

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 193

din 25.05.2016

Privind: Aprobarea *PLANULUI URBANISTIC ZONAL* pentru obiectivul *<SCHIMBARE DE DESTINAȚIE CORP C1 DIN CANTINĂ ÎN SPAȚII LOCATIVE ȘI EXTINDERE PE VERTICALĂ CU DOUĂ ETAJE>*, la adresa din Brăila, Str. Celulozei nr.4, inițiat de *COSTIN SORIN IULIAN ȘI COSTIN ERNESTINA NATALIA*.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea nr. 9894/04.03.2016 a numiților Costin Sorin Iulian și Costin Ernestina Natalia și H.C.L.M. Brăila nr.430/21.12.2015, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General și a Regulamentului de Urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr.2/31.01.2001, până la data de 30.12.2018;

Văzând raportul de specialitate și raportul privind informarea și consultarea publicului ale Instituției Arhitectului Șef, precum și raportul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr. 156/20.04.2011;

În baza art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. c) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) și alin. (2) lit. e) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTARASTE :

Art.1 Se aprobă *PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM* aferent, pentru obiectivul *<SCHIMBARE DE DESTINAȚIE CORP C1 DIN CANTINĂ ÎN SPAȚII LOCATIVE ȘI EXTINDERE PE VERTICALĂ CU DOUĂ ETAJE>*, la adresa din Brăila, Str. Celulozei nr.4, inițiat de *COSTIN SORIN IULIAN ȘI COSTIN ERNESTINA NATALIA*, conform *anexelor nr.1 și 2*, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Brăila, cu modificarea indicilor de ocupare ai terenului prezentat.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitectului Șef, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați și o va aduce la cunoștință publică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

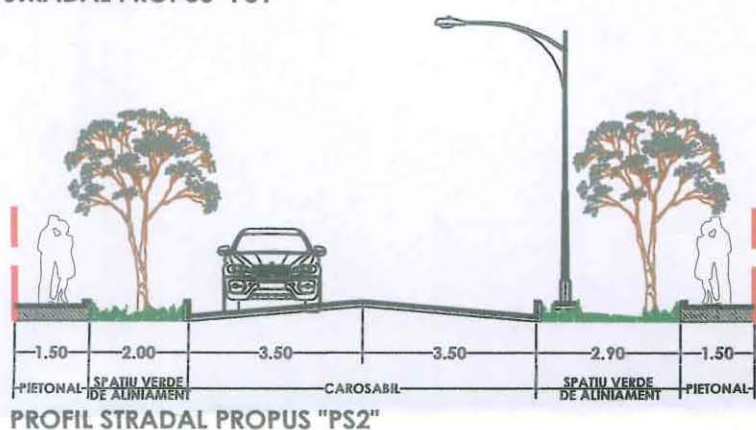
PĂUN DAN



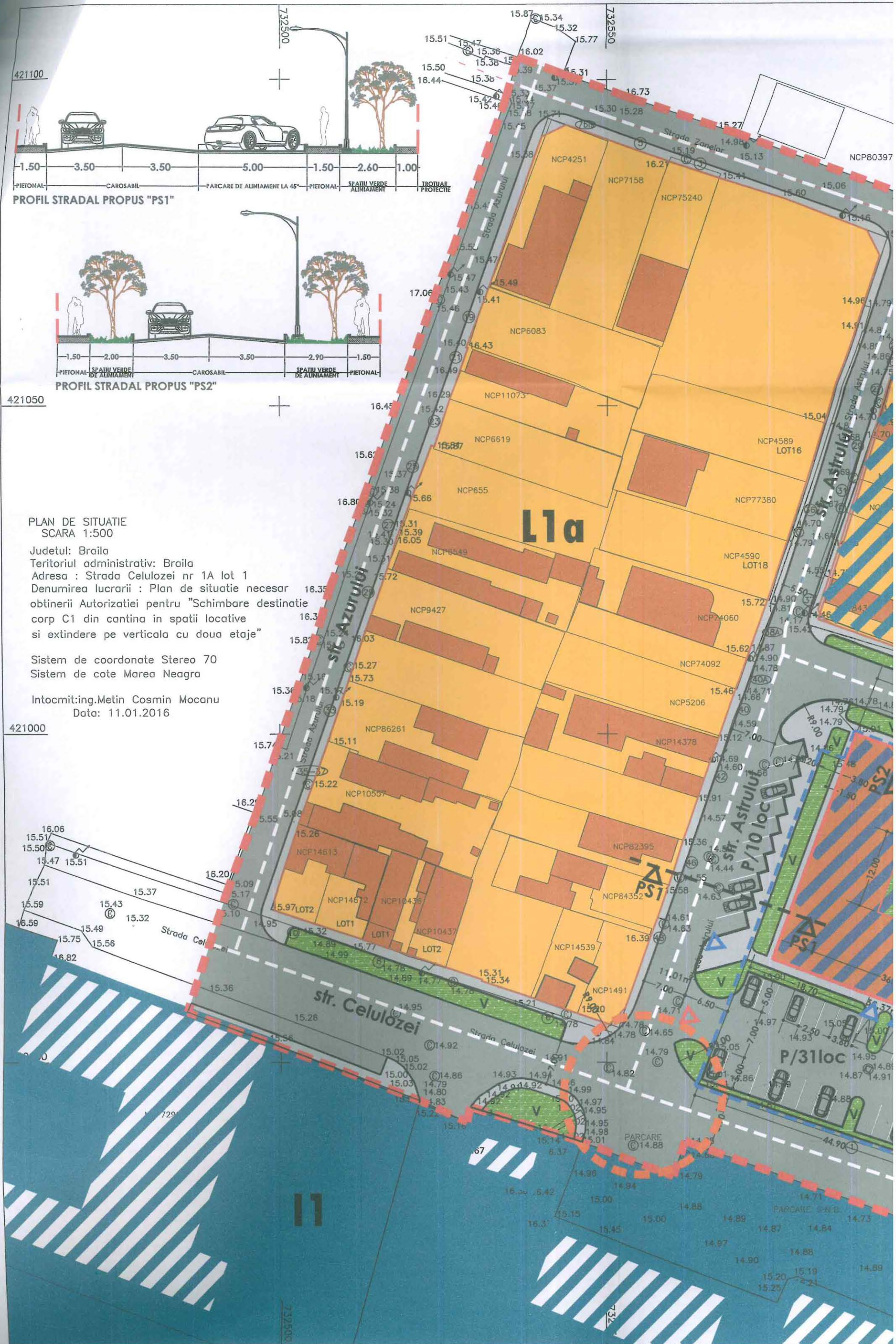
**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION





Intocmit:ing.Metin Cosmin Mocanu
Data: 11.01.2016



PUZ U3

PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUNERE MOBILARE URBANA

LEGENDA

- S ZONA STUDIATA = 20.600 mp
S TEREN CE A GENERAT PUZ = 2.691 mp (2.680 mp acte)
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA TEREN CARE A GENERAT PUZ
 - ZONA INDUSTRIALA PROPUSA A FI TRANSFORMATA IN ZONA MIXTA CU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME
 - PIETONAL PROPUZ AFERENT CAROSABIL
 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA - L1a CU REGIM MIC DE INALTIME (PARTER - P+2E)
 - ZONA MIXTA - LOCUINTE INDIVIDUALE + LOCUINTE COLECTIVE + SERVICII DE INTERES GENERAL (servicii manageriale, tehnice, profesionale, comerț, hotel, săli de conferințe, restaurante, locuri și activități productive mici compatibile cu locuirea) CU REGIM MIC DE INALTIME (PARTER - P+3E) - (FOSTA ZONA INDUSTRIALA I2)
 - ZONA INDUSTRIALA - I1 OCUPATA CU FUNCTIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCTIE ACTIVA - CONSTRUCTII NAVE (AKER S.A.) CU REGIM MIC DE INALTIME (PARTER - P+2E)
 - CIRCULATIE CAROSABILA CU PIETONAL AMENAJAT COERENT CU DEGAJAMENTE PENTRU ACCES LA PARCARI CU SPATII VERZI DE ALINIAMENT STRADAL
 - ZONE VERZI AMENAJATE PE PARCELA SI SPATII VERZI DE ALINIAMENT STRADAL
 - NODURI DE CIRCULATIE CE ASIGURA ACCESUL IN ZONA INDUSTRIALA DIN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL
 - AMENAJARE PARCARI DE ALINIAMENT SI PE AMPLASAMENT
 - PLATFORMA DEPOZITARE GUNOI MENAJER
 - C-TIE DEZAFECTATA (CANTINA)-P+1E (STRUCTURA DURABILA) PROPUSA SPRE SCHIMBARE DESTINATIE DIN CANTINA IN SPATII LOCATIVE SI EXTINDERE PE VERTICALA CU 2 ETAJE
 - C-TIL SEMIDURABILE din zidarie portanta cu samburi, centuri si fundatii din B.A.

REGLEMENTARI

- AMENAJAREA SI DELIMITAREA SPATIILOR DE CIRCULATIE PIETONALA SI A SP. VERZI AFERENTE CAROSABILULUI
- SCHIMBAREA FUNCTIUNII ZONEI CARE A GENERAT PUZ-ul, DIN: ZONA INDUSTRIALA IN ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME MIC (P+3E)
- AMENAJAREA SPATIILOR VERZI DIN INTERIORUL PARCELEI (ZONEI CE A GENERAT PUZ)
- AMENAJAREA LOCURILOR DE PARCARE IN INTERIORUL PARCELEI (ZONEI CE A GENERAT PUZ)
- GESTIONAREA INTEGRALA A COLECTARII DESEURILOR

INDICI URBANISTICI

ZONE FUNCTIONALE	POT MAX	CUT MAX
L1a	35%	1,2
ZM(INFIINTATA)	47%	1,8

BILANT SPATII VERZI

ZONE VERZI	EXISTENT	PROPUS
AFERENTE LOTURI	5135 50% DIN SUPRAFATA ZONELOR 1 si 2	5135+ 600
DE ALINIAMENT	-	585
TOTAL	5135	6320
SP. VERDE/CAP LOC.	17mp/PERS	21mp/PERS

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1. ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - ZONA LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME	7115 7115	35 %	7115 7115	35%
2. ZONA MIXTA - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE + LOCUINTE COLECTIVE + SERVICII DE INTERES GENERAL COMPATIBILE CU LOCUIREA	3155	15 %	5845 3155 2690	28%
3. ZONA INDUSTRIALA SI DEPOZITARE OCUPATA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI INDUSTRIALE - SERVICII	2690 2690	13 %	-	-
4. CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - CIRCULATII RUTIERE - CIRCULATII PIETONALE	7640 7640	37 %	7055 5780 1275	34%
TOTAL	20600	100%	20600	100%
5. SPATII VERZI - DE ALINIAMENT STRADAL - PE PARCELA	- 50% DIN SUPRAFATA ZONELOR 1 si 2	- 50%	6320 585 + 600 5135	31% 3% 3% 25%

lands architect
your land our solutions
srl-d

Certificat de Licentiere Intellitech: ProgeCAD Professional 2016

SPECIFICATIE	SEMNATURA
Verificat	
Sef proiect	arh. Silvia Medrihan
Proiectat	arh. Lucian C. Anton
Desenat	arh. Lucian C. Anton

BENEFICIAR: COSTIN SORIN IULIAN	NR. PROIECT 01/2014
AMPLASAMENT: STR. CELOUZEI NR. 4 (1A-101), BRAILA	FAZA PUZ
TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - RECONVERSIE FUNCTIONALA PRIN: SCHIMBARE DESTINATIE CORP C1 DIN CANTINA IN SPATII LOCATIVE SI EXTINDERE PE VERTICALA CU DOUA ETAJE	SCARA 1:500
TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUNERE MOBILARE URBANA	NR. PLANSA U 3

ANEXA NR. 2
LA HCM NR. 193/
25.05.2016

REGULAMENT
afereant
PLAN URBANISTIC ZONAL
RECONVERSIE FUNCTIONALA PRIN:
SCHIMBARE DESTINATIE DIN CANTINA IN
SPATII LOCATIVE si EXTINDERE PE
VERTICALA CORP C1 CU DOUA ETAJE
Str. Celulozei nr. 4 (fost nr. 1 - lot 1)

DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din Planșa U2 Reglementări urbanistice - zonificare, teritoriu cuprins în intravilanul municipiului Brăila, identifi cat în UTR 7;

Corelări cu alte documentații

În elaborarea regulamentului s-a ținut cont de următoarele documentații:

- ♦ Plan urbanistic general Municipiul Brăila
- ♦ Plan urbanistic general - regulament local de urbanism inclusiv piese desenate
- ♦ Planuri urbanistice zonale și de detaliu aprobate în cadrul zonei studiate
- ♦ Studii analitice privind condiții geotehnice și hidrologice n zona studiată

ZONE CURPINSE ÎN PLANUL URBANISTIC ZONAL

L1a ZONA DE LOCUIT

- Zona pentru locuințe individuale pe lot și dotări complementare cu regim de înălțime P+1E și accente locale de până la P+2E;

ZM ZONA MIXTĂ

- Zona mixta conținând atât locuințe individuale pe lot cât și locuințe colective, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, comerț, hotel, săli de conferințe restaurante, loisir) și activități productive mici compatibile cu locuirea, cu regim de înălțime P+3E și cu accente locale de până la P+4E;

V ZONA SPAȚIILOR VERZI ȘI PLANTATE

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

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

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA 1 ⇒ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - utilizări admise

Articolul 2 - utilizări admise cu condiții

Articolul 3 - utilizări interzise

SECȚIUNEA II ⇒ CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

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

Articolul 8 - circulații și accese

Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

Articolul 10 - înălțime maximă admisibilă a clădirilor

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 - condițiile de echipare edilitară

Articolul 13 - spațiile libere și spații plantate

Articolul 14 - împrejurimi.

SECȚIUNEA III ⇒ POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).

ZONE CUPRINSE ÎN LIMITA PUZ

L1a ZONA DE LOCUIT

- Zona pentru locuințe individuale pe lot și dotări complementare cu regim de înălțime P+1E și accente locale de până la P+2E;

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din locuințe individuale mici în regim de construire izolat sau grupat, cu regim de înălțime P, P+1, P+2 realizate pe baza unor lotizări pe loturi individuale

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

Art.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit mansarde peste etajul 2, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mpADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250 metri;

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mpADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitare materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- 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 și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- 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 rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
Dimensiuni minime

Regim de construire	Suprafață minimă (mp)	Front (m - minim)
Continuu	150	8
Grupat sau izolat	200	12
Parcelă de colț	reducere cu 50 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5,0 metri pe străzi de categoria a II-a

Art.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate în stare bună și cu condiția ca peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și același material de finisaj ca și celelalte fațade.

- în cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va fi de min. 2,0 m.

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație fata de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei de min. 4,00 m.

- clădirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înaltimea clădirii măsurată la cornisa, dar nu mai puțin de 5,00 m.

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;

- balcoanele și bow-windowurile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1,0 m de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limită cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală;

- pe străzile cu distanța între alinierea fațadelor sub 10,0 m se admit balcoane sau bow-windowuri pe fațade spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,30 m;

- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,20 m).

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m 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;

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,5 m este obligatorie obținerea avizului ISU Dunărea al Municipiului Brăila;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 50,00 m.
- numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+2+M;
- se admite mansardarea clădirilor existente.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- sunt interzise folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă profilată, plastic ondulat, etc).

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Apa potabilă

Orice construcție nouă de locuit și orice spațiu putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurat necesarul din sursă proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar Brăila.

- Canalizare menajeră

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

- Canalizare pluvială

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

- Rețele electrice, telefonice și CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

Bransamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; În caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

- Gaze

Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

- Salubritate

Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum-ul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor în proporție de 70%;

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri;

- spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11 m și o bandă de cel puțin 5 m paralelă cu fațada este tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat;

- în grădinile de fațade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte

Art.14 – ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea maxim 2,20 metri înălțime;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

$$POT_{\text{maxim}} = 35\%$$

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

$$CUT_{\text{max}} = 1,20$$

Posibilități de depășire a CUT

Proprietarii parcelelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de 3 ori suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea Primăriei Municipiului Brăila.

ZM ZONA MIXTĂ

- Zona mixta conținând atât locuințe individuale pe lot cât și locuințe colective, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, comerț, hotel, săli de conferințe restaurante, loisir) și activități productive mici compatibile cu locuirea, cu regim de înaltim P+3E și cu accente locale de până la P+4E;

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă cuprinsă în interiorul limitelor prezentului P.U.Z. *în înțelesul prezentului regulament* este definită ca o zonă în care alături de locuire într-o proporție însemnată se găsesc dotări de folosință periodică sau rară, servicii care se adresează unei populații mai numeroase decât din zona de servire directă, spații de cazare cu regim hotelier, birouri, restaurante, etc.

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal și de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, birouri, săli de conferințe, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și subterane;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădini interioare si/sau de cartier.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderile și schimbările de profile se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de servicii și echipamente publice și de biserici;
- se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură; cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități 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;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform PUZ

- conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament și Regulamentului General de Urbanism
- parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut dintr-o altă parcelă.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Aliniamentul este conform planșei de reglementări vizată spre neschimbare care face parte integrantă din prezentul regulament.
- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 12,00m pe străzile de categoria I-a și a II-a de 6,00 m pe cele de categoria a III-a.
- în raport cu caracterul străzilor clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate.

- Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de min. 4,50 m față de nivelul terenului.
- În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cu max. 1,20 m alinierea spre stradă.
- Cornișele pot ieși din alinierea străzii cu max. 1/10 din lățimea străzii și fără a depăși 1,20 m.
- Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de min. 3,0 m.

Art.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate în stare bună și cu condiția ca peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și același material de finisaj ca și celelalte fațade;
- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei de min. 4,00 m;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- balcoanele și bow-windowurile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1,0 m de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limită cu acordul notarial al vecinilor, atunci înșă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală;
- pe străzile cu distanța între alinierea fațadelor sub 10,0 m se admit balcoane sau bow-windowuri pe fațade spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,30 m;
- proiecția balcoanelor și bow-windowurilor pe fațada respectivă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acesteia. Suprafața fațadei se consideră socotind lungimea totală a fațadei proprietății și înălțimea maximă reglementată pe strada respectivă.

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m 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 lumina naturală.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,5 m este obligatorie obținerea avizului ISU Dunărea - Municipiului Brăila
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 50,00 m.
- numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93) și Anexa nr.5 a Regulamentului General de Urbanism;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de max. 250 metri.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă construcțiilor va respecta indicațiile din planșa de reglementări vizată spre neschimbare care face parte integrantă din prezentul regulament;
- în cazul racordării între străzi având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,00 metri dacă strada are 2 fire de circulație

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
- orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast;
- sunt interzise folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc).

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Apa potabilă

Orice construcție nouă de locuit și orice local putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și asigure necesarul din sursă proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar Braila.

- Canalizare menajeră

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

- Canalizare pluvială

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora

- Rețele electrice, telefonice și CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

Branșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

- Gaze

Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

- Salubritate

Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum-ul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri;

- spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11 m și o bandă de cel puțin 5 m paralelă cu fațada este tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat;

- spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale;

- în grădinile de fațade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantatii înalte

Art.14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de 1,80 m și cu un soclu opac de până la 60 cm;

- în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor;

SECȚIUNEA III POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ZM POT_{maxim} = 47%

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZM CUT_{maxim} = 1,8

Vz – ZONA SPAȚIILOR VERZI ȘI PLANTATE

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor plantate se compune din:

- spații verzi publice cu acces nelimitat (fâșii plantate publice)
- spații plantate cu caracter semiprivat (zonele plantate din incintele formate de clădirile aflate în proprietate privată)

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:
 - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
 - mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu ste cazul

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) Conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.14 – ÎMPREJMUIRI

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**SECȚIUNEA III
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI
UTILIZARE A TERENULUI**

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

V - POT maxim = 20 %

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

V - CUT maxim = 0,2



șef proiect,

arh. urb. Silvia Medrihan



întocmit,

arh. Anton Lucian Ciprian