dintre două clădiri. Detaliile vor fi relaționate cu burlanele de scurgere a apei pluviale.

5.	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC
----	--

5.1. Autorizarea construcțiilor și amenajărilor pe aceste zone se va face cu respectarea art. 10 din Regulamentul General de Urbanism, după luarea măsurilor de înlăturare a factorilor de risc și conform prevederilor Legii 10/1995 privind calitatea în construcții.

Prin riscuri naturale înțelegem alunecări de teren, terenuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile.

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au ca scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și alte asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâri ale consiliului județean cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Pericolele naturale sunt acele elemente ale mediului înconjurător, dăunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui. În condițiile în care pericolul reprezintă cauza, iar riscul - posibilitatea de producere a respectivului pericol, **dezastrul** este definit ca un eveniment ce produce mari pierderi materiale și prejudicii aduse mediului.

Riscurile naturale considerate în prezentul articol sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

Condiția esențială de eliminare a vulnerabilității construcțiilor și amenajărilor față de factorii naturali de risc este identificarea acestora, a zonelor periculoase pentru așezările umane și prevederea măsurilor adecvate de limitare a efectelor acestor factori.

Identificarea poate fi făcută atât prin consultarea cadastrului de specialitate întocmit prin grija autorității competente, cât și prin corelarea studiilor de fundamentare a documentațiilor de urbanism (geotehnice, hidrogeologice etc.), referitoare la calitatea terenurilor sau încadrarea în zone de riscuri naturale (zone seismice, zone de frig, alunecări de teren etc.).

Delimitarea zonelor de risc este necesară, întrucât acțiunile de prevenire sunt bazate pe cunoașterea detaliată și acceptată a diferitelor grade de risc.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și 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 lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art.11 din R.G.U.

Delimitarea zonelor de servitute și de protecție se va face ținând cont și de **CONDIȚIILE DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRĂ ACESTEA VECINĂTĂȚILOR**, prezentate în ANEXĂ (cap.V).

Zonele de servitute și de protecție ale **CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERE** , vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 administrarea drumurilor publice; Ordonanța 43/1997 republicată avizând regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.

În zonele de protecție determinate de distanța minimă de protecție față de sursele de risc se instituie servitute de utilitate publică, concretizată în măsuri și restricții privind modul de folosință a terenurilor și de realizare a construcțiilor, măsuri ce intră în sarcina deținătorului.

Pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se va obtine avizul organelor publice de specialitate, conform Ordinului 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Lucrările de construcție din zona drumurilor publice si din vecinătatea zonei de protecție a acestora trebuie să fie avizate de organele publice specializate (locale sau centrale), în funcție de categoria drumului .

ZONE EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE ZONE DE SERVITUTE PENTRU REȚELE MAGISTRALE

CATEGORII ZONE DE RISC	ZONE DE SIGURANȚĂ	ZONE DE PROTECȚIE
CAI DE COMUNICAȚIE	Cf. ORDONANTA nr. 7 din 29 ianuarie 2010 pentru modificarea și completarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor	Distanța considerată din axul căi
AUTOSTRADA / DRUM EXPRES		50m
DRUM NAȚIONAL		22m
DRUM JUDEȚEAN		20m
DRUM COMUNAL		18m

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CIRCULAȚII LOCALE - STRĂZI		15m
INFRASTRUCTURA TERITORIALA		
ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ	(2) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:	
LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV		24 m - 12m.stanga/12m.dreapta față de axul liniei
LEA cu tensiune de 110 kV		37 m - 18.5m.stanga/18.5m.dreapta față de axul liniei
LEA cu tensiune de 220 kV		55 m - 27.5m.stanga/27.5m.dreapta față de axul liniei
LEA cu tensiune de 400 kV		75 m - 37.5m.stanga/37.5m.dreapta față de axul liniei

5.3 Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din RGU.

Pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică se instituie interdicție temporară de construire, până la autorizarea obiectivului respectiv. Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se face pe baza avizelor eliberate de autoritățile administrației componente și a avizelor necesare.

5.4 Autorizarea executării lucrărilor aparținând căilor rutiere și a construcțiilor aferente se face în condițiile respectării prevederilor art. 18 din RGU.

Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Prin **zona drumului public** se înțelege **ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

Pentru desconggestionarea traficului în localități⁴, protecția mediului și sporirea siguranței circulației pe rețeaua de drumuri expres și drumuri naționale europene se realizează variante ocolitoare, situate în afara intravilanului localităților, pe baza studiilor de trafic. Accesul spre aceste variante ocolitoare se realizează numai prin intermediul unor drumuri care debusează în intersecții amenajate corespunzător volumelor de trafic.

Se interzice deschiderea de accesuri directe în variantele ocolitoare. Accesul la acestea se va face prin drumuri colectoare racordate la rețeaua de drumuri publice prin intersecții amenajate corespunzător volumelor de trafic.

Autoritățile administrației publice locale au obligația ca în documentațiile de urbanism să prevadă, cu acordul administratorului drumului, intersecțiile pentru accesul la variantele ocolitoare.

Accesul la zonele funcționale din afara localităților care sunt în vecinătatea drumurilor de interes național se realizează numai prin drumuri colectoare, în condițiile stabilite de administratorul drumului.

5.5 Autorizarea oricăror altor lucrări în afara celor prevăzute prin PUG și pentru care există aviz, este interzisă în zona de competență de avizare a MAPN, MI, SRI și MLPDL conform Ordin comun din decembrie 1995.

Ministerul Aparării Naționale, prin Statul Major General, Ministerul de Interne și Serviciul Român de Informații avizează:

- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, ce urmează a fi executate în zona situată la mai puțin de 200 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan;

⁴ Cf. Ordonanței 43/1997 și Ordonanței 7 / 2010

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- b) documentatia tehnica pentru autorizarea oricaror lucrari, daca urmeaza a se executa in vecinatatea obiectivelor speciale situate in intravilan - pe parcelele limitrofe, precum si pe cele situate de cealalta parte a strazilor invecinate cu incinta acestora - daca nu au avizat documentatiile de urbanism prevazute la art. 1.

Fac exceptie de la prevederile lit. a) si b) urmatoarele lucrari:
- lucrari de reparare, protejare, conservare a cladirilor de orice fel;
- lucrari de reparare privind cai de comunicatie, dotari tehnico-edilitare subterane si aeriene, imprejmuiri si mobilier urban, amenajari de spatii verzi, parcuri, pietre si celelalte lucrari de amenajare a spatiilor publice.

5.6 Autorizarea executării obiectivelor de investiții pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General se va face conform Hotărârii nr.62/7.02.1996 pentru categoriile de lucrări: industrie, transporturi, telecomunicații, tehnologia informației, construcții și lucrări în alte domenii.

5.7 Construcțiile se vor realiza conform prevederilor prezentului regulament.

Nu se admit derogări decât în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate, caz în care se va obține avizul de specialitate.

6.	REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
-----------	--

6.1 Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art. 17 din RGU - anexa 3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Terenurile destinate amplasării și dezvoltării localităților trebuie să asigure protecția populației împotriva surparilor și alunecărilor de teren, avalanselor și inundațiilor, emanațiilor sau infiltrațiilor de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, poluării mediului, să dispună de posibilități de alimentare cu apă, de îndepărtare și neutralizare a apelor meteorice, a apelor uzate și a reziduurilor, precum și de dezvoltare normală a zonei verzi, de recreere și odihnă.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

6.2 Condițiile de amplasare a construcțiilor cu funcțiunea de locuire față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile art.18-RGU corelat cu prevederile HG 36/1996 - administrarea drumurilor publice; ordonanța 43/1997 - republicată avizând regimul juridic al drumurilor.

Pentru autorizarea lucrărilor și construcțiilor în zona drumurilor naționale, județene și comunale se vor respecta zonele de protecție și de siguranță, atât ale drumurilor publice, cât și cele instituite de prezența rețelelor. Se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

6.3 Amplasarea față de aliniament, ieșiri din gabarit, socluri, balcoane, reclame se face respectând art. 23 din RGU.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Se numește **gabarit** suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate alinierele prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontală, pentru acoperișuri.

Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat. În mod excepțional se admit ieșiri din gabaritul reglementar al clădirii numai pentru părțile de construcție următoare : tâlpile fundațiilor, luminatoarele din sticlă amenajate în trotuarele clădirilor publice sau la nivelul acestora.

6.4 Amplasarea în interiorul parcelei se face respectând art. 24 din RGU.

Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi: înșiruit, cuplat, izolat. Construcțiile retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa la o distanță minimă de 1.90 m față de acestea, distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei fiind în conformitate cu prevederile Codului Civil.

Pentru loturile din zonele nou introduse în intravilan sau cu actuala folosință agricolă se impune același aliniament minim între fațadele cu ferestre și limita proprietăților.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

7.1 Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 25 din RGU și numai dacă există posibilitatea asigurării accesului carosabil, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasarea și autorizarea acestora.

Un teren pentru a fi constructibil trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare decât 600mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,5m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

La proiectarea de drumuri se va acorda o deosebită atenție problemelor de protecție a mediului privind poluarea fonică și chimică, efectuându-se studiile de impact necesare. În acest sens se vor lua măsuri de deviere a circulațiilor auto de tranzit și amplasării periferice a spațiilor de parcare, precum și completarea necesarului de spații verzi, adoptarea unor soluții de îmbrăcămînți elastice, etc.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare. În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate să permită circulația persoanelor handicapate.

