

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 465

din 30.08.2018

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **<ALIPIRE DRUM ACCES NR.3 CU PARCELA SECȚIEI DE PRODUCȚIE BAZA NORD CONCIVIA ȘI LOTIZARE – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE>**, la adresa din Brăila, Șoseaua Baldovinești nr. 16-20, inițiat de **societatea CONCIVIA S.A. Brăila**.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Viceprimar Jantea – Crican Alexandru;

Având în vedere expunerea de motive a inițiatorului, cererea domnului Costin Iulian - Sorin, în calitate de director la societatea CONCIVIA S.A. Brăila, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 13945/30.03.2018 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 Ă R Ă S T E :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** aferent, pentru obiectivul **<ALIPIRE DRUM ACCES NR.3 CU PARCELA SECȚIEI DE PRODUCȚIE BAZA NORD CONCIVIA ȘI LOTIZARE – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE>**, la adresa din Brăila, Șoseaua Baldovinești nr. 16-20, inițiat de **societatea CONCIVIA S.A. 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 CONCIVIA S.A. 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,



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

PUZ PL.U3

ALIPIRE SI LOTIZARE

ALIPIRE DRUM ACCES NR. 3 CU PARCELA SECTIE DE PRODUCTIE
BAZA NORD CONCIVIA
SI LOTIZARE - LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

INDICI URBANISTICI	EXISTENT		PROPOS		
			LMup SUBZONA LOCUIRE	IScp SUBZONA SERVICII	Pap si Ppp AGREMENT si PROTECTIE
	UTR. 41	AMPLASAMENT	MAXIM	MAXIM	MAXIM
POT	50,0 %	0,0 %	60,0 %	40,0 %	10,0 %
CUT	0,60	0,00	0,75	1,15	0,1

LEGENDA

----- LIMITA ZONA STUDIATA
S = 100.700 mp

----- LIMITA TERENULUI
GENERATOR PUZ
S= 47.973 mp

LMup EDIFICABIL LOTURI
LOCUINTE INDIVIDUALE

IScp EDIFICABIL LOT
COMERT / SERVICII

TEp ZOAN ECHIPARE EDILITARA

① ⑨1 LOTURI PROPUSE

Cr CIRCULATIE RUTIERA
EXISTENTA

Crp CIRCULATIE RUTIERA
PROPUSA

CORPURI DE CLADIRE
IDENTIFICATE IN VECHINATA
AMPLASAMENTULUI
CU FUNCTIUNI INDUSTRIALE,
SERVICII SI DEPOZITARE

PLATFORME SI PARCAJE
EXISTENTE
BETONATE SAU PIETRUITE

▶ ACCES EXISTENT DIN DRUM PUBLIC IN INCINTA

▶ ACCES EXISTENT DIN DRUM INTERIOR INCINTA
PE AMPLASAMENT

▶ ACCES PROPOS DIN DRUM INTERIOR INCINTA
PE AMPLASAMENT

51 LOCURI PARCARE - PROPUSE

Pp SPATII VERZI DE PROTECTIE
EXISTENTE

Ppp SPATII VERZI DE PROTECTIE
PROPUSE - AFERENTE LOTURILOR

SPATII VERZI
AFERENTE LOTURILOR

SPATII VERZI DE ALINIAMENT
STRADAL SI SCOARURI

Pap SPATII VERZI AMENAJATE
AGREMENT - LOISIR

ZONE CUPRINSE IN PLANUL URBANISTIC ZONAL

LM - ZONA LOCUIRE - REZIDENTIALA

- subzona :
LMup - zonă predominant rezidențială cu clădiri P+2e, propusă;

IS - SUBZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES LOCAL

- subzona :
ISp - construcții comerciale și de servicii propuse

C - SUBZONA - CĂI DE COMUNICAȚIE

- subzone :
Cr - căi de comunicație rutiere existente
Crp - căi de comunicație rutiere propuse

P - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE SI PERDELE-PROTECTIE

- subzone :
Pap - subzona agrement propusa
Ppp - subzon pentru perdele de protectie propuse



