

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 464

din 30.08.2018

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **<AMENAJARE TEREN – LOTURI INDIVIDUALE>**, la adresa din Brăila, Tarla 19, Parcela 196/19, inițiat de **societatea BLAZER S.R.L. Brăila**.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Viceprimar Jantea – Crican Alexandru;

Având în vedere expunerea de motive a inițiatorului, cererea societății BLAZER S.R.L. Brăila, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr.22987/13.06.2018 și H.C.L.M. Brăila nr.430/21.12.2015, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila 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 întocmite de către Direcția Arhitect Șef, precum și raportul comisiei de specialitate nr.2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art.32, art.47, art.48¹ alin.(4) și art.56 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art.35 alin.(3) din Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr.350/2001, Ordinul Ministerului Dezvoltării și Turismului nr.2701/2010, modificat prin Ordinul nr.835/2014 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 prevederilor 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. (3) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** aferent pentru obiectivul **<AMENAJARE TEREN – LOTURI INDIVIDUALE>**, la adresa din Brăila, Tarla 19, Parcela 196/19, inițiat de **societatea BLAZER S.R.L. Brăila**, 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.

Art.3 Costurile pentru echiparea edilitară (rețele de utilități) ce se va realiza, se vor suporta de către proprietarul terenului.

Art.4 Prezenta documentație de urbanism este valabilă **5 ani** de la data aprobării.

Art.5 În termen de 15 zile de la aprobarea în Consiliul Local Municipal Brăila, un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată, se transmite de către inițiatorul documentației, societatea BLAZER S.R.L. Brăila, în format tipărit și în format digital, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SÎRBU CONSTANTIN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION



PLAN TOPOGRAFIC
(SUPPORT PENTRU P.U.Z.)
SCARA 1:1000
Judet Braila, intravilan municipal Braila,
tarla 19, parcela 196 / 19
[NCP 80081]
AMENAJARE TERENURI LOTURI INDIVIDUALE
Beneficiar: S.C. BLAZER S.R.L. BRAILA

NOTA: Pentru reprezentarea detaliilor s-a folosit
"Atlasul de semne conventionale" aliat in vigoare.
Sistem de proiectie - STEREOGRAFIC 1970
Plan de referinta - Elipsoid GPS (cote ortometrice)

Inventar de coordonate
[NCP 80081]

1	Y= 731873.65	X= 427018.51
2	Y= 731901.89	X= 426955.98
3	Y= 731738.68	X= 426816.72
4	Y= 731730.46	X= 426804.23
5	Y= 731658.88	X= 426885.41
6	Y= 731664.17	X= 426897.54

S= 43580 mp

LEGENDA

- limita proprietate
- zona de studiu
- stalp electric (beton)
- post trafa
- linie electrica aeriana
- retele apa, canalizare

LEGENDA	
LIMITE	
—	LIMITA ZONA DE STUDIU
—	LIMITA AMPLASAMENT
▲	ACCES - INCINTA REZIDENTIALA
—	RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT
FUNCTIUNI	
LMup	SUBZONA LOCUINTELOR PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN - PROPUSA
LMu	SUBZONA LOCUINTELOR PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN - PROPUSA
Pp	SPATI PLANTATE DE PROTECTIE DRUMURI, INFRASTRUCTURA TEHNICA SI SANITARA
C (Cr, Crp)	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE
—	ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE - PROTECTIE ECHIPAMENTE EDILITARE (LEA)
—	CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE PRIN P.U.G. PENTRU INTREGIREA RETELII RUTIERE DIN ZONA

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE U2.1

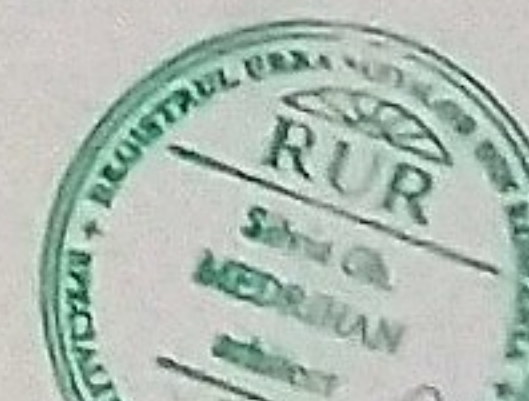
ZONA GE A GENERAT PUZ

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU									
FUNCTIUNI		EXISTENT			PROPOS				
		SUPRAFETE		%	SUPRAFETE		%		
		m²	ha		m²	ha			
	LMup	SUBZONA LOCUINTELOR PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN - PROPUSA		—	—	—	25 927m²	2,6 ha	18,40 %
	LMU	SUBZONA LOCUINTELOR PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN		66 700 m²	6,7 ha	42,10 %	102 308 m²	10,2 ha	64,80 %
	C	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE		6 670 m²	0,6 ha	4,40 %	15 887 m²	1,6 ha	10,10 %
	Pp	SPATI PLANTATE DE PROTECTIE DRUMURI, INFRASTRUCTURA TEHNICA SI SANITARA		—	—	—	8 310 m²	0,8 ha	5,25 %
		TERENURI LIBERE - ARABILE		84 960m²	8,5 ha	53,50 %	5 788 m²	0,6 ha	3,65 %
		* ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE - PROTECTIE ECHIPAMENTE EDILITARE (LEA)		37 080 m²	3,7 ha	12,00 %	37 080 m²	3,7 ha	12,00 %
ZONA DE STUDIU				168 330 m²	15,8 ha	100,00 %	158 330 m²	15,8 ha	100,00 %
AMPLASAMENT				43 580 m²	4,4 ha	27,50 %	43 580 m²	4,4 ha	27,50 %

NOTA: ZONA CU RESTRICTIE DE CONSTRUIRE NU INFLUENTEAZA BILANTUL

INDICI URBANISTICI PROPUSE

P.O.T. = 85 % C.U.T. = 1,10



EVRIKA ARCHITECTURE AND DESIGN GROUP S.R.L.		BENEFICIAR		NR. PROIECT
S.C. BLAZER S.R.L.		S.C. BLAZER S.R.L.		
SPECIFICATIE	ARH. SILVIA MEDRIHAN	SEMNAURA	SCARA	2018
PROIECTAT	ARH. SILVIA MEDRIHAN	DATA	1:1000	
PROIECTAT	ARH. SILVIA MEDRIHAN	2018	2018	FAZA
TITLU PLANSA				P.U.Z.
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE				U2.1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL



I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., el intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z. Prescriptiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.;

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat si Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21 /N/10.04.2000, precum si reglementarile cuprinse in P.U.G. si prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.;

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ „AMENAJARE TEREN LOTURI INDIVIDUALE” , judet Braila, municipiul Braila, tarla 19, parcela 196/19, au stat in principal:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare (RLU intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul județean Brăila și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare);
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat până la data de 30 dec. 2014;
- ”Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/110.04.2000”;
- “Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000)
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare;

- Legea nr. 107/1996 -Legea apelor actualizata la data de 1 ianuarie 2012;
- Constituția României;
- Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil;
- Hotărârea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deseurilor;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările si completările ulterioare;
- Ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național-Secțiunea a III -a – zone protejate modificată și completată de OUG nr. 49/2016.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Legea nr. 146/2013 pentru modificarea si completarea Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural ambientale a clădirilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean si local;
- Legea nr. 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase;
- Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Legea nr. 154/2012, privind regimul infrastructurii rețelilor de comunicații electronice;
- Legea nr. 175/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr. 46/2008 - Codul silvic;
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- H.G.R. nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare si conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren si inundații;
- H.G.R. nr.925/2006 pentru aprobarea metodologiei de aplicare a legislației privind achizițiile publice;

- Hotărârea nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii ;
- Ordin nr. 45/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- H.C.L nr. 238/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului;

Baza legală a elaborării R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestuia.

3. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal – “AMENAJARE TEREN LOTURI INDIVIDUALE”, are ca scop reglementarea urbanistică a teritoriului studiat .

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșa U2.1, U2.2. – reglementări urbanistice, acest perimetru studiat se află în intravilanul municipiului Braila, aparține UTR40, categoria de folosință “curți construcții” și se desfășoară pe o suprafață de 43.580 mp.

R.L.U. se aplica:

La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor.

De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor PUZ-ului în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor.

Prezenta documentație are ca obiect crearea unei zone de locuire în mun. Braila, aflată în zona de nord a orașului și anume pe str. Artarului, tarla 19, parcela 196/19.

Terenul în suprafață de 43.580 mp (43.520 mp din acte), ce a generat PUZ-ul este în proprietatea societății comerciale BLAZER S.R.L.;

Terenul este intravilan, categoria de folosință „arabil”;

Zona rezidențială se va crea conform temei de proiectare elaborată de beneficiar.

Suprafața propusă de studiu este de 158330 mp, respectiv 15,8 ha, conform Avizului de inițiere nr. 7 din 2017.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- lotizarea terenului în vederea înființării unui ansamblu rezidențial cu locuințe individuale;
- reglementarea indicilor urbanistici pe zonele funcționale create
- rezolvarea dotărilor de interes local și public
- rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri și a infrastructurii tehnico – edilitare;
- identificarea zonelor de protecție față de rețelele edilitare respectiv LEA din zonă;

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- 4.1. Pe teritoriul studiat, aferent P.U.Z. este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.
- 4.2. Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități ce pot crea poluare (fonică, olfactivă, aerului, solului) cu efecte negative asupra mediului.
- 4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- 4.4. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.
- 4.5. Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

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

Expunerea la riscuri natural

Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P 100-1/2013, sunt accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,30g$ cu IMR=225 ani și 20% probabilitatea de depășire în 50 de ani, iar perioada de control (colt) a spectrului de răspuns, $T_c=1,0$ secunde.

Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezintă două straturi purtătoare de apă:

- Stratul acvifer freatic, cantonat în nisipurile de la baza loessului umezind în același timp și partea inferioară a pachetului loessoid, sau în aluviuni permeabile;
- Stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat în nisipurile și pietrisurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, de un complex argilos.

În conformitate cu prevederile "Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții", indicativ NP 074-2014, obiectivul preconizat a se realiza se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

6. REGULI PRIVIND AMPLASARE, RETRAGERILE MINIME SI VALORILE MAXIME POT/CUT

Pentru fiecare zona functionala se stabilesc reguli de amplasare a constructiilor intre ele sau fata de alte limite naturale sau conventionale, si care se vor respecta, pentru crearea conditiilor obligatorii de confort, dar si de interventie in cazuri de seisme sau incendii.

6.1. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de orientare față de punctele cardinale.

In cazul constructiilor de locuinte se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

6.2. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Aliniamentul reprezinta limita de demarcatie intre terenul apartinand domeniului public si cel privat.

Constructiile din noile lotizari vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,00 metri.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în P.U.Z.; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – “U2.1-REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, U2.2 – REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE ZONA CE A GENERAT P.U.Z.”.

6.3. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Cladirile se vor amplasa in regim de construire , insiruite, cuplate si izolate;

Cladirile astfel amplasate (cu exceptia celor insiruite), vor respecta prevederile Codului Civil; .

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO SI PIETONALE

Pentru fiecare parcela unde se vor propune constructii noi, este obligatorie realizarea celor doua tipuri de accese, respectiv pietonal si carosabil.

7.1. ACCESE PIETONALE

Accesele pietonale vor fi conforme astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati locomotorii, conform prevederilor NP 051. Este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale (trepte, rampe, etc).

7.2. ACCESE AUTO

Accesele auto catre spatiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea panta maxima de 18%.

7.3. PARCAJE

Parcajele se vor realiza in incinta proprietatilor, conform REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 (actualizat până la data de 30 decembrie 2014).

Se vor asigura parcare de proximitate in profilul cailor de circulatii;

Garajele se vor amplasa pe limita de proprietate, cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului lateral (2,50 m).

lesirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1. Racordarea la retelele tehnico edilitare existente;

8.2. Autorizarea executării constructiilor va fi permisă numai în cazul existentei posibilității de racord la retelele existente;

8.3. Realizarea de retelele tehnico edilitare;

Extinderile de retele publice sau măririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare si de bransare la retea publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

8.4. Realizarea de bazine etanse vidanjabile;

8.5. Retelele de alimentare si racordurile la retelele electrice, de apa, de canalizare si cablu TV vor fi amplasate subteran;

8.6. Conform legislatiei în vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, după caz.

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

9.1. Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor si protectiei civile.

9.2. Autorizarea executării constructiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

9.3. Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.

10.2. Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 m²/locuitor.

10.3. Se propune un caracter unitar al împrejuririlor astfel:

- Împrejmuirea va avea o înălțime maximă va fi de 2,20 m pe aliniament, de maxim 2,5 m lateral și posterior, poate fi formată dintr-un soclu opac din zidărie de 0,20 – 0,90 metri, iar partea superioară semitransparentă.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. ZONE FUNCTIONALE / UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA / SUBZONE TERITORIALE

Zonele functionale propuse pe amplasamentul sunt puse în evidență în planșele de REGLEMENTARI din prezenta documentație;

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone și subzone functionale :

11.1. ZONA LOCUIRE - REZIDENTIALA – LM

- Subzona **LMup** - locuire predominant rezidențială cu clădiri de tip urban propusă;
- Subzona **LMu** - locuire predominant rezidențială cu clădiri de tip urban;

11.2. ZONA SPATIILOR VERZI – P

- Subzona **Pp** – Spații plantate de protecție față de drumuri, infrastructură tehnică și sanitară (aliniamente de arbori, plantații de protecție la limita dintre zone industriale și zone rezidențiale, plantații aferente zonelor de protecție sanitară – cimitire ,etc)

11.3. ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE – C

- Subzona **Cr** – cai de comunicație rutieră;
- Subzona **Crp** – cai de comunicație rutieră propusă;

11.4. ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA – GC

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

12. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA LOCUIRE – REZIDENTIALA - LM

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Zona este inclusă în **U.T.R. 40** "ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOITARE SI UNITATI AGRICOLE" aferentă Planului Urbanistic General Municipiul Braila – APROBAT .

Funcțiunea dominate a zonei este locuirea, compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, cu caracter urban.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- Subzona **LMup** - locuire predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban propusa;
- Subzona **LMu** - locuire predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

In subzone LM (LMup, LMu) sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

In subzone LM (LMup, LMu) sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:

(1) Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

(2) Se admit funcțiuni complementare locuiri – comerț de proximitate, dotări de învățământ sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, nepoluante, cu următoarele condiții:

- suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
- să nu genereze transporturi grele;
- să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- să asigure parcare a min. 3 autoturisme;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;

- activitatea sa se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

(3) Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere nepoluante cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD pentru detalierea organizării pe parcelă.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectură și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- 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;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CAPITOLUL III : CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- loturile noi propuse funcțiunii de locuire vor avea suprafețe cuprinse între 304 - 795 mp cu un front la stradă cuprins între 12 și 32.45 m; limitele laterale se vor trasa perpendicular pe aliniament.

LMu, LMup: Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

(2) - dimensiuni minime ale parcelelor:

Regim de construire	Dimensiune minima*	
	LMu, LMup	
	Suprafata mp.	Front m.
Cuplat	200	12
Izolat	250	12
Parcela de colt	Reducere cu 50 mp. Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada	

* toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de +10%

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se va respecta o retragere minimă obligatorie de la aliniament de 5,0 metri;

ART. 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- conform Codului Civil
- minim 5,00m fata de limita posterioara.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- fiecare lot cu destinația locuința va conține un singur corp de clădire cu regim maxim admis de înălțime P+2E.
- se admite amplasarea construcțiilor anexe independente de locuința, garaje și piscine;

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform Plansa U2.1, U2.2. , aferenta PUZ: AMENAJARE TEREN LOTURI INDIVIDUALE

(1) 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.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul lotului, deci în afara circulațiilor publice.
- În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiunilor în parte.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	LMu, LMup	
	cuplat	izolat
Înălțimea maximă la cornisa (sau atic)	P+2, P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R	
	10,0 m	
Înălțimea maximă la coama (sau aticul ultimului nivel)	12,0 m	

- (1) **M** se referă la posibilitatea construirii unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim **60%** din aria construită (**M**);
- (2) **R** se referă la posibilitatea construirii unui nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- (3) **D** se referă la posibilitatea construirii unui demisol locuibil (H îngropat = min.0,9m);
- (4) Se admit depășiri de **1-2 metri** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

- (6) În cadrul prezentului RLU, înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri

Art. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LMu, LMup:

- (1) 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;
- (2) se interzice realizarea unor mansarde false;
- (3) garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- (4) se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- (5) se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe.
- (6) se interzice în cazul loturilor ce au fundul de lot pe str. Frasinului, construirea de calcane cu vederea către str. Frasinului.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.
- (2) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (3) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- (4) Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. **60%** din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.
- (3) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.
- (4) Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.
- (5) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (6) Spațiile plantate din zonele posterioare ale parcelelor foarte adânci se recomandă a fi tratate în comun pe întreaga insulă, ca grădini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau grădini de legume.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente vor avea maxim **2,20** metri din care un soclu opac de **0,30** metri și vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale loturilor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri care vor masca spre vecini anexe.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI\

ART.17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- În subzone - **LMu, LMup** - POT maxim = 85%

ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- În subzone - **LMu, LMup** - CUT max = 1,10

13. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA SPATIILOR VERZI – P

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Subzona **P** este compusă din totalitatea spațiilor plantate cu rol de protecție a diferite funcțiuni urbane care necesită acest lucru. Caracterul dominant rezultă din continuitatea acestor spații plantate fiind, în general, de formă liniară, însoțind limite și elemente edificate longitudinale.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- Subzona – **Pp** - Spații plantate de protecție față de drumuri, infrastructură tehnică și sanitară (perdele de protecție față de circulații majore, plantații de protecție la limita dintre zone industriale și zone mixte sau rezidențiale, plantații aferente zonelor de protecție sanitară – cimitire, stație epurare, etc).

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **Pp** sunt admise urmatoarele utilizari:

- spații plantate cu vegetație înaltă, medie sau joasă;
- lucrări, construcții sau amenajări ce vizează extinderea, modernizarea, traversarea sau întreținerea rețelelor de infrastructură;
- circulații pietonale;
- circulații pietonale ocazional - carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- drumuri de halaj cu lățime min.3,5m;
- mobilier urban;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare; conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și alte instalații sau construcții de acest gen;

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **Pp** sunt admise cu conditionari următoarele utilizari:

- Autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul oricăror zone de protecție se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **Pp** se interzic următoarele utilizari:

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructură tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
- 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;
- sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

CAPITOLUL III : CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Conform normelor în vigoare.
- În situația în care zonele de protecție se întind pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, este necesară exproprierea pentru cauză de utilitate publică a acestor suprafețe, pentru constituirea zonei de protecție față de elementul respectiv (curs de apă, drumuri, infrastructură, sanitare, etc), conform legislației în vigoare.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform normelor în vigoare doar pentru funcțiunile și construcțiile permise prin regulament

ART. 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- Conform normelor în vigoare.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- Conform normelor în vigoare.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform normelor în vigoare.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei de protecție este permisă conform cerințelor tehnice pentru fiecare tip de zonă de protecție.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform normelor în vigoare.

Art. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- construcțiile și instalațiile tehnice vor fi amplasate astfel încât să poate fi mascate de vegetația din zona de protecție;
- pentru spațiile cu acces public - tratarea arhitecturală va ține cont de contextul local în care se amplasează.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform normelor în vigoare.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Conform normelor în vigoare.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI\

ART.17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

utr	POTmax ($Sc/S \text{ teren utr} \cdot 100$) include platforme, circulații, alei, construcții
Pp	5%

ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

utr	CUT max ($SD/S \text{ teren utr}$)
Pp	0,1

14. PRESCRIPTII PENTRU ZONA CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE- C

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Caracterul zonei este corelat pe de o parte necesității eficientizării *tehnice* a deplasărilor prin conformarea și funcționalizarea tuturor amplasamentelor acestor subzone, într-un sistem coerent, și pe de altă parte, este obligat să răspundă cerinței *estetice*, întrucât aspectul general al orașului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier, feroviar și naval.

Întrucât terenul aferent acestei subzone este în cea mai mare parte domeniul public sau domeniul privat al municipiului Brăila, caracterul și gradul de organizare al acestei subzone reflectă în cea mai mare măsură eficiența și capacitatea administrației publice.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- Subzona - Cr – cai de comunicatie rutiera;
- Subzona - Crp – cai de comunicatie rutiera propusa

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

In subzonele Cr, Crp sunt admise urmatoarele utilizari:

- spații pentru circulația rutieră și transportul cu autovehicule rutiere al călătorilor și mărfurilor, în intravilan;
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- circulații carosabile și pietonale;
- circulații velo și parcaje aferente pentru biciclete;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

In subzonele Cr, Crp sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare;
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 și Anexă Nr. 5: Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93; Normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări:
 - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);

- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzonele Cr, Crp se interzic următoarele utilizări:

- în zona de siguranță și protecție aferentă principalelor circulații carosabile în intravilan (categ. I, II) sunt interzise orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează negativ bună desfășurare a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- se interzic orice utilizări care afectează bună funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea pasajelor supra și subterane;
 - realizarea spațiilor de parcare;
- pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere se interzic: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

CAPITOLUL III : CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform PUD sau PUZ.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform PUD sau PUZ.

ART. 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- conform PUD sau PUZ

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- conform PUD sau PUZ

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;

- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în oraș, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 60% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform PUD sau PUZ
- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

Art. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- arhitectura noilor construcții sau a extinderilor se va armoniza cu caracterul zonei/ țesutului urban din proximitate și din vecinătate în care se înserează;
- pentru traseele și punctele semnificative indicate în Planșa de Reglementări aferentă prezentului RLU, se vor realiza studii de specialitate urmărind un tratament unitar și de calitate a spațiului public;
- soluțiile de acoperire a clădirilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;
- în cazul autogărilor noi din proximitatea locuințelor, zonelor comerciale și a polilor urbani, se recomandă soluționări care să permită acoperirea și închiderea spațiilor de parcare și îmbarcare în autobuze pentru reducerea disconfortului utilizatorilor clădirilor învecinate.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- amenajarea peisagistică a spațiilor libere și a plantațiilor din aceste subzone se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orașului, fiind "porțile" reprezentative de intrare.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,00** metri, din care un soclu opac de **0.60** m. și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de **2,20** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI\

ART.17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

subzona	utr	POTmax (Sc/S teren utr*100)
C	Cr, Crp	10% (inclusiv platfome, circulații, construcții)

ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

subzona	utr	CUT max (SD/S teren utr)
C	Cr, Crp	0,1 (inclusiv platofme, circulații, construcții)

15. PRESCRIPTII PENTRU ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA- GC

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Zona "GC" este reprezentată de funcțiunile care asigură servirea populației cu echipare edilitară (la nivel orășenesc, local și individual), salubritate și cimitire.

În prezent, caracterul acestei zone este dominat de lipsa de întreținere a acestor spații și echipamente, de lipsa de eficiență în activitățile de servire a populației, de necesitatea restructurării și înglobării de noi tehnologii, în baza unei viziuni pe termen lung.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- Subzona - **GR** – subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală - echipare edilitară și salubritate;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

In subzona **GC** sunt admise urmatoarele utilizari:

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:
 - o incinte tehnice /clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, salubritate;
 - o incinte și amenajări pentru întreținerea spațiilor plantate;

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

In subzona **GC** sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:

- se vor asigura zonele de protecție conform cu normativele în vigoare.
- in zonele de vecinătate cu locuințe, se vor asigura măsuri suplimentare pentru reducerea la minim a poluării.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

In subzona **GC** se interzic următoarele utilizări:

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

CAPITOLUL III : CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- - parcelele aferente echipamentelor edilitare situate în cadrul cvartalelor de locuințe colective (puncte termice) vor fi reduse la minimum necesar, iar spațiul câștigat va fi alocat spațiilor plantate, parcajelor.
- - pentru servicii de gospodărie comunală - parcela minimă este de 300mp.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform PUD sau PUZ.

ART. 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- orice parcelă este construibilă dacă poate asigura un acces carosabil obligatoriu de minim 4.00 m dintr-o circulație publică sau prin servitute de trecere legal instituită.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform PUD sau PUZ

Art. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- amenajarea peisagistică a spațiilor libere și a plantațiilor din aceste subzone se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orașului, fiind "porțile" reprezentative de intrare.
- incintele tehnice vor fi amenajate și plantate astfel 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%.
- către zona construită, parcajele vor fi protejate cu un gard viu și vor fi plantate cu 1 arbore / 4 locuri de parcare.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,00** metri, din care un soclu opac de **0.60** m. și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de **2,20** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI\

ART.17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

subzona	utr	POTmax (Sc/S teren utr*100)
GC	GC	50%

ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

subzona	utr	CUT max (SD/S teren utr)
GC	GC	1,5

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