Pentru descongestionarea traficului în localități⁵, protecția mediului și sporirea siguranței circulației pe rețeaua de drumuri expres și drumuri naționale europene se realizează variante ocolitoare, situate în afara intravilanului localităților, pe baza studiilor de trafic. Accesul spre aceste variante ocolitoare se realizează numai prin intermediul unor drumuri care debusează în intersecții amenajate corespunzător volumelor de trafic.

7.2 Conform art.26 din RGU, autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției sau ansamblurilor construite.

Prin acces pietonal se înțelege acea cale de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică sau, după caz, pe terenuri proprietate publică.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1 Prevederile Regulamentului General de Urbanism, elaborat în conformitate cu normele în vigoare au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții creșterea confortului urban în localitate.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile art. 27 R.G.U., consultat cu celelalte art. R.G.U., conform cărora se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

8.2 Extinderea de rețele sau mărire de capacitate a rețelelor publice, se face conform prevederilor art. 28 R.G.U. corelate cu celelalte articole ale R.G.U.

8.3 Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal termoficare, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc) se vor proiecta și executa evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admit în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional și numai pe baza unui studiu de impact, pentru zonă pozarea supratrană a rețelelor de echipare a clădirilor.

Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

Captările de apă din straturile de apă subterană se vor face la o adâncime minimă de 60m.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Forma și dimensiunile unui teren pentru a fi constructibil trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- ❖ front la stradă minim 8m și o suprafață minimă de 150m² pentru clădiri înșiruite, care alcătuiesc un front continuu de minim 12 loturi;

⁵ Cf. Ordonanței 43/1997 și Ordonanței 7 / 2010

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- ❖ front la stradă minim 12m și o suprafață de minim 300m² pentru clădirile amplasate cuplat.
- ❖ front la stradă între 12 și 15m și o suprafață de minim 500m² pentru clădirile amplasate izolat.

Pentru obținerea unui țesut urban coerent și asigurării confortului de locuire în zonele propuse în limitele noului intravilan, cât și pentru cele existente cu destinația de teren agricol în intravilan, se impune operațiuni de parcelare. Parcelările amplasate în localitățile urbane sau rurale se pot realiza numai în zone stabilite în documentații de urbanism de tip PUG sau PUZ aprobate conform legii.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, GARAJE, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI

10.1 La toate tipurile de construcții sau transformări de funcțiuni va trebui să se realizeze suprafețele necesare de staționări (parcaje), caracteristice fiecărei funcțiuni.

Autorizația de construire poate fi refuzată în cazul imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă pe parcela ce urmează a fi construită.

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.

10.2 Suprafața spațiilor verzi și plantate se v-a stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se v-a ține seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității, cadrul geografic în care este amplasată.

Se vor respecta prevederile O.U.G. 114/2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. 195/2005 privind protecția mediului, respectiv schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în P.U.G., reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora. Se vor amenaja/reabilita spațiile verzi pe terenurile prevăzute cu această utilitate în P.U.G.

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile art. 34 R.G.U. și anexa nr.6 R.G.U. Lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

Arborii existenți vor fi păstrați la maximum. Construcțiile trebuie să fie implantate în așa fel încât să respecte plantațiile valoroase existente.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 30% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de spațiu liber în jurul construcției.

În cazul parcelărilor pentru locuințe ce depășesc o suprafață de 5000 mp, cel puțin 5% din această suprafață va fi rezervată pentru amenajarea cu spații verzi colective, plantate cu arbori cu tulpină înaltă.

Zonele de spații verzi (clasificarea cf. Legii 24/2007⁶) reprezintă un total de 333120 mp. (rezultând astfel un indicator de 51,02 mp.sp.v./locuitor - raportat la populația din 2011, de 6528 locuitori), 3,54% din totalul intravilanului.

POPULAȚIA DIN 2011 DE 6528 ESTE ÎN CONFORMITATE CU DATELE PRIMITE DE LA COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU RECENSĂMÂNTUL POPULAȚIEI ȘI AL LOCUINTELOR, JUDEȚUL BRĂILA, COMUNICAT DE PRESA 2 februarie 2012 privind rezultatele provizorii ale Recensământului Populației și Locuințelor - 2011

DACĂ SE IAU ÎN CONSIDERARE DATELE STATISTICE FURNIZATE DE INS. BAZA DE DATE TEMPO ONLINE ATUNCI VA REZULTA URMĂTOARELE :

POP. STABILĂ CF. RECENSĂMÂNT 2011 - 6528

INDICATOR SP.V. - 51,02 MP.SP.V./LOCUITOR

DACĂ SE IAU ÎN CONSIDERARE DATELE STATISTICE FURNIZATE DE PRIMĂRIA ÎNSURATEI ATUNCI VA REZULTA URMĂTOARELE :

POP. STABILĂ CF. PRIMĂRIA ÎNSURATEI - 6332

INDICATOR SP.V. - 52,60 MP.SP.V./LOCUITOR

⁶ Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată 2009

Spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

- a. spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fasii plantate;
- b. spații verzi publice de folosință specializată:
 1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;
 2. cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
 3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;
- c. spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;
- d. spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
- e. culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
- f. păduri de agrement.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

modificare solicitată prin PV. GL. nr.1 - APM Brăila 29.08.2013

SAT	NR.POP.	S.SP.V. (MP.)	IND.
INSURATEI	5815	275600	47.39
LACU REZII	351	15100	43.01
MARU ROSU	82	14000	170.73
TRUP DROPIA + V.CALMATUI	80	28400	355

Spațiile verzi prevăzute s-au materializat în teritoriul în principal prin :

- instituirea, paralel cu drumurile locale și în zona drumului național DN21, a unor zone de protecție care poate fi valorificată ca zonă de agrement, iar insulele nou create în vecinătatea acestora cu zonele de locuire vor fi amplasamente favorabile pentru servicii ;
- propunerea unei zone de parcurs pietonal din zona centrală spre nord (de-a lungul DN21), către zona de agrement propusă și în cadrul acesteia;
- crearea obligatorie pe zonele de industrie existente a unor perdele de protecție astfel ca locuințele direct învecinate să beneficieze de distanța minimă de 15 m prevăzută în OMS nr. 536/1997 .

Suprafețele de zone verzi propuse se constituie din spații de agrement, perdele de protecție și paduri, asigurând necesarul solicitat prin actuala legislație de protecția mediului.

Nr. crt.	Localitatea	Suprafata spatiu verde (mp.)					
		Total, d.c. /mp.	spatii verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri si baze sportive	culoare de protectie fata de infrastructura tehnica	spatii verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, gradini, scuaruri, fasii plantate		
			Stadion / Teren de sport	Perdele de protectie	Scuaruri	Parcuri	Fasii plantate
1.	INSURATEI	275600	102200	111301	19256	35601	7243
2.	LACU REZII	15100		4000	3000	2500	5500
3.	MARU ROSU	14000		4000	2500	3560	3940
4.	TRUP DROPIA + V.CALMATUI	28400	14200	1000	3621	2478	7101
	TOTAL UAT mp. / Total spatiu verde (mp.)	333120	116400	120301	96300		

10.3 Toate proprietățile de pe cuprinsul localității Însurăței vor fi împrejmuite, potrivit dispozițiilor prezentului Regulament, chiar dacă nu sunt construite.

Se pot excepta de la prevederile aliniatului precedent, terenurile unor dotări de interes public.

Înălțimea admisă a împrejuririlor la drumurile publice este de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejuririi nu vor depăși 2,40 m.

Înălțimea maximă a soclului unei împrejuririi va fi de 45 - 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejuririi va fi obligatoriu transparentă.

În cazuri bine justificate, se acceptă garduri pline din zidărie, cu condiția de a continua arhitectura casei. În acest caz, proiectul pentru autorizația de construire va cuprinde studiul asupra modului de integrare al împrejuririi într-un cadru arhitectural mai larg (existent sau proiectat)

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAP.3	ZONIFICAREA TERITORIULUI	
11.	ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	
	ZONA CENTRALA A ORAȘULUI ÎNSURĂȚEI	ZC
	ZONA INSTITUTII, SERVICII, DOTARI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE	IS/E
	ZONA REZIDENTIALA	LM a 1-15 b 1-11 c 1-6 d 1-6 e 1-6
	ZONA ACTIVITATI MIXTE	M1, M2, M3, M4
	ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE	AP
	ZONA UNITĂȚI AGROZOOEHNICE	A
	ZONA UNITĂȚI AGRO-INDUSTRIALE	A/ID
	ZONA SPATIILOR PLANTATE	SP 1/2/3
	ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA	GC
	ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARA	TE
	ZONA CAILOR DE COMUNICATIE - căi rutiere	CC-cr