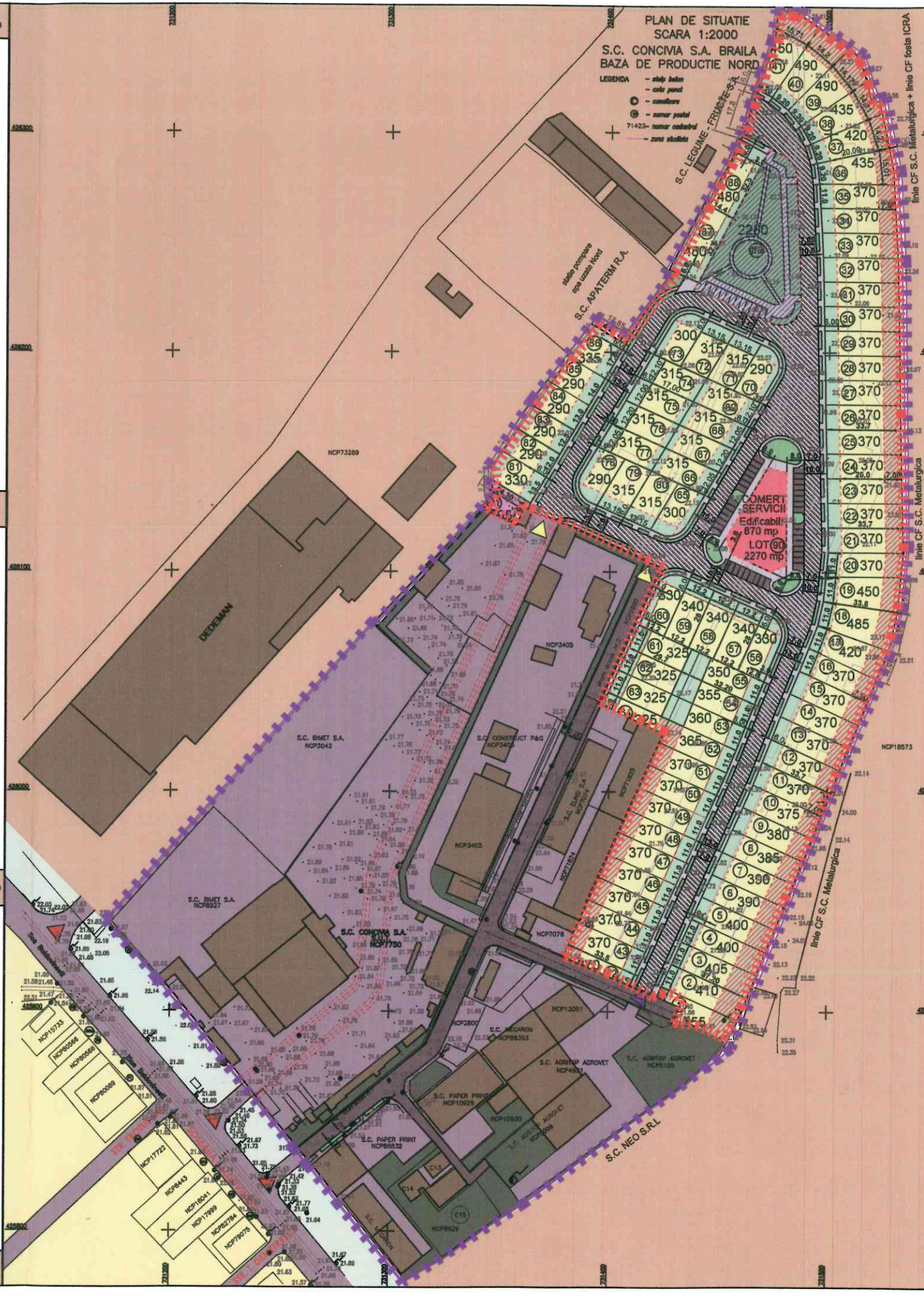
land architect
your land our solutions

beneficiar S.C. CONCIVIA S.A. BRAILA		NR. PROIECT 1 / 2017
AMPLASAMENT : SOSEAU BALDOVINESTI NR. 16 - 20 , BRAILA		FAZA P.U.Z.
TITLU PROIECT: ALIPIRE DRUM ACCES NR. 3 CU PARCELA SECTIE DE PRODUCTIE BAZA NORD CONCIVIA SI LOTIZARE - LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		NR. PLANSA U3
TITLU PLANSA REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE si LOTIZARE		

SPECIFICATIE	SEMNTURA	SCARA
Sef proiect	arh.urb. Silvia Medrihan	1:2000
Proiectat	arh. Lucian C. Anton	DATA IULIE 2018
Desenat	arh. Lucian C. Anton	

- 100,00 %
- 3,40 %
- 5,50 %
- 13,00 %
- 5,50 %
- 7,70 %
- 4,80 %
- 2,55 %
- 2,25 %
- 12,55 %
- 20,30 %
- 19,00 %
- 0,85 %
- 0,45 %
- 31,00 %
- 11,25 %
- 7,75 %
- 3,50 %

- 100,00 %
- 27,40 %
- 11,20 %
- 16,20 %
- 10,05 %
- 5,30 %
- 4,75 %
- 42,60 %
- 40,15 %
- 1,80 %
- 0,65 %
- 19,95 %
- 14,80 %
- 5,15 %



PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:2000
S.C. CONCIVIA S.A. BRAILA
BAZA DE PRODUCTIE NORD

LEGENDA

- alipire drum
- cale pietonal
- constructii
- numar parcel
- 71422- numar cadastrel
- zona studiata

BILANT PE ZONA DE STUDIU	- 100.700 mp	- 100,00 %
CIRCULATIE CAROSABILA (DRUM ACCES NR.1 + NR. 2) EXISTENTA	- 3.473 mp	- 3,40 %
SPATII VERZI DE PROTECTIE EXISTENTE	- 5.530 mp	- 5,50 %
SPATII VERZI DE PROTECTIE AFERENTE LOTURILOR :	- 13.154 mp	- 13,00 %
SP. VERZI CU RESTRICTIE DE CONSTRUIRE	- 5.362 mp	- 5,50 %
SP. VERZI AMENAJATE	- 7.792 mp	- 7,70 %
SPATII VERZI EXTERIOARE LOTURILOR :	- 4.820 mp	- 4,80 %
SP. VERZI DE ALINIAMENT STRADAL	- 2.540 mp	- 2,55 %
SP. VERZI AMENAJATE - LOISIR	- 2.280 mp	- 2,25 %
CONSTRUCTII EXISTENTE IN AFARA TERENULUI CE A GENERAT PUZ	- 12.720 mp	- 12,55 %
EDIFICABIL PROPUZ PE TERENUL CE A GENERAT PUZ	- 20.425 mp	- 20,30 %
EDIFICABIL REZIDENTIAL	- 19.255 mp	- 19,00 %
EDIFICABIL COMERT + SERVICII	- 875 mp	- 0,85 %
GOSPODARIE COMUNALA (EDILITARA)	- 295 mp	- 0,45 %
PLATFORME BETONATE / PIETRUITE IN AFARA TERENULUI CE A GENERAT PUZ	- 31.004 mp	- 31,00 %
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE PE TERENUL CE A GENERAT PUZ	- 11.311 mp	- 11,25 %
CIRCULATII AUTO	- 7.788 mp	- 7,75 %
CIRCULATII PIETONALE SI RAMPE ACCES	- 3.523 mp	- 3,50 %
ZONE FUNCTIONALE PRINCIPALE:		
- zona pentru locuinte cu regim de inaltime maxim P+2E - zona pentru servicii de interes local si public - zona pentru parcuri, complexe sportive, recreere, turism si perdele de protectie		
ZONA LOCUIRE cuprinde un numar de 88 loturi destinate a fi ocupate cu constructii pentru locuinte cu regim maxim de inaltime P+2E. Loturile au suprafate cuprinse intre 290 mp si 555 mp. Suprafata totala ocupata de aceasta zona este de 32 409 mp. Regimul de aliniere la front stradal al constructiilor nou propuse este de 6,00 m, cu o singura exceptie pentru amplasarea Garajelor ce pot fi amplasate la front stradal; Pentru aceasta zona functionala se stabilesc: POT max = 60% CUT max = 0,75		
ZONA PENTRU COMERT / SERVICII DE INTERES PUBLIC SI LOCAL:		
- interes public - comert si servicii Slot 90 = 2270 mp - interes local - gospodarie comunala/ edilitara Slot 91 = 295 mp POT max = 40 % CUT max = 1,15		
ZONA PENTRU RECREERE (LOISIR) de interes public:		
- interes local - loc de recreere (loisir) Slot 89 = 2280 mp POT max = 10 % CUT max = 0,1		
BILANT PE TERENUL CE A GENERAT PUZ	- 47.973 mp	- 100,00 %
SPATII VERZI DE PROTECTIE AFERENTE LOTURILOR :	- 13.154 mp	- 27,40 %
SP. VERZI DE PROTECTIE (CU RESTRICTIE DE CONSTRUIRE)	- 5.362 mp	- 11,20 %
SP. VERZI AMENAJATE	- 7.792 mp	- 16,20 %
SPATII VERZI EXTERIOARE LOTURILOR :	- 4.820 mp	- 10,05 %
SP. VERZI DE ALINIAMENT STRADAL	- 2.540 mp	- 5,30 %
SP. VERZI AMENAJATE - LOISIR	- 2.280 mp	- 4,75 %
EDIFICABIL PROPUZ PE TERENUL CE A GENERAT PUZ	- 20.425 mp	- 42,60 %
EDIFICABIL REZIDENTIAL	- 19.255 mp	- 40,15 %
EDIFICABIL COMERT + SERVICII	- 870 mp	- 1,80 %
GOSPODARIE COMUNALA (EDILITARA)	- 295 mp	- 0,65 %
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE PE TERENUL CE A GENERAT PUZ	- 9.574 mp	- 19,95 %
CIRCULATII AUTO	- 7.104 mp	- 14,80 %
CIRCULATII PIETONALE SI RAMPE ACCES	- 2.470 mp	- 5,15 %

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT 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 „ALIPIRE DRUM ACCES NR. 3 CU PARCELA SECTIEI DE PRODUCTIE BAZA NORD CONCVIA si LOTIZARE – LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” , judet Braila, municipiul Braila, soseaua Baldovinesii, nr. 16-20, zona industrial nord, 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/10.04.2000";
- "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 și 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 și local;
- Legea nr. 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Legea nr. 154/2012, privind regimul infrastructurii rețelelor 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 și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și 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. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșa U3 – reglementari urbanistice, acest perimetru studiat se afla în intravilanul municipiului Braila, aparține UTR41, categoria de folosință “curți construcții” și se desfășoară pe o suprafață de 47.973 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.

Terenul ce generează P.U.L.-ul are o suprafață de 47.973 mp, respectiv 4,8 ha, aparținând initiatorului S.C. CONCIVIA S.A., terenul este situat în intravilanul Municipiului Braila, soseaua Baldovinesti, nr. 16-20, zona industrială nord.

Zona generatoare de P.U.Z. va fi reglementată ținând cont de tema de proiectare propusă de beneficiar și avizului de oportunitate emis de Primăria municipiului Braila.

Suprafața propusă de studiu este de 100.700 mp, respectiv 10 ha, conform Avizului de oportunitate nr. 13 din 2017.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt :

- Schimbarea categoriei de folosință;
- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- Stabilirea și asigurarea infrastructurii tehnico-edilitare, apă, canal și energie electrică;
- Organizarea circulației carosabile și pietonale prin realizarea unor legături corespunzătoare cu restul localității prin identificarea și inventarierea acestor cai de acces și de asemenea și alte acțiuni stabilite după consultarea publicului interesat;
- Creșterea calității vieții;

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 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 apărarea 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 6,00m. pe loturile cu deschidere la un front stradal si 3,00m. respective 6,00m pe loturile cu doua fronturi stradale (de colt) – conform plaselor U3 si U4 anexe;

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – “U3 si U3’ – Situatie Propusa Reglementări - Lotizare”.

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) se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 2,00 metri conform Codului Civil; retragerea fata de una din limitele laterale va fi de minim 3,00 m pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor la curtea din spate.

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.

• 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).

• Accese auto

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

• 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, fac exceptie la regimul de aliniere al corpului principal (locuintei), cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului lateral (2,50 m).

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.1 Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente;

8.2 Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente;

8.3 Realizarea de rețelele tehnico edilitare;

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

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

8.4 Realizarea de bazine etanșe vidanjabile;

8.5 Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare și cablu TV vor fi amplasate subteran;

8.6 Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin 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 și protecției civile.

9.2 Autorizarea executării construcțiilor 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 împrejurimi

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 construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

10.3. Se propune un caracter unitar al împrejurimilor astfel:

Împrejmuirea va avea o înălțime cuprinsă între 1,50 – 2,00 metri 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 amlasamentul sunt puse in evidenta in plansele de REGLEMENTARI din prezenta documetatie;

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone si subzone functionale :

11.1. **LM** - ZONA LOCUIRE - REZIDENTIALA

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

11.2. **IS** – ZONA PENTRU INTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES PUBLIC

- **IScp** – Subzona constructii comerciale;

11.3. **P** – ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE

- **Pap** – Subzona de agrement propusa;
- **Ppp** – Subzona pentru perdele de protectie;

11.4. **C** – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICARE SI CONSTRUCTII AFERENTE

- **Cr** – Subzona cai de comunicatie rutiera
- **Crp** – Subzona cai de comunicare rutiera

11.5. **Tep** - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARA PROPUSA

- Subzona **T1a** - Spații aferente transporturilor rutiere - circulații carosabile efective, noduri de circulație;

12. PRESCRIPTII PENTRU ZONA LOCUIRE – REZIDENTIALA “ LM “

CAPITOLUL I: GENERALITATI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Zona este inclusă în **U.T.R. 41** “ZONA INDUSTRIALA NORD” aferentă Planului Urbanistic General Municipiul Braila.

Zona Industriala Nord – U.T.R. 41 cuprinde si o subzona de locuințe individuale mici în regim de construire izolat și grupat cu regim de înălțime P+1+M, realizate pe baza lotizării prestabilite (PUZ CIMBRULUI);

ART. 2 - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona va fi constituita din:

LMup - Subzona locuire predominant rezidențială cu clădiri de tip urban propusa;

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZARI ADMISE

În subzona **LMup**, sunt admise urmatoarele utilizari:

- se admite funcțiunea de locuire pentru loturile de la 1 pana la 88;
- 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;
- realizarea plantatiilor de aliniament;
- se admit functiuni de interes local de la 89 pana la 91 respectiv, comert - servicii, alimentatie publica, loisir - loc de joaca pentru copii si echipari edilitare;

ART. 4 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

În subzona **LMup** se admit obiective de utilitate publica locala (de ex.: gradinite, biserici parohiale etc.), functiuni comerciale si servicii profesionale complementare locuirii, activitati manufacturiere de mici dimensiuni nepoluante cu conditia ca ADC insumata a acestora sa nu depaseasca 10% din ADC a UTR-ului si sa nu genereze transporturi grele.

Se recomanda situarea acestor functiuni complementare in intersectii.

Autorizarea obiectivelor de utilitate publica se poate face doar daca acestea au prevazute spatii cu acces public inchise sau in aer liber ce pot fi folosite in situatii de criza cauzate de producerea unor calamnitati. Potrivit normelor in vigoare la momentul autorizarii constructiile vor avea dimensionate si conformate corespunzator spatii etanse ce pot fi folosite in cazul unui eveniment nuclear sau chimic.

ART. 5 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise urmatoarele utilizari, atat pentru subzona Lmup:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor menajere
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice, activitati productive care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente, sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

CAPITOLUL III: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 6 - CARACTERISTICI GEOMETRICE ALE PARCELELOR

Regim de construire	Dimensiuni minime (Lmup)	
	Suprafată (mp)	Front (m)
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolată	200	12
Parcelă de colț	Reducere cu 50 mp. , Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă	

Se admite micșorarea frontului minim pentru construcții cuplate de 12 m la 9m – 11m m, doar dacă astfel se respectă o caracteristică a străzii respective, evidentă pe toată lungimea străzii.

În cadrul subzonei LMup se propune regim de construire cuplat, pe loturile cu front stradal cuprinse între 9m și 11m;

Condiție susținută de forma evazată a loturilor și respectării prevederilor Codului Civil, privind modul de amplasare al clădirilor pe hotăr cu acordul notarial al vecinilor și asigurării distanței minime cu vedere directă de 2m;

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

7.1. În zonele constituite în utr LMup - clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective.

La intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Această latură teșită va avea o lungime de minim 8,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a.

Se stabilesc următoarele retrageri minime obligatorii în cazul construcțiilor din L1a :

Retragerea minimă față de aliniament pentru construcții noi la străzi de categoria I, II, III, IV	LMup	
	înșiruit	cuplat și izolat
	6,0m	6,0m

7.2. Condiții suplimentare care se aplică cumulativ față de punctul (2):

- se admite micșorarea acestei retrageri minime față de aliniament doar dacă astfel se respectă o caracteristică a străzii respective, evidentă pe toată lungimea străzii.

- noile construcții în regim înșiruit sau cuplat să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcane vizibile.

- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 m de la alinierea clădirilor.

- în fâșia dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces, platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament și a garajelor amplasate pe aliniament în subzona LMup.

ART. 8 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare in subzona **LMup**:

8.1. Amplasarea cladirilor fata de limita posterioara in subzona LMup:

In cazul loturilor ocupate cu locuinte insiruite si cuplate nu se poate construi pe latura posterioara a parcelei si se va asigura o retragere cuprinsa intre 3 m – 7 m, intre latura posterioara si edificabil fiind prevazute spatii verzi de protectie .

In cazul loturilor ocupate cu locuinte izolate se poate construi numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit, iar adosarea noii constructