

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR.276
din 30.06.2017

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **<CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENȚIAL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE>**, la adresa din Brăila, Str. General Avramescu nr.10, lot 1, inițiat de **S.C. DEZIMOB INVEST GROUP S.R.L.**

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea nr. 20486/17.05.2017 a S.C. DEZIMOB INVEST GROUP S.R.L. 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 **<CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENȚIAL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE>**, la adresa din Brăila, Str. General Avramescu nr.10, lot 1, inițiat de **S.C. DEZIMOB INVEST GROUP S.R.L.**, 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 documentație de urbanism este valabilă **5 ani** de la data aprobării.

Art.4 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,

BOȘNEAG SORIN - EUGEN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

A blue ink signature, likely belonging to Drăgan Ion, the Secretary.

[illegible]

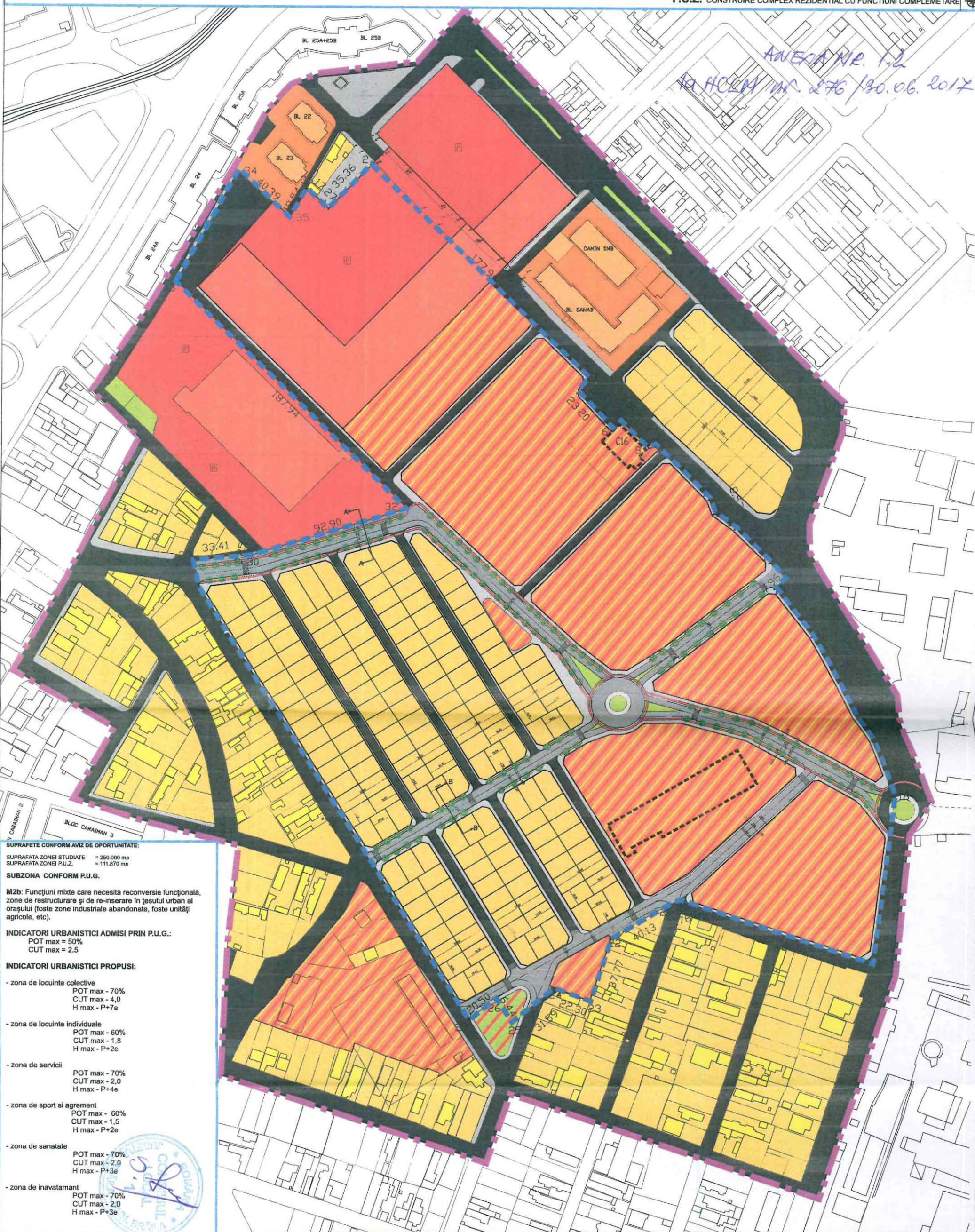
Limite	
	Limita zonei studiate
	Limita P.U.Z.
Circulații	
	Circulații carosabile
	Circulații carosabile neconforme Aviz de opinie
	Circulații pietonale
	Piste pentru bicicliști
	Parcări amenajate
	Direcții sens unic

	Locuinte individuale
	Locuinte colective
	Comert/ Servicii/ Birouri
	Zone functiuni mixte - locuinte individuale/ colective/ servicii/ comert/ alimentatie publica
	Spatii plantate publice
	Spatii plantate publice destinate activitatilor de recreere + spatii destinate comerțului si alimentatiei publice
	Construcții ce vor fi pastrate

VERIFICAT		BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SILVIA MEDRIHAN TALAIE NR. 3220		BENEFICIAR:		NR. PROIECT -	
				S.C. DEZIMOB INVEST GROUP S.R.L.		FAZA	
SPECIFICARE		SEMANTUR		SPARA		P.U.Z.	
SEF PROIECT		ARH. SILVIA MEDRIHAN		TITLU PROIECT			
				CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE			
PROIECTAT		ARH. SILVIA MEDRIHAN		DATA		NR. PLANURI	
DESEINAT		ARH. SILVIA MEDRIHAN		2017		U.04	
				TITLU PLANSA:			
				REGLEMENTARI URBANISTICE			

ANEXA NR. 1.2

H.C.R.M. NR. 276/30.06.2017



SUPRAFETE CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE:

SUPRAFATA ZONEI STUDIATE = 250.000 mp

SUPRAFATA ZONEI P.U.Z. = 111.870 mp

SUBZONA CONFORM P.U.G.

M2b: Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de re-inserare în țesutul urban al orașului (fostele zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc).

INDICATORI URBANISTICI ADMISI PRIN P.U.G.:

POT max = 50%

CUT max = 2.5

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

- zona de locuințe colective

POT max - 70%

CUT max - 4,0

H max - P+7e

- zona de locuințe individuale

POT max - 60%

CUT max - 1,8

H max - P+2e

- zona de servicii

POT max - 70%

CUT max - 2,0

H max - P+4e

- zona de sport și agrement

POT max - 60%

CUT max - 1,5

H max - P+2e

- zona de sanătate

POT max - 70%

CUT max - 2,0

H max - P+3e

- zona de învățământ

POT max - 70%

CUT max - 2,0

H max - P+3e

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Suprafața zona P.U.Z. = 111.870 mp	mp	%
Suprafața zona locuințe, comerț/ servicii/ birouri/ alimentare publică	88.812	79,4
Suprafața spații plantate	1.508	1,4
Suprafața circulației carosabile majore, conform Aviz de oportunitate	14.030	12,5
Suprafața alei, trotuare, carosabil	7.520	6,7
Total	111.870	100

BILANT TERITORIAL EXISTENT

Suprafața zona de studiu = 250.000 mp	mp	%
Suprafața zona P.U.Z. = 111.870 mp	111.870	44,7
Suprafața zona locuințe, comerț/ servicii/ birouri/ alimentare publică	88.812	35,5
Suprafața spații plantate	1.508	0,6
Suprafața circulației carosabile majore, conform Aviz de oportunitate	14.030	5,6
Suprafața alei, trotuare, carosabil	7.520	3,0
Total	250.000	100

LEGENDA:

- Limite**
- Limita zonei studiate
 - Limita P.U.Z.
- Circulații**
- Circulații carosabile
 - Circulații carosabile majore conform Aviz de oportunitate
 - Circulații pietonale
 - Piste pentru bicicliști
 - Parcări amenajate
 - Directii sens unic

Funcțiuni

- Locuințe individuale
- Locuințe colective
- Comerț/ Servicii/ Birou
- Zona funcțiuni mixte - locuințe individuale/ colective/ servicii/ comerț/ alimentare publică
- Spații plantate publice
- Spații plantate publice destinate activităților de recreere + spații destinate comerțului și alimentației publice
- Construcții ce vor fi pastrate

SECȚIUNI TRANSVERSALE CIRCULAȚII PROPUȘE

SCARA 1:500

VERIFICAT: []

PROIECTAT: []

DEȘINAT: []

SEMINTURA: []

DATA: []

SCARA: 1:500

NUMER PROIECT: []

NUMER PLANȘA: []

REGLEMENTARI URBANISTICE - VARIANTA PARCELARE OPȚIONALĂ - U.05

VERIFICAT	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SILVIA MEDRIHAN S.I.A.M. NR. 3535		BENEFICIAR:	NR. PROIECT
			S.C. DEZIMOB INVEST GROUP S.R.L.	
SPECIFICATIE	SIGNATURA	SCARA	TITLU PROIECT	FAZA
SF. PROIECT	ARH. SILVIA MEDRIHAN	BIROU	CONSTRUIRE COMPLEX RESIDENTIAL CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. SILVIA MEDRIHAN	DATA RINTE 2017	TITLU PLANSA:	NR. PLANSA
DESINAT	ARH. SILVIA MEDRIHAN		OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	U.07

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**P.U.Z. – “CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE”**

**ZONA MIXTA CONTINAND LOCUINTE, INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE
PUBLICHE, SERVICII DE INTERES GENERAL, SPATII PRODUCTIE, ZONA RETAIL SI
ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ALE ACESTORA.**

AMPLASAMENT: JUD BRAILA, MUN BRAILA, STR GENERAL AVRAMESCU, NR.10, LOT 1

BENEFICIAR: S.C. DEZIMOB INVEST GROUP S.R.L.

1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Prefigurand elementele specifice necesar a fi preluate in Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Braila, aflat in curs de actualizare, *“Zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functii de interes general si public, formand in mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor principale din aria de extindere a nucleului central principal al Municipiului Braila, segmente de linearitati formate din diverse categorii de activitati comerciale si servicii, in lungul principalelor artere de penetratie in localitate. Zona mixta prelungeste zona centrala si principalii poli urbani, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor si completeaza functiunea centrelor de cartier.”*

Zona mixta cuprinsa in interiorul limitelor prezentului P.U.Z. in intelesul prezentului Regulament este definita ca o zona in care alaturi de locuire se gasesc dotari de folosinta periodica sau rara, servicii care se adreseaza unei populatii mai numeroase decat din zona de servire directa, birouri, restaurant, etc.

In cuprinsul perimetrului P.U.Z. **“CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**, asa cum este marcat in planurile de Reglementari & Zonificare functionala- se pot intalni urmatoarele **diferentieri**:

- I. Diferentieri din punct de vedere al **statutului actual** al zonei:
 - a) Zone mixte constituite si functionand ca atare si in prezent
 - b) Teritorii ocupate si destinate initial in exclusivitate functiunilor industriale si spatiilor de vanzare dar care prin dezvoltarea orasului se gasesc in prezent pe trasee importante de legatura intre zona centrala si alte zone functional importante ale orasului constituind potentiale dezvoltari directionate ale zonei central
 - c) Teritorii situate in imediata apropiere a zonei centrale, ocupate cu functiuni incompatibile cu aceasta in care este necesara reconversia functionala in functiuni de dotari, servicii si locuire, retail, agrement, alimentatie publica, productie, desfacere en-gros si en-detail, precum si alte activitati ce au legatura cu dezvoltarea orasului.
- II. Diferentieri din punct de vedere al **potentialului de dezvoltare viitoare**:

Teritorii cu functionalitate mixta existenta sau viitoare situate in zone cu infrastructura puternic dezvoltata, capabila sa asigure accesibilitatea si stationarea in zona a unui public numeros si o utilizare intensiva a terenului.

2. STRATEGIA GENERALA PROPUA PRIN P.U.Z. SI REGULAMENTUL LOCAL urmareste:

2.1. Inlocuirea functiunilor incompatibile si transformarea lor in zone functionale dinamice.

2.2. Conturarea zonei mixte cu functiuni complementare ca o arie de dezvoltare directionata a zonei centrale a Municipiului Braila in lungul unor artere de legatura cu alte zone functionale importante ale acestuia, valorificand mai bine in acest scop infrastructura existenta, generand deasemenea noi artere principale ce urmeaza a fi create pentru o flexibilizare a fluxului de circulatie.

In interiorul zonei mixte cu functiuni multiple, alaturi de unele constructii existente cu certa valoare de intrebuintare, exista numeroase imobile in stare avansata de degradare, lipsite de valoare care subutilizeaza un teren extrem de pretios pentru oras, precum si cladiri realizate pentru functionarea spatiilor de productie care sunt dificil de transformat in locuinte sau functiuni complementare locuirii, chiar si in spatii ce pot avea functiuni complementare inclusiv spatii de productie actualizate la standardele actuale, asa cum sunt cele cerute prin tema. Regulamentul urmareste valorificarea terenurilor de acest fel prin realizarea unor constructii noi alaturi de fondul construit existent care sa permita armonia prin contrast, utilizarea unui limbaj formal si a unor materiale de constructie pe deplin contemporane. In acelasi timp, prin includerea in noul ansamblu a unui sau mai multor corpuri de cladire care au apartinut fostului sit, se intentioneaza pastrarea in memoria locului a unui element de identitate, de particularitate.

SUPRAFATA ANALIZATA IN P.U.Z. ESTE INCADRATA IN NOUL P.U.G. BRAILA PRIN: SUBZONA M2b: Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de re-inserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc).

3. RECOMANDARI GENERALE PENTRU SUBZONA M2b:

(1) Pentru autorizarea construcțiilor de locuinte pe terenuri ce depășesc suprafața de 25000 mp, poate fi solicitata intocmirea unei documentații de tip PUD, daca este cazul.

(2) Amplasamentele exacte ale obiectivelor de utilitate publică/privată și servituțiile de utilitate publică datorate restructurării tramei stradale, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi, etc se vor stabili prin PUZ pe baza avizului de oportunitate.

4. UTILIZARE FUNCTIONALA

4.1. UTILIZARI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- 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.;
- lăcașuri de cult;

- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri, gradina de cartier ;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special;
- organizare de santier;
- terase sezoniere, locuri de joaca copii;
- spatii publicitare;
- zona de agrement;
- spatii verzi;
- zona pentru alimentatie publica;
- spatii productii;
- zona destinata comertului en-gros si en-detail;
- centru logistic;
- mobilier stradal;
- locuinte colective ;
- locuinte individuale;
- zona de sport si agrement;
- zona de sanatate;
- zona de invatamant;
- circulatii carosabile/pietonale;
- trasee ciclabile;
- spatii plantate de protectie a drumurilor;
- parcelarea propusa;

-alte activitati complementare celor enumerate mai sus.

4.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Prin aprobarea prezentei documentatii de urbanism Consiliul Local Municipal Braila isi da acordul de principiu cu privire la operatiunile de schimb de terenuri avute in vedere in plansele anexa. Aceasta asezare va determina o functionalitate mai buna impusa de noua reglementare urbanistica in conditiile realizarii parcului de retail ce va cuprinde si actualul amplasament al magazinului LIDL, parte din strada Gen. Ghe. Avramescu si terenul proprietate a beneficiarului. Pe terenul ce va fi cedat de catre Consiliul Local Municipal Braila, investitorul ce urmeaza sa realizeze proiectul se obliga ca, pe cheltuiala proprie, sa realizeze infrastructura rutiera pentru crearea fluxului catre Bdul. Dorobantilor si sa amenajeze o suprafata pentru parcare rezidentiala. Toate aceste delimitari si loturi sunt evidentiata in plansele anexe. La propunerea investitorului parcul de retail ce urmeaza sa fie edificat in zona descrisa mai sus poate fi reamplasat fata de pozitia prezentata in plansele anexate, in functie de oportunitatea stabilita de investitor,atat din punct de vedere al dimensiunilor cat si al configuratiei intregii zone.Varianta finala va fi considerate cea pentru care se va solicita Certificatul de Urbanism si apoi Autorizatia de Construire.

Se admit urmatoarele tipuri de operatiuni ce vor putea fi indeplinite de proprietarul terenului ulterior aprobarii prezentului PUZ:

- Schimbarea destinatiei de “curti constructii” in “cale de acces” in cadrul loturilor nou formate, dar nu mai mult de 40% din suprafata acestora;
- Redimensionarea poate fi realizata ulterior prin operatiuni de dezmembrare/ alipire a loturilor existente in functie de utilizarea eficienta a acestora, fara a se depasi limitele indicatorilor aprobati prin prezenta documentatie,la solicitarea proprietarului terenului.Aceasta redimensionare poate fi de natura sa schimbe destinatia unor “caili de acces” in “curti constructii” prin regandirea accesului si aloturilor functionale nou formate.
- Operatiunile prevazute mai sus pot opera in cazul arterelor de circulatie cu o latime de maxim 11 metri.

Necesitatea acestor operatiuni este sustinuta de caracterul industrial pe care il are terenul studiat in prezent si diferitele tipuri de constructii ce nu pot fi identificate in totalitate din punct de vedere al formei si/ sau a parametrilor tehnici si functionali. Aceasta situatie creeaza premisele identificarii viitoare a unor obstacole ascunse ce nu au putut fi determinate astazi si necesitatea adaptarii viitoarelor proiecte astfel incat randamentul lucrarilor sa fie unul sustenabil din punct de vedere tehnic si economic.

Dezmembrarea cailor de acces propuse prin Anexa la prezenta documentatie va fi obligatorie pentru strazile cu o latime mai mare de 11 metri. Pentru restul arterelor beneficiarul va putea sa renunte la infiintarea acestora in detrimentul unei noi asezari a zonei din punct de vedere al accesibilitatii, respectand prevederile prezentului Regulament (pentru noile loturi functionale).

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 50 metri de biserici, școli, grădinițe, licee.
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

- garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni) ;
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă/secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;
- activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 150 mp;
 - să implice maximum 5 persoane;
 - să aibă acces public limitat (ocazional);
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței .

4.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură; excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic-instalații de artă urbană, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural.
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- stații de întreținere auto și curățare auto cu capacitate de peste 15 mașini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane cu excepția punctelor autorizate;
- depozitarea 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, cu excepția celor pentru care vor fi înființate sisteme de preluare a apelor evitându-se astfel situația descrisă.

5. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

5.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- suprafața minimă a parcelei - **150 mp**;
- să aibă front la stradă min. **10 m** pentru construcții dispuse izolat/cuplat, **8 m** pentru construcții înșiruite ;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă.

Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local al Municipiului Braila poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului Regulament.

5.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (D_i)

Pentru situațiile în care există alinieri definite (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor reține cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

Clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de min. **3,0m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de arhitectura propusă;

Pentru parcelele de colț construcțiile noi vor putea fi amplasate pe limita proprietății.

Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **25 m**.

Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de min 3.00m față de nivelul terenului.

Balcoanele sau bow-window-urile pot depăși cu max 0,90m alinierea spre stradă.

5.3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR (D_i, D_p)

In metri	izolat		cuplat		înșiruit	
	D _i	D _p	D _i	D _p	D _i	D _p
M2b	min.2,0	min. 3,0	min.1,5	min.3,0	min. 0	min. 3.0

Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei cu excepția cazului în care există un calcan a unei clădiri principale iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia sau dacă toate construcțiile din respectiva subparcelă vor fi astfel pozitionate.

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

Pe strazile cu distanta între alinierea fatadelor sub 10,0m se admit balcoane sau bow-window-uri pe fatade spre strada cu o latime max. de 1,30m.

5.4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ (D_1)

În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ($D_1=H/2$); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2 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.

În toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele (cu excepția locuințelor cuplate și insiruite).

În toate cazurile se vor respecta normele de igienă privind mediul de viață a populației stabilite de Ministerul Sănătății sau, în situația derogării de la acestea, se va obține Avizul Inspectoratului de Sănătate Publică Braila.

5.5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces de **min. 1,5 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 70,00 metri.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

5.6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, excepție făcând situația în care calea rutieră prevede posibilitatea delimitării unor locuri de parcare.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se vor identifica variante alternative sau poate fi realizat un parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

5.7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	Hmax global la nivel de utr Metri (etaje)	Lățimea străzii între aliniamente(m) / profile standard actuale	Hmax. diferențiat (etaje)
M2b	30 (P+7)	< 8,00 metri	P-P+2
		8,00-10,00	P+3; P+4
		>9	P+5; P+6;P+7

Se admite un număr de niveluri suplimentare cu următoarele condiții:

- pentru categoriile de strazi din tabelul de mai sus se admit niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45° la acesta; pentru fiecare nivel construit se va respecta aceeași regulă.

- la clădirile de colț se admit max. 2 niveluri în planul fațadei pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45° la acesta.

În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

Pentru punctele care sunt precizate în Planșa de Reglementări cu semnul „accent vertical”(regim de înălțime min.P+10e) - autorizarea construcțiilor se face pe bază de P.U.Z. cu ilustrare de arhitectură. În situația în care indicatorii POT și CUT nu depășesc limitele celor aprobate prin prezenta documentație nu va fi solicitată o astfel de documentație.

În cazul racordării între strazi având regim diferit de înălțime se va putea prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00m dacă strada are 2 fire de circulație și pe o lungime de 25m dacă strada are 1 fir de circulație.

5.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

La clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.

Aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice.

În toate situațiile este obligatorie, pentru noile investiții, preluarea particularităților sitului și dezvoltarea acestora, racordarea la caracterul general al zonei și la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

5.9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice după caz și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în 5 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.

alimentarea cu apă și canalizarea:

- toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare pentru colectarea apelor uzate. Pentru apele pluviale este permis realizarea unui circuit separat ce nu va necesita consumarea procesului de epurare;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează rețeaua publică și furnizează apa potabilă;

- se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații plantate;

- se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

alimentarea cu energie electrică

- toate construcțiile vor fi branșate la sistemul de alimentare cu energie electrică;

- în zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale) se impune realizarea iluminatului public.

telecomunicații:

- se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații;

- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzii cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

sisteme de încălzire și termoficare:

- pentru noile investiții se va avea în vedere posibilitatea instalării unor sisteme cu grad ridicat de eficiență în cogenerare.

alimentarea cu gaze naturale

- extinderea sistemului de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investițiilor în zonele neechipate.

evacuarea deșeurilor

- fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului de salubritate;

- se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

5.10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Este interzisă eliminarea arborilor maturi (peste **4.00 metri înălțime** și diametrul tulpinii peste **15.00 cm**) cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;

În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice **minim 30%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat și cu arbori;

Se recomandă ca **minim 75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

5.11. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public, împrejuririle vor avea înălțimea maximă de **2,20 m** din care **0,80 m** un soclu opac și restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației).

Împrejuririle spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea **max.2,20 m**.

Funcțiunile comerciale și serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

6. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, cu excepția situației în care proprietarul va decide o parcelare viitoare ce nu a fost cunoscută la momentul aprobării prezentei documentații și care va genera cel puțin o nouă cale de acces.

- zona de locuințe colective
POT max - 70%
CUT max - 4,0
cu regim maxim de înălțime P+7e
- zona de locuințe individuale
POT max - 60%

CUT max - 1,8
cu regim maxim de inaltime P+2e

- zona de servicii

POT max - 70%
CUT max - 2,0

cu regim maxim de inaltime P+4e

- zona de sport si agrement

POT max - 60%
CUT max - 1,5

cu regim de inaltime P+2e

- zona de sanatate

POT max - 70%
CUT max - 2,0

cu regim de inaltime P+3e

- zona de inavatamant

POT max - 70%
CUT max - 2,0

cu regim de inaltime P+3e

- alte destinatii admise prin prezentul Regulament

POT max - 60%
CUT max - 2,0

cu regim de inaltime P+4e.

- in cazul existentei accentelor peste 50m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- pentru functiile publice se vor respecta normele specific sau tema beneficiarului;
- coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare, dupa cum urmeaza:
 - cu 0,5 pentru parcelele cu suprafata mai mare de 2000mp;
 - cu 0,5 pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi(parcelele de colt, sau in cazul intersectiei in T parcela situate in dreptul strazii care nu se mai continua).

7. ALTE PREVEDERI

In ceea ce priveste delimitarea cailor de acces aprobata prin prezenta documentatie nu vor exista limitari cu privire la crearea unor noi artere de circulatie ulterior aprobarii P.U.Z.-ului, fara a mai fi nevoie de aprobarea unei noi documentatii de urbanism, cu conditia ca strazile noi formate sa nu depaseasca 12,0m latime si 300m lungime.

Beneficiarul (proprietarul terenului) va putea sa dezmembreze in loturi functionale orice suprafata de teren rezultata in urma parcelarii sau subparcelarii asa cum rezulta din prezenta documentatie, in conditiile in care va hotari acest lucru pentru utilizarea mai eficienta in scopul propus, a terenului, fara a mai fi nevoie de aprobarea unei alte documentatii P.U.Z.

Toate aceste operatiuni realizate cu respectarea obiectivelor asumate prin prezenta documentatie vor putea fi indeplinite fara a mai fi nevoie de un aviz in acest sens.



Intocmit,