CAP.4	PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE		
MACRO UNITATE TERITORIALA DE REFERINȚA PROPUSA*	UNITATE TERITORIALA DE REFERINȚA PROPUSA**	FUNCȚIUNEA DOMINANTA	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE
MUTR 1 - 6 ORAȘ ÎNSURĂȚEI		ZONA CENTRALA A ORAȘULUI ÎNSURĂȚEI	ZC
MUTR 7 SAT MĂRU ROȘU		ZONA INSTITUTII, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE	IS/E
MUTR 8 SAT LACU REZI		ZONA REZIDENTIALA	LM a 1-15/b 1-11/c 1-6/d 1-6/e 1-6
MUTR 9 TRUP DROPIA		ZONA ACTIVITATI MIXTE	M1, M2, M3, M4
MUTR 10 TRUP VALEA CĂLMĂȚUI		ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE	AP
		ZONA UNITĂȚI AGROZOOEHNICE	A
		ZONA UNITĂȚI AGRO-INDUSTRIALE	A/ID
		ZONA SPATIILOR PLANTATE	SP 1/2/3
		ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA	GC
		ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARA	TE
		ZONA CAILOR DE COMUNICATIE - căi rutiere	CC-cr

CAP.5	PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	
	SUBZONE FUNCȚIONALE	
	ZONĂ PROTEJATĂ - PROTEJAREA SITURILOR ARHEOLOGICE	EXzp
	ZONĂ TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ - PAȘUNE, ARABIL	EXa
	ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	EXth
	ZONĂ TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE	EXtc

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNȚIONALĂ

- ARTICOLUL 1 - utilizări permise
ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții
ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

- ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)
ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament
ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei
ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
ARTICOLUL 8 - accese carosabile și pietonale
ARTICOLUL 9 - parcaje și staționarea autovehiculelor
ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor
ARTICOLUL 11 - aspectul exterior
ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară
ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban
ARTICOLUL 14 - împrejurimi.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

- ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului
ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului

ZONA CENTRALĂ A ORAȘULUI ÎNSURĂȚEI

ZC

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona cu funcțiuni de tip central se referă la ansamblul terenurilor ce au ca element comun centralitatea, fie în raport cu orașul, fie în raport cu o vecinătate imediată (în cazul nucleelor de servicii și echipamente de mici dimensiuni din zonele urbane semicentrale sau rurale).

Zona cu funcțiuni de tip central e compusă dintr-o paletă largă de funcțiuni, între care cele predominante sunt funcțiunile administrative de nivel orașenesc și local, financiar-bancare, culturale, de învățământ, sănătate, religioase, comerciale și servicii publice, iar cele existente într-o proporție și redusă, funcțiunile de locuire colectivă sau individuală, agrement, mică producție și funcțiunile speciale.

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servirea edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Funcțiunea dominantă a zonei centrale este dată de instituțiile publice și serviciile existente: administrație publică, comerț, învățământ, cultură, spații verzi ,etc.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - utilizări permise

În zona centrală sunt admise următoarele utilizări:

Subzona - ZC

- locuințe individuale;
- dotări : comerciale, prestări servicii, cultură, învățământ, sănătate și cult
- birouri : administrative, finanțe - bănci, firme particulare
- instituții publice, servicii și echipamente publice de nivel orașenesc:
- primăria
 - lacasuri de cult;
 - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - edituri, media;
 - servicii sociale, colective și personale;
 - activități asociative diverse
 - hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
 - loisir și sport în spații acoperite;
 - restaurante, baruri, cofetării, cafenele
 - spații libere pietonale
 - locuințe individuale și colective mici
 - instituții, servicii și echipamente publice la nivel de oraș;
 - construcții pentru învățământ
 - comerț cu amănuntul - mini market-uri în construcții independente sau la parterul construcțiilor
 - piața agro-alimentară;

Subzona - LCa1

- locuințe colective medii;
- dotări : comerciale, prestări servicii, cultură, învățământ, sănătate și cult
- birouri : administrative, finanțe - bănci, firme particulare

Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale. Se admit conversii ale funcțiilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură și din centrul istoric se avizează conform legii.

Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice de interes suprateritorial (la nivelul zonei periurbane a orașului Însurăței definite și studiate prin documentații anterioare) și orașenesc, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe.

ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

- a. se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei, cât și pe fiecare operațiune urbanistică;
- b. se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice suprateritoriale și locale și de lăcașurile de cult;
- c. se admit funcțiuni de servicii publice de tipul notariat, birouri, reprezentante firme non-comercial, birouri de avocatură, etc., cu condiția ca prezența lor să nu genereze prin alăturare, o specializare pe strada respectivă, pentru a nu conduce la scăderea atractivității străzii respective pentru publicul larg.
- d. se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze pe mai mult de 40.0 metri desfășurare de front.

ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Se interzic următoarele utilizări:

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- a. activități care pot provoca degradarea clădirilor propuse a fi protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă centrală;
- b. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- c. construcții provizorii de orice natură;
- d. dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- e. cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- f. depozitare en-gros;
- g. depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- h. activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- i. depozități de materiale re folosibile;
- j. platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Se menține parcellarul existent cu următoarele condiții:

- în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+3 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 10,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate;
- parcelele sub 150 mp. pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul clădirilor cu noi cu înălțimi peste P+3 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 400 mp. și un front la stradă de minim 12,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 15,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 400 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul comasării parcelelor din zona centrală se vor menține amprentele vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.;

ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniament este definiția dată , în acest caz , liniei de demarcație între terenul aparținând domeniului public și celui privat .

Pentru construcțiile care în urma studiilor de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor și cele cu calități ambientale se consideră ca aliniament stradal, zidul imobilului existent, oricare ar fi poziția acestuia față de clădirile învecinate.

Construcțiile noi se vor așeza pe aliniament la stradă (aliniamentul la stradă este definit ca delimitarea între domeniul public și domeniul privat).

ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- clădirile vor putea fi realizate în regim înșiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 3 m lățime, respectiv 3,80 m în cazul parcelelor mai mari de 500 mp.
- Clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie de 1,9 m și să aibă un acces auto asigurat în parcelă
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească înșirirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță minimă de 6m. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.
- anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Cădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminarea naturală ;
- însorirea ;
- securitatea ;
- salubritatea , etc .

De regulă, pentru toate construcțiile se impun distanțe minime față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei egale cu jumătate din înălțimea la cornisă a clădirii , dar nu mai puțin de 3 m.

Excepțiile de la această regulă sunt:

Clădirile construite în regim cuplat: clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată respectând regula de cuplare a străzii, sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:

- Parcela alăturată este liberă de construcții
- Peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade

Clădirile izolate: se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornisă, dar nu cu mai puțin de 4,0 m.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornisă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4,0 m.
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.
- prevederea privind posibilitatea cuplării clădirilor pe latura posterioară a parcelei (numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan), este valabilă și pentru parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de 12,0 m adâncime.

ARTICOLUL 7 - accese carosabile și pietonale

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe condiții , conform R.G.U., anexa 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal:

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții ;
- să se facă prin drumuri locale , în cazul unor artere cu circulație intensă ;
- în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată , etc

Conform Anexei 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul Art. 26 din R.G.U. prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

ARTICOLUL 8 - parcaje

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din RGU. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 536/1997, Art. 3.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.

Aceste reglementari sunt definitive și nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii. (Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.)

Anexa 5 din R.G.U. prezintă următoarele specificații pentru locurile de parcare pentru diferitele subzone funcționale ce intră în componența UTR.0 și 1 - zonă centrală, necesarul de parcaje fiind dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

ARTICOLUL 9 - înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Nici o clădire nu va depăși 3 niveluri peste parter în subzonele de locuit LCa1.

Modificarea regimului maxim de înălțime poate fi făcută în situații justificate, cu condiția elaborării unei documentații ce va fi specificată prin avizul de oportunitate eliberat de primărie. Clădirile care pot fi incluse în lista monumentelor istorice ca și cele cu valoare ambientală, trebuiesc păstrate ca volum general sau readuse la volumul original.

Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală - să se păstreze înălțimea la cornișe cât și la coama acoperișurilor. Diferențele admise sunt: 0,50 m mai jos sau sus la cornișe și cu 1,00 m mai jos sau mai sus la acoperiș.

În zona centrală se păstrează înălțimile existente. Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții noi - **Hmax = P+4 (15,00m)**. Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții noi - **Hmax = P+3 (12,00m)**. Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții noi - **Hmax = P+2 (9,0m)**.

În cazul în care într-o intersecție există deja o marcare pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu un nivel pe o lungime de maxim **15,0** metri de la intersecție.

Se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei centrale.

ARTICOLUL 10 - aspectul exterior

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

Ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

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

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi straine zonei centrale, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare.

Orice intervenție asupra construcțiilor propuse a fi declarate monumente, se va putea realiza numai în condițiile legii.

Orice intervenție asupra fațadelor existente în subzona ZC, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, va respecta caracterul zonei și tipul de program; nu se admit pastise; nu se admit materiale perisabile sau de proastă calitate.

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a țesutului urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia.

Arhitectura noilor clădiri în zona centrală va ține seama de caracterul zonei în ceea ce privește:

- *volumetria* - simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- *arhitectura fațadelor* - armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor-accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- *materiale de construcție* - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- *culoare* - armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora.

Pentru UTR ZC - în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului inițial.

ARTICOLUL 11 - condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă - canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Toate clădirile de locuit din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico - edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi. Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A.TV.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local. (Conform art. 28 din R.G.U.)

ARTICOLUL 12 - spații verzi și elemente de design urban

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.).

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există sau se vor crea unele noi în lungul drumului național pentru protejarea împotriva noxelor și a zgomotului, dublate de grădini cu rol reprezentativ.

Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, pietete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de:

tip de funcțiune componenta a subzonei ZC	spatiu plantat suprafata minima
administratie, finante, banci	10% din suprafata parcelei
comert, alimentatie publica	15% din suprafata parcelei
culte	50% din suprafata parcelei
sanatate	10-15mp/bolnav
invatamant	Conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafata parcelei
locuire	20% din suprafata parcelei

Pentru situatii în care se prevad mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiasi parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 15% din suprafata parcelei.

ARTICOLUL 13 - împrejuriri

Împrejuririle noi vor prelua elementele caracteristice ale împrejuririlor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, înălțimea totală, montanți, etc.). În zonele propuse pentru extindere, în cazul în care împrejuririle noi nu se alipesc la împrejuriri vechi, se recomandă ca soclul opac să aibă o înălțime maximă de 45- 60 cm, iar partea superioară transparentă să nu depășească o înălțime totală de 1,80m măsurați de la nivelul trotuarului.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 14 - procentul maxim de ocupare al terenului

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Sc - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Sd - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp - este suprafața parcelei

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață ocupată la sol de construcții .

P.O.T. definește cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții , restul reprezentând spații libere și plantate .

Pentru subzonele funcționale ce intră în componența zonei centrale a orașului Însurăței se propun:

MUTR1	P.O.T. max
UTR - ZC	80%

ARTICOLUL 15 - coeficientul maxim de utilizare al terenului

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

CUT = Sd/Sp unde:

Sc - este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii)

Sd - este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol pentru gararea autoturismelor)

Sp - este suprafața parcelei

MUTR1	C.U.T. max
UTR - ZC	1,2

ZONA INSTITUTII, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE IS/E

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Subzona conține nuclee de dezvoltare ale orașului Însurăței, situate în afara zonei centrale, dar în directă relație cu aceasta, care vor putea conferi orașului o dezvoltare echilibrată, atât din punct de vedere spațial, cât și din punct de vedere funcțional. Dezvoltarea acestei subzone IS/E este foarte importantă, punând miza pe o intensificare a acestor "clusteri" de dezvoltare în cadrul sistemului policentric din jurul nucleului central, ajutând la o mai bună servire a zonelor rezidențiale constituite și la limitarea presiunii pe zonele exterioare sau din afara intravilanului.

IS/E	Funcțiuni cu caracter central, dispersate în zonele semicentrale și periferice, predominant cu dotări de învățământ și sănătate
IS/E	Funcțiuni cu caracter central dispersate – poli centrali secundari, predominant cu servicii terțiare și administrative de nivel local și suprateritorial

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

În mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic întrucât se supun unor norme specifice de dimensionare a clădirilor și de utilizare a terenurilor; totodată, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare.

Întrucât se întrevăde că, în viitorul apropiat, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile semnalate în special în zonele de locuințe individuale din oraș dar și din satele învecinate care impun unele intervenții corective, va fi necesară urmărirea următoarelor obiective în ceea ce privește echipamentele publice:

- clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor echipamentelor publice de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice);
- eliminarea cauzelor care produc disfuncționalități;
- extinderea și completarea clădirilor echipamentelor publice deficitare;
- refacerea amenajărilor exterioare specifice diferitelor echipamente;
- ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- diminuarea insecurității prin îngrădirea spațiilor aferente;
- adekvarea la situația de localizare în zona de protecție a valorilor arhitectural-urbanistice (vezi cazul satului Lacu Rezi).

Întrucât este probabilă reactualizarea indicilor de calcul și a normelor specifice pentru ansamblul echipamentelor publice, datele prezentului regulament urmează a fi adaptate în consecință.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - utilizări permise

În zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice sunt admise următoarele utilizări:

- echipamente publice la nivelul zonelor rezidențiale: creșe, gradinite, școli primare și gimnaziale, dispensare urbane și dispensare policlinici, spital, biblioteci, alte tipuri de noi echipamente publice.

ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei, cât și pe fiecare operațiune urbanistică;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice suprateritoriale și locale și de lăcașurile de cult;
- se admit funcțiuni de servicii publice de tipul notariat, birouri, reprezentante firme non-comercial, birouri de avocatura, etc., cu condiția ca prezenta lor să nu genereze prin alăturare, o specializare pe strada respectivă, pentru a nu conduce la scăderea atractivității străzii respective pentru publicul larg.
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze pe mai mult de 40.0 metri desfășurare de front.

ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Se interzic următoarele utilizări:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor propuse a fi protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă centrală;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Se menține parcelarul existent cu următoarele condiții:

- în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+3 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 10,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate;
- parcelele sub 150 mp. pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul comasării parcelelor din zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice se vor menține amprentele vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.;

ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniament este definiția dată, în acest caz, liniei de demarcație între terenul aparținând domeniului public și celui privat.

Pentru construcțiile care în urma studiilor de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor și cele cu calitate ambientală se consideră ca aliniament stradal, zidul imobilului existent, oricare ar fi poziția acestuia față de clădirile învecinate.

Construcțiile noi se vor așeza pe aliniament la stradă (aliniamentul la stradă este definit ca delimitarea între domeniul public și domeniul privat).

ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- clădirile vor putea fi realizate în regim înșuruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 3 m lățime, respectiv 3,80 m în cazul parcelelor mai mari de 500 mp.
- Clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie de 1,9 m și să aibă un acces auto asigurat în parcelă
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească înșurirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță minimă de 6m. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.
- anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Cădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcan sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminarea naturală ;
- înșurirea ;
- securitatea ;
- salubritatea , etc .

De regulă , pentru toate construcțiile se impun distante minime față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii , dar nu mai puțin de 3 m.

Excepțiile de la această regulă sunt:

Clădirile construite în regim cuplat: clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată respectând regula de cuplare a străzii, sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:

- Parcela alăturată este liberă de construcții
- Peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade

Clădirile izolate: se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 4,0 m.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4,0 m.
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

ARTICOLUL 8 - accese carosabile și pietonale

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe condiții , conform R.G.U., anexa 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal:

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții ;
- să se facă prin drumuri locale, în cazul unor artere cu circulație intensă ;
- în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată , etc

**REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

Conform Anexei 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul Art. 26 din R.G.U., prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Amenajările private pentru circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații, cu precizarea dispozitivelor de amenajare, îmbrăcămînți, mobilier urban, semnalizare.

ARTICOLUL 9 - parcaje

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din RGU. În situațiile care prevad funcțiuni diferite în interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m fata de ferestrele locuintelor, cf. Ordinului 536/1997, Art. 3.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.

Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii. (Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.)

Anexa 5 din R.G.U. prezintă următoarele specificații pentru locurile de parcare pentru diferitele subzone funcționale ce intră în componența UTR IS/E, necesarul de parcaje fiind dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Nici o clădire nu va depăși 2 niveluri peste parter în subzonele IS/E. Se permite depășirea cu un singur nivel pentru construcțiile administrative, de învățământ sau de sănătate, acolo unde se justifică acest lucru și prin aprobarea unei documentații ce va fi specificată prin avizul de oportunitate eliberat de primărie.

Clădirile care pot fi incluse în lista monumentelor istorice ca și cele cu valoare ambientală, trebuiesc păstrate ca volum general sau readuse la volumul original.

La clădirile fără valoare de monument sau ambientală, care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite, modificarea înălțimii trebuie justificat prin documentații (drum, machete, fotomontaje) care să permită reprezentarea investiției în sit, cât și relația cu clădirile învecinate

Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală - să se păstreze înălțimea la cornișe cât și la coama acoperișurilor. Diferențele admise sunt: 0,50 m mai jos sau sus la cornișe și cu 1,00 m mai jos sau mai sus la acoperiș.

În zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice ale orașului Însurăței se păstrează înălțimile existente. Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții noi - $H_{max} = P+3$ (12,00m). Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții noi - $H_{max} = P+2$ (9,0m).

În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 30 grade se admite mansardarea.

ARTICOLUL 11 - aspectul exterior

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

Ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

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

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi straine zonei centrale, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor sau materiale perisabile sau de proastă calitate, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare.

Orice intervenție asupra construcțiilor propuse a fi declarate monumente, se va putea realiza numai în condițiile legii. Orice intervenție asupra fațadelor existente în subzona IS/E, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, va respecta caracterul zonei și tipul de program.

ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă - canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Toate clădirile de locuit din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico - edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi. Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelilor C.A.TV.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local. (Conform art. 28 din R.G.U.)

ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.).

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există sau se vor crea unele noi în lungul drumului național pentru protejarea împotriva noxelor și a zgomotului, dublate de grădini cu rol reprezentativ.

Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, pietete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de:

tip de funcțiune componenta a subzonei ZC	spatiu plantat suprafata minima
administratie, finante, banci	10% din suprafata parcelei
comert, alimentatie publica	15% din suprafata parcelei
culte	50% din suprafata parcelei
sanatate	10-15mp/bolnav
invatamant	Conform normativelor de specialitate, dar nu mai puțin de 30% din suprafata parcelei
turism	25% din suprafata parcelei
locuire	20% din suprafata parcelei

Pentru situații în care se prevad mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 15% din suprafata parcelei.

ARTICOLUL 14 - împrejuriri

Împrejuririle noi vor prelua elementele caracteristice ale împrejuririlor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, înălțimea totală, montași, etc.). În zonele IS/E, în cazul în care împrejuririle noi nu se alipesc la împrejuriri vechi, se recomandă ca soclul opac să aibă o înălțime maximă de 45- 60 cm, iar partea superioară transparentă să nu depășească o înălțime totală de 1,80m măsuțați de la nivelul trotuarului.

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejuriri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurire existentă.

Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejurirea. Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc..

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Pentru subzonele functionale ce intra in componenta zonei IS/E a orașului Însurăței se propun:

MUTR2/3/4/8/9	P.O.T. max
UTR – IS/E	60%

ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

$$CUT = Sd/Sp$$

MUTR2/3/4/8/9	C.U.T. max
UTR – IS/E	1,0

ZONA REZIDENȚIALĂ

L

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Cele trei mari tipologii de parcelar pe care se dezvoltă subzona L1 sunt:

- parcelar constituit în zonele cu un caracter urban evident
- parcelar de factura agricolă în zonele urbane periferice, sau în zonele rurale din satele componente și trupurile izolate de intravilan, necesitând o pregătire prealabilă urbanizării
- parcelar neconstituit sau în curs de constituire, în zone preponderent rurale, din cadrul satelor componente sau trupuri de intravilan propuse

Acestea au generat cinci tipuri de utr-uri care au compus subzona L, după cum urmează:

LMa - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban constituit, pe un parcelar ordonat, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

LMb - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban constituit, pe un parcelar ordonat-organic, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

LMc - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit sau pe terenuri agricole din intravilan, având cu regim de construire posibil continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltări de noi zone de locuit periferice, dar în limitele actualului intravilan, valorificând prioritar terenurile deja echipate edilitar;

LMd - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2) de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, , pe un parcelar ordonat-organic, situate în satele componente ale orașului Însurăței, sau în cadrul trupurilor de intravilan propus (Dropia și Valea Călmățui);

LMe - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2) de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, , în zone cu parcelar neconstituit, situate în cadrul trupurilor de intravilan propus (Dropia și Valea Călmățui);

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

- Modernizarea rețelei stradale existente
- Amenajarea de parcaje de proximitate

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

3. Amenajarea de piste pentru biciclete in profilele strazilor
4. Amenajarea de trasee pietonale catre dotarile de tip scoala, gradinita, comert de proximitate
5. Completarea cu dotari de proximitate si cu locuri de joaca, spatii comunitare, camine de batrani
6. Completarea si, dupa caz, realizarea plantatiilor de aliniament
7. Pentru parcelari noi in LMe1-6 (MUTR10 - Trup Valea Călmățui), suprafata minima a terenului necesar este de 10000mp.
8. Suprafata minima aferenta dotarilor cu caracter public din cadrul terenului destinat parcelarii va fi de min. 15%.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - utilizări permise

- locuințe individuale, cu caracter urban și/sau rural cu o înălțime de max. P+2

LMa - Locuințe individuale cu regim redus de inaltime (P-P+2 etaje) situate in tesut urban constituit, pe un parcelar ordonat

MUTR2 - zona de est a orașului Însurăței (cadru urban constituit)

MUTR3 - zona de vest a orașului Însurăței (cadru urban constituit)

MUTR4 - zona de vest a orașului Însurăței (cadru urban constituit)

MUTR7 - sat Măru Roșu

MUTR8 - sat Lacu Rezi

MUTR9 - trup Dropia

MUTR10 - trup Valea Călmățui

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcela)
- echipare edilitara
- circulatii carosabile si pietonale
- plantații de aliniament, mobilier urban și iluminat public
- parcaje publice de max. 30 locuri - la sol
- parcuri, gradini, scuaruri publice.

ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

MUTR2/3/4 - zona de est și vest a orașului Însurăței (cadru urban constituit)

Se admite mansardarea clădirilor existente, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel current.

Se admit funcțiuni complementare locurii - comert de proximitate, dotari de invatamant sanatare, servicii și mici activități manufacturiere, cu urmatoarele condiții:

- suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC,
- să nu genereze transporturi grele,
- să nu atragă mai mult de 5 autoturisme,
- sa asigure parcare a min.3 autoturisme,
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- să nu aibă program prelungit peste orele 22,00
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii;
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD pentru detalierea organizarii pe parcela.

MUTR7/8/9/10 - zonele rurale ale orașului Însurăței (cadru urban/rural slab sau neconstituit din sate și trupuri)

Locuințe individuale in regim de construire izolat cu P , P + 1+ mansarda, P+2, cu urmatoarele conditionari:

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% in cazul versantilor slab construiti cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice si lucrari speciale de consolidare (sat Măru Roșu și sat Lacu Rezi pe zona de nord);
- regimul de construire va fi numai izolat sau cuplat;
- lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi 15.0 m.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de **1.0**;
- se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub **20%**;
- plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

MUTR2/3/4 - zona de est și vest a orașului Însurăței (cadru urban constituit)

MUTR7/8/9/10 - zonele rurale ale orașului Însurăței (cadru urban/rural slab sau neconstituit din sate și trupuri)

Se interzic:

- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- dimensiuni minime ale parcelelor:

Regim de construire	Dimensiune minimă LMa1-15/LMb1-11		Dimensiune minimă LMd1-6		Dimensiune minimă LMe1-6	
	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.
Cuplat	12	200	12	250	12,5	300
Izolată	15	250	15	400	15	500
Parcela de colț	Reducere cu 50 mp. Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă		Reducere cu 50 mp. Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă		Reducere cu 50 mp. Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă	

ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniament este definitia dată , în acest caz , liniei de demarcatie între terenul aparținând domeniului public si celui privat .

Retragerea minima fata de aliniament pentru constructii noi	MUTR2/3/4 LMa1-15/LMb1-11		MUTR7/8/9 LMd1-6		MUTR7/8/9/10 LMe1-6	
	cuplat	izolat	cuplat	izolat	cuplat	izolat
stradă cat.I/II	5,00	5,00				
strada cat.III	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
intersectii cat.I cu II	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00

ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- clădirile vor putea fi realizate în regim înșuruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 3 m lățime, respectiv 3,80 m în cazul parcelelor mai mari de 500 mp.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- Clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie de 1,9 m și să aibă un acces auto asigurat în parcelă
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță minimă de 6m. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.
- anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Retragerea minima fata de aliniament pentru constructii noi	MUTR2/3/4 LMa1-15/LMb1-11		MUTR7/8/9 LMd1-6		MUTR7/8/9/10 LMe1-6	
	cuplat min./m.	izolat min./m.	cuplat min./m.	izolat min./m.	cuplat min./m.	izolat min./m.
retragerea față de limitele laterale	H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m	H/2 min. 3,00m
retragerea față de limita posterioară				H/2 min. 5,00m		

Unde: H= inaltimea la cornisa a constructiei celei mai inalte

Cădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală. Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminarea naturală ;
- însorirea ;
- securitatea ;
- salubritatea , etc .

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (D=H), dar nu mai puțin de 5,00m.

ARTICOLUL 8 - accese carosabile și pietonale

Orice parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.

Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe conditii , conform R.G.U., anexa 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal:

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții ;
- să se facă prin drumuri locale , în cazul unor artere cu circulație intensă ;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

▪ în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată, etc
Conform Anexei 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul Art. 26 din R.G.U. prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În cadrul subzonelor funcționale rezidențiale, se va urmări crearea a numeroase legături pietonale între locuință și obiectivele publice din zona de instituții, servicii, dotări și echipamente publice ale orașului Însurăței.

Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavae din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple al căror colorit va pune în valoare linearitatea căii.

ARTICOLUL 9 - parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din RGU. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m fata de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 536/1997, Art. 3.

Aceste reglementări sunt definitive și nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor

MUTR2/3/4 - zona de est și vest a orașului Însurăței (cadru urban constituit)

Înălțimea maximă a clădirilor la cornisa superioară sau la aticul ultimului nivel = **8,00 m**

Înălțimea maximă a clădirilor la coama sau la aticul ultimului nivel = **10,00 m (P+2)**

Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită (M) și de asemenea, se admite un nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită (R), cu condiția de a nu se depăși înălțimea maximă admisă la coamă, 10,00m.(P+2).

Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (drum județean).

MUTR7/8/9/10 - zonele rurale ale orașului Însurăței (cadru urban/rural slab sau neconstituit din sate și trupuri)

Înălțimea maximă a clădirilor la cornisa superioară sau la aticul ultimului nivel = **8,00 m**

Înălțimea maximă a clădirilor la coama sau la aticul ultimului nivel = **10,00 m (P+2)**

ARTICOLUL 11 - aspectul exterior

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.

Se interzice realizarea unor mansarde false. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor, sau folosirea culorilor stridente din gama roșu, galben sau albastru la finisajele exterioare.

ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă - canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Toate clădirile de locuit din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico - edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastat în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A.TV.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local. (Conform art. 28 din R.G.U.)

Se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitara in sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- parcela minima pentru solutii de echipare edilitara in sistem individual sa fie de minim 2000mp, front minim la strada de 25,0m si are acces la un drum public modernizat
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite dintre constructie si aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafata respectiva cu plantatii arboricole inalte sau medii.

Pentru fiecare arbore matur taiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiasi parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a apartinut arborele taiat. Daca in interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate gasi, de comun acord cu administratia publica, in intravilanul orasului, o alta suprafata pe care sa poate fi realizate plantatiile de compensare respective.

Pe fiecare parcela, spatiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafata totala.

Eliminarea vegetatiei înalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor unde aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si se vor armoniza cu mobilierul urban prevăzut, materialele folosite fiind de natură să nu contrasteze cu aspectul exterior general al zonei de locuit. Se vor folosi banci din lemn, însoțite în unele cazuri de pergole tot din lemn, fiind amplasate în imediata apropiere a unui corp de iluminat public, atât în zonele urbane, cât și în zonele rurale.

ARTICOLUL 14 - împrejuriri.

Împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Pentru subzonele functionale ce intra in componenta zonei L a orașului Însurăței se propun:

MUTR2/3/4/	P.O.T. max
UTR LMa1-15 Lmb1-11 LMc1-6	40%
MUTR7/8/9/10	P.O.T. max
UTR LMd1-6 LMe1-6	30%

ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

$$CUT = Sd/Sp$$

MUTR2/3/4/	C.U.T. max
UTR LMa1-15 Lmb1-11 LMc1-6	1,2
MUTR7/8/9/10	C.U.T. max

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

UTR LMD1-6 LMe1-6	0,9
-------------------------	-----

ZONĂ ACTIVITĂȚI MIXTE

M

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona de activități mixte ale orașului Însurăței se constituie din trei tipuri majore de subzone diferențiate după:

- ❖ natura tesutului urban: constituit (stabil), în curs de constituire, sau neconstituit (care necesită structurare și restructurare)
- ❖ natura funcțiilor predominante și funcțiunea corelată
- ❖ natura fondului construit existent (necesitatea restructurării lui pentru dezvoltări urbane viitoare)

Astfel, zona mixtă în ansamblul ei, formează un sistem flexibil înglobând diferitele funcțiuni de interes general și public, formând linearități cu caracter comercial și de servicii de-a lungul arterelor principale din zona urbană a orașului Însurăței și în lungul principalelor artere de penetrație în oraș (drumul național, drumul județean și drumurile comunale). Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și principalele nuclee ale cadrului urban, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor și completează sistemul policentric compus din nucleul central și nucleele de activități secundare dispersate.

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor modificării indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de Detaliu, aprobat conform legii.

Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servirea edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a. asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b. permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c. relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d. compatibilitatea funcțiilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e. regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - utilizări permise

M1 - zonă instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive mici, nepoluante, având funcțiunea dominantă locuirea individuală

MUTR2 - zona de est a orașului Însurăței (cadru urban constituit)

MUTR3 - zona de vest a orașului Însurăței (cadru urban constituit)

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă)
- instituții, servicii și echipamente publice
- servicii profesionale, servicii sociale și comunitare
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- lăcașuri de cult; spații de cultura, expoziții, ateliere artiști
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- servicii financiar bancare
- asistență juridică, cabinete de avocatură, cab. notariale
- asistență medicală (dispensar, centru de îngrijire persoane varstnice)
- construcții pentru învățământ
- comerț cu amănuntul - mini market-uri în construcții independente sau la parterul construcțiilor
- piața agro-alimentară;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele
- spații pentru activități comunitare
- spații plantate
- parcaje la sol

MUTR9 și 10 - trup Dropia și trup Valea Călmățui

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcela)
- instituții, servicii și echipamente publice
- asistență medicală
- servicii sociale, colective sau personale
- comerț cu amănuntul
- hoteluri, pensiuni
- restaurant
- spații pentru activități comunitare
- spații plantate
- parcaje la sol

M2 - zonă activități conexe industriei locale - unități productive nepoluante, prestări servicii, depozitare, cu procent mare de spații verzi amenajate

MUTR3 - zona de vest a orașului Însurăței (cadru urban constituit)

MUTR9 - trup Dropia

MUTR10 - trup Valea Călmățui

- depozitare (mic-gros/en-gros) pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul la nivel local și suprateritorial;
- parcaje la sol, intretinere autovehicole de transport marfă;
- depozitare, anexe și activități ce deservește zona de activități învecinată;
- sedii ale unor firme, reprezentanțe și show-room-uri;
- spații plantate în proporție de 60%.

M3 - zonă de activități productive nepoluante, servicii, depozitare și distribuție

MUTR6 - zona de sud a orașului Însurăței (cadru urban constituit)

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții de dimensiuni mari și mijlocii
- distribuția și transportul bunurilor, logistica activităților agricole și industriale
- depozitarea bunurilor și materialelor
- management și cercetare industrială
- depozitare
- expoziție, show-room
- facilități pentru angajați și clienți
- parcaje la sol pentru mijloace de transport marfă (TIR)
- stații de întreținere și reparații auto
- stații de benzină
- comerț, alimentație publică și servicii personal
- amenajări peisagistice

MUTR3 - zona de vest a orașului Însurăței (cadru urban constituit)

MUTR4 - zona de vest a orașului Însurăței (cadru urban constituit)

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții de dimensiuni medii
- distribuția și transportul bunurilor, logistica activităților agricole și industriale
- depozitarea bunurilor și materialelor
- management și cercetare industrială

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- servicii conexe, cercetare - dezvoltare, formare profesională
- expoziție, show-room
- facilități pentru angajați și clienți
- comerț, alimentație publică și servicii personal
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților
- amenajari peisagistice

M4 - zonă de servicii, spații verzi amenajate, agrement, sport

MUTR5 - zona de nord a orașului Însurăței (cadru urban constituit)

- instituții, servicii și echipamente publice
- servicii turistice profesionale, agenții de turism
- servicii sociale
- sedii ale unor organizații profesionale din domeniul turismului
- comerț cu amănuntul
- activități manufacturiere
- hoteluri, pensiuni, zona de campare
- bază de tratament, SPA, clinică
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.
- bază de agrement
- sport și recreere în spații acoperite
- parcaje la sol
- spații libere pietonale
- spații plantate - scuaruri

ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC- la nivel de parcela.

Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al strazilor principale, pietelor sau scuarurilor să contină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

Se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri.

Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici.

ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

Se interzic orice alte utilizări în afara celor menționate la art.1.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini
- curățătorii chimice
- depozități de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Aceste reglementări sunt definitive și nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- dimensiuni minime ale parcelelor:

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Regim de construire	Dimensiune minimă M1		Dimensiune minimă M2/M3		Dimensiune minimă M4	
	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.
	12,00	300	18	1000	24	1000

M1 - se vor mentine caracteristicile tesutului urban constituit, aferent locuintelor individuale, cu următoarele condiționări:

- daca nu se poate asigura conditia din tabelul de mai sus prin concesionare sau comasarea unor parcele alaturate, se impune PUZ pentru intreg UTR-ul din care face parte amplasamentul

M2/M3/M4 - operatiunile de parcelare, reparcelare, reconversie functionala sau restructurare se vor putea realiza doar in baza unui P.U.Z. elaborat pentru intregul UTR din care face parte amplasamentul, care va preciza urmatoarele:

- modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale către și in interiorul zonei,
- modul de relationare cu vecinatatile
- interventiile asupra fondului construit (existent/propus/remodelat, etc)
- zonificarea functionala interna
- modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane
- ponderea, localizarea și conformarea spatiaa a vegetației

ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniament este definitia dată , în acest caz , liniei de demarcatie între terenul aparținând domeniului public și celui privat .

În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament, precum și pentru noile insertii, se va respecta o retragere de minim **10.00 metri**.

Pentru zonele existente, se va respecta retragerea fata de aliniament impusa de regula strazii respective. Pentru strazile care sunt indicate in plansa de Reglementari aferenta prezentului RLU ca avand un spatiu verde de protectie adiacent, acesta va trebui respectat, in functie de profilul strazii respective, dar va avea o latime nu mai mica de **2.0m**

La intersectia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12.00 metri** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.00 metri** pe străzi de categoria a III-a.

În subzona M1, străzile Nicolae Iorga, Lacu Rezi, în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea. În subzona M1 din cadrul MUTR10 clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20 metri** (aliniament posterior).

ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor

Retragerea față de limitele laterale vor fi de minim **1/2** din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim **1/2** din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00 metri**.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții

Clădirile se vor 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 aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**.

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

ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminarea naturală ;
- însorirea ;
- securitatea ;
- salubritatea , etc .

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00 metri**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - accese carosabile și pietonale

Orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.0 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe condiții, conform R.G.U., anexa 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal:

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții ;
- să se facă prin drumuri locale, în cazul unor artere cu circulație intensă ;
- în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată, etc

Conform Anexei 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul Art. 26 din R.G.U., prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

ARTICOLUL 9 - parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din RGU. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m fata de ferestrele locuintelor, cf.Ordinului 536/1997, Art. 3.

ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Clădirile mai înalte cu 1 etaj decât maximum admis pentru configurația străzii și parcelei respective, se vor putea autoriza doar în baza P.U.Z. care va studia modul de percepere de pe principalele trasee de circulație (DN21 în special pentru subzona M4 din cadrul MUR5 și subzona M4 din cadrul MUR9 - conacul Pană - ferma Dropia - vizibilitatea din drumul național fiind necesară localizării obiectivelor turistice propus) și prezenta spațială în peisajul urban al orașului Însurăței (zona de nord).

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **5,0 metri** și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

ARTICOLUL 11 - aspectul exterior

Datorită caracterului de noutate adus la nivelul structurii urbane a orașului Însurăței prin inserarea unor funcțiuni mixte, arhitectura clădirilor va fi una contemporană și va ține cont de particularitățile sitului (cadru urban constituit sau zonele rurale încă neconstituite în totalitate), de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă - canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Toate clădirile de locuit din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

rețele publice tehnico - edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran.

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A.TV.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local. (Conform art. 28 din R.G.U.)

Se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitara in sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- parcela minima pentru solutii de echipare edilitara in sistem individual sa fie de minim 2000mp, front minim la strada de 25,0m si are acces la un drum public modernizat
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.

Pentru fiecare arbore matur taiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele taiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate gasi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orasului, o altă suprafață pe care să poată fi realizate plantațiile de compensare respective.

Pe fiecare parcela, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Mobilierul urban va fi integrat la nivelul strazii și va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 14 - împrejuriri.

Se recomandă utilizarea către aliniamentul parcelei a unor 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.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Pentru subzonele functionale ce intra in componenta zonei M a orașului Însurăței se propun:

MUTR2/3/4/5/6	P.O.T. max
UTR	70%
M1 / M2 / M3 / M4	
MUTR9/10	P.O.T. max
UTR	60%
M1 / M2 / M4	

ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

$$CUT = Sd/Sp$$

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

MUTR2/3/4/5/6	C.U.T. max
UTR	1,5
M1 / M2 / M3 / M4	
MUTR9/10	C.U.T. max
UTR	1,2
M1 / M2 / M4	

ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE AP

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte;

- unitățile existente care se mențin și, eventual, se re tehnologizează
- unitățile care se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Subzona activităților productive active (AP) este reprezentată de unitati industriale existente care se mentin, se re tehnologizeaza si pot evolua, pe termen lung, catre tipul de zonă productivă caracterizată printr-un profil combinat de activități productive legate în general de tehnologii noi, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți.

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Pentru toate zonele industriale existente in forma actuala va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, pentru identificarea infrastructurii tehnice, stabilirea circulațiilor publice rutiere și pentru relotizarea terenului și stabilirea edificabilelor maxime.

Pentru UTR AP sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare). In subzona zonei industriale se vor asigura spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban reprezentativ din punct de vedere al prestigiului activităților.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - utilizări permise

AP - zonă activități productive

MUTR4/6 - zona de vest, nord și sud a orașului Însurăței (cadru urban constituit)

- Activitati industriale productive nepoluante desfasurate in constructii industriale mari, cercetarea care necesita suprafete mari de teren.
- Activitati industriale productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industrială care necesita suprafete mari de teren.
- Activitati terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - in S max de 3000 mp Adc (1500 mp S vanzare), per amplasament individual, care necesita suprafete mari de teren.
- Activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii industriale si anumitor activitati comerciale (dar nu de vanzare cu amanuntul) care necesita suprafete mari de teren
- Activitati productive, desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, care nu necesita suprafete mari de teren.
- construcții cu funcțiune de regulă industrială, administrativă, de depozitare, comerț, servicii, precum și echipamente legate de funcționarea zonei
- spații verzi amenajate, perdele de protecție
- construcții pentru gospodărie comunală
- staționări auto

ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

AP - zonă activități productive

MUTR4/6 - zona de vest, nord și sud a orașului Însurăței (cadru urban constituit)

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AP - se accepta, cu condiția de diminuare a poluării la activitățile industriale existente, următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a. birouri profesionale sau de afaceri;
 - b. servicii pentru afaceri;
 - c. instituții financiare sau bancare;
 - d. poștă și telecomunicații
2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a. producție manufacturieră;
 - b. birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c. activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d. depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e. depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
3. depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de **3000 mp ADC (1500 mp. suprafață de vânzare)** per unitate și/sau amplasament;

AP - activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

AP - în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate; în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

AP - zonă activități productive

MUTR4/6 - zona de vest, nord și sud a orașului Însurăței (cadru urban constituit)

Se interzic orice alte utilizări înafara celor menționate la art.1.

Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.

Aceste reglementari sunt definitive și nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **3000 mp.** și un front minim la stradă de **50,00 metri.** Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform Art. 23- R.G.U. prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Unitățile de producție nepoluante din zonele rezidențiale sau din preajma lor vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective. La fiecare situație în parte se vor asigura coerența fronturilor stradale, luând în considerare situația vecinilor imediați și caracterul general al străzii.

Pentru unitățile poluante amplasate în zonele industriale, se recomandă un regim de aliniere retras cu cel puțin 6,0 m față de aliniament, în vederea realizării unei plantații de protecție spre căile de comunicație.

ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții

1. clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
2. în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD.
3. în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00 metri**;
4. în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00 metri**;
5. în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **AP**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

6. se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminarea naturală ;
- însorirea ;
- securitatea ;
- salubritatea , etc .

Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - accese carosabile și pietonale

Orice parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.0** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

Accesele trebuie să îndeplinească mai multe condiții , conform R.G.U., anexa 4 și în special în cazul în care parcela se află la drumul național, județean sau comunal:

- să fie cât mai îndepărtate de intersecții ;
- să se facă prin drumuri locale , în cazul unor artere cu circulație intensă ;
- în cazul loturilor situate în intersecții să fie permis din strada mai puțin circulată , etc

Conform Anexei 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul Art. 26 din R.G.U, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

ARTICOLUL 9 - parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din RGU. În situațiile care prevad funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m fata de ferestrele locuintelor, cf.Ordinului 536/1997, Art. 3.

În conformitate cu posibilele dezvoltări ale subzonei AP , se vor respecta următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim **40%** din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20** m.

ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de **12,0** metri. Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0** metri. Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente.

ARTICOLUL 11 - aspectul exterior

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă - canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare. Toate clădirile de locuit din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico - edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran. Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelilor C.A.TV.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local. (Conform art. 28 din R.G.U.)

Se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitară în sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- parcela minimă pentru soluții de echipare edilitară în sistem individual să fie de minim 2000mp, front minim la strada de 25,0m și are acces la un drum public modernizat
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.).

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există sau se vor crea unele noi în lungul drumului național pentru protejarea împotriva noxelor și a zgomotului, dublate de grădini cu rol reprezentativ.

Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontal incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință .

ARTICOLUL 14 - împrejurimi.

Împrejurimile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.30m., vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4.0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști. Portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Pentru subzonele funcționale ce intra în componența zonei AP a orașului Însurăței se propun:

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

MUTR2/3/4/6	P.O.T. max
UTR AP	60%

ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului
C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR
 CUT = Sd/Sp

MUTR2/3/4/6	CUT volumetric maxim % (mc. / mp. teren)
UTR AP	Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca 4,5mc/mp teren

ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

SP

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona cuprinde ansamblul spatiilor plantate publice cu acces nelimitat sau specializate de interes local și suprateritorial (la nivel de zonă periurbană), spații pentru sport și agrement cu acces limitat, spații plantate de protecție și păduri din extravilan. Definirea acestei zone s-a facut tinand cont de:

- necesitatea prezervarii spatiilor plantate existente
- necesitatea intaririi protectiei spatiilor plantate de tip gradina, parc urban amenajate si incluse in perimetre de protectie alaturi de institutii publice
- necesitatea crearii unui sistem plantat coerent organizat, in relatie directa cu inzestrarea naturala a orasului, cu topografia acestuia si cu caracterul zonelor construite
- necesitatea protectiei si valorificarii zonelor limitrofe lacurilor și cursurilor de apă de pe teritoriul UAT Însurăței - Lacul Însurăței și valea râului Călmățui

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Amenajarea sau reamenajarea spatiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistica.

Amenajarea si organizarea spatiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentatii de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistica.

Amplasarea de functiuni de loisir public, cf. Anexei 1 la prezentul regulament, în spatii publice existente, se va face pe baza unor documentatii de tip PUZ sau PUD, aprobate conform legii.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - utilizări permise

SP1⁷ - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- ◆ spații plantate;

⁷ Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată 2009

Spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

- a. spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fasii plantate;
- b. spații verzi publice de folosință specializată:
 1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;
 2. cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
 3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;
- c. spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;
- d. spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
- e. culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

paduri de agrement.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- ◆ circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- ◆ mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- ◆ construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- ◆ amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.)
- ◆ adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- ◆ parcaje.

SP2 - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.

SP3 - sunt admise pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame) .

ARTICOLUL 2 - utilizări permise cu condiții

SP1 - zonă parc

1. clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

SP2 - zonă agrement, complexe și baze sportive

1. se admit construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi integral demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

SP3 - zonă perdele de protecție

1. funcțiunile de loisir admise trebuie să permită accesul public nelimitat și nu trebuie să depășească 10% din suprafața întregului UTR

ARTICOLUL 3 - utilizări interzise (interdicții definitive, permanente)

1. este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție
2. se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi
3. se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiuni)

SP3 - zonă perdele de protecție

Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare și indicațiile prevăzute prin planșa de Reglementari, parte integrantă a prezentului Regulament.

ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform Art. 23- R.G.U. prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Spațiile verzi plantate cu rol de protecție și reprezentare din zonele rezidențiale sau din preajma lor vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective. La fiecare situație în parte se vor asigura coerența fronturilor stradale, luând în considerare situația existentă și caracterul general al străzii.

Pentru unitățile poluante amplasate în zonele agrozootehnice și agro-industriale existente și menținute, se recomandă un regim de aliniere retras cu cel puțin 6,0 m față de aliniament, în vederea realizării unei plantații de protecție spre căile de comunicație.

ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Zonele funcționale care au prevăzute fâșii plantate în interiorul parcelei, se vor supune regulilor pentru fiecare subzonă în parte⁸.

⁸ Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată 2009

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Amenajarea de spații plantate, configurarea spațiilor de agrement și a dotarilor sportive trebuie să respecte distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă, fiind necesar asigurarea:

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminării naturale ;
- însoririi ;
- securității ;
- salubrității , etc .

ARTICOLUL 8 - accese carosabile și pietonale

Orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

Conform Anexei 4 la R.G.U. stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul Art. 26 din R.G.U., prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

ARTICOLUL 9 - parcaje și staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din RGU. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

ARTICOLUL 10 - înălțimea construcțiilor

Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de P+2.

ARTICOLUL 11 - aspectul exterior

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - condiții de echipare tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU.

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

ARTICOLUL 13 - spații verzi și elemente de design urban

Spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

- a. spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fasii plantate;
- b. spații verzi publice de folosință specializată:
 1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;
 2. cele aferente dotarilor publice: creșe, grădinite, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
 3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;
- c. spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;
- d. spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
- e. culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

paduri de agrement.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.).

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există sau se vor crea unele noi în lungul drumului național pentru protejarea împotriva noxelor și a zgomotului, dublate de grădini cu rol reprezentativ.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime. Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la bugetul local, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele SP1 și SP2.

Mobilierul urban va fi integrat la nivelul strazii și va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 14 - împrejurii.

Spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - procentul maxim de ocupare al terenului

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

Pentru subzonele functionale ce intra in componenta zonei SP a orașului Însurăței se propun:

MUTR1-10	P.O.T. max
UTR SP1	POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 15 %
UTR SP2	POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 30 %
UTR SP3	POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 20 %

ARTICOLUL 16 - coeficientul maxim de utilizare al terenului

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

$$CUT = Sd/Sp$$

MUTR1-10	C.U.T. maxim
UTR SP1	CUT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 0,2 mp. ADC/ mp. teren
UTR SP2	CUT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 0,35 mp. ADC/ mp. teren
UTR SP3	CUT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 0,35 mp. ADC/ mp. teren

ANEXA 1

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 536/1997 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, stabilește:

- **norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)**

- Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.

- Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații și șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.

- Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.

- **norme de igienă referitoare la amplasarea fântânilor (Art.27):**

- fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10,00 metri amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10,00 metri de orice sursă posibilă de poluare, latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale, etc.

- adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4,00 metri, pereții să fie astfel amenajați încât să prevină orice fel de contaminare exterioară și prevăzuți cu ghizduri de min. 0, 70-0,100 metri deasupra solului și min. 0,60 metri sub nivelul acestuia, în jurul fântânii trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat.

- **norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide(Cap.4):**

- îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

- este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere și industriale, precum și deversarea acestora în zonele de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

- Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.

- În cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide.

- îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

- **7 m (min) - 17 m (max) pentru LEA 400 kV;**
- **6 m (min) - 16 m (max) pentru LEA 220 kV;**
- **5 m (min) - 15 m (max) pentru LEA 110 kV.**
- **3 m (min) - distanță dintre conductorul extrem LEA 20Kv. și cea mai apropiată parte a unei clădiri, fără să constituie traversare (culoarul LEA 20Kv. este de 10m.)**

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate RENEL..

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele RENEL precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpături;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
Paralelism cu drumuri:	
- naționale	52 m
- județene	50 m
- comunale	48 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m;
- față de marginea drumului carosabile 8 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91 .

Distanța minimă pe orizontală L - dintre axul conductei de gaze și diferite obiective se modifică conform obiecțiunilor SC Transgaz SA

ND No. 3915 - 94 (TRANSGAZ S.A. Sucursala de transport gaze naturale Mediaș)

Nr. crt.	Obiectiv	Distanța minimă de siguranță - L
1.	Obiective din industria de petrol și gaze dintre care: <ul style="list-style-type: none"> - sonde de hidrocarburi de injecție instalații de foraj - parcuri de colectare de țigeti și gaze - depozite centrale și stații de tratarea țigetiului - stații de depozitare, degazolinare, condiționare și lichefiere a gazelor, stații de deetanizare - stații de compresoare gaze - stații de comprimare CO² - factă de gaze - instalații cu foc deschis (baterii de cazane, cuptoare, încălzire cu flacără directă) - clădirea stației de reglare și măsurare gaze - stații de colectare și depozitare a lichidelor evacuate din conducte - stații de pompe țigeti și produse petroliere - stații de injecție ape de zăcământ 	40 m
2.	Depozite de carburanți și benzinării	60 m
3.	Instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 kv sau mai mare, inclusiv posturile și stațiile de tip exterior sau combinat	55 m
4.	Instalații electrice de tip interior, instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală mai mică de 110 kv, posturi de transformare de interior și exterior	50 m
5.	Grupuri sociale, industriale și administrative	
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim mai mare de 40 bari	65 m
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim între 40 bari și 6 bari	50 m
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim sub 6 bari	35 m
6.	Centre populate și locuințe individuale	
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim mai mare de 40 bar	65 m
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim între 40 bari și 6 bar	50 m
	- pentru conducte cu presiunea maximă de regim sub 6 bar	35 m
7.	Paralelism cu linii de cale ferată	
	a) pentru conductele cu presiune maximă de regim peste 5 bar	
	- cu ecartament normal	80 m
	- înguste	60 m
	b) pentru conducte cu presiune maximă de regim sub 6 bar	35 m
8.	Paralelism cu drumuri:	
	- autostrăzi	60 m
	- drumuri naționale	52 m
	- drumuri județene	50 m
	- drumuri comunale	48 m

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

9.	Lucrări miniere (la suprafață sau în subteran)	230 m
10.	Balastiere în râuri	530 m
11.	Poligoane de tragere și obiective în care se află încărcături pirotehnice	280 m
12.	Depozite de gunoaie	80 m

TRANSPORTURI RUTIERE

CATEGORII ZONE DE RISC	ZONE DE SIGURANȚĂ	ZONE DE PROTECȚIE
CAI DE COMUNICAȚIE	Cf. ORDONANTA nr. 7 din 29 ianuarie 2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor	Distanța considerată din axul căi
AUTOSTRADA / DRUM EXPRES		50m
DRUM NAȚIONAL		22m
DRUM JUDEȚEAN		20m
DRUM COMUNAL		18m
CIRCULAȚII LOCALE - STRĂZI		15m

Zonele de siguranță⁹ sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantărilor rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea. Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament, sunt:

- 1,5 m de la marginea exterioară a santului, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de protecție¹⁰ sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

ZONE DE PROTECȚIE SANITARA

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr. 536/1997

Ferme cabaline	100 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, până la 500capete	200 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, peste 500capete	500 m
Ferme de păsări, până la 5.000capete	500 m
Ferme de păsări cu peste 5.000capete și complexe avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine	100 m
Ferme de porci, până la 2.000capete	500 m
Ferme de porci, între 2.000 - 10.000capete	1.000 m
Complex de porci cu peste 10.000 capete	1.500 m

⁹ Cf. Ordonanței 43/1997 și Ordonanței 7 / 2010

¹⁰ Cf. Ordonanței 43/1997 și Ordonanței 7 / 2010

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd	500 m
Platforme pentru depozitarea gunoiului porcine	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 capete	1.000 m
Cimitire de animale, crematorii	200 m
Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300 m
Stații de epurare a apelor uzate industriale	200 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Câmpuri de irigare cu ape uzate	300 m
Câmpuri de infiltrare a apelor uzate și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
Depozite controlate de reziduuri solide	1.000 m
Camere de tratare biotermică a gunoaielor	100 m
Crematorii orășenești de gunoi	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Cimitire	50 m

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m)	10-50	51-500	peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale

Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
1. spre cursul de apa	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	1.

a) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

a) la cursurile de apa, începând de la limita albiei minore;

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;

d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

RESTRIȚII PROVIZORII RECOMANDATE.

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale orașului Însurăței.

Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate din intravilan și din extravilan pentru:

- realizarea autostrăzilor, drumurilor expres și drumurilor noi propuse;
- realizare și modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;
- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al orașului Însurăței se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă, cu excepția construcțiilor care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țiteiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze și petrol, lucrările de gospodărire a apelor și de amenajare a surselor de apă. Pentru construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organele specializate în protecția mediului și sănătate publică.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică și privată este interzisă. În mod excepțional, pentru construcții cu destinație militară, pentru căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări, sonde și echipamente aferente acestora, conducte magistrale de transport gaze sau petrol ori pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, obiective turistice, ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice - cu, sau fără defrișarea pădurii - se aprobă potrivit legii. (Legea nr. 26/1996 - Codul silvic, art. 54 și art. 74).

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În scopul protejării suprafețelor împădurite cu valoare dendrologică și peisagistică deosebită, este recomandabil ca lucrările să se execute cu defrișări minime și cu măsuri de protecție împotriva riscurilor tehnologice (incendii, poluare).

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Întocmit
urb. Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU

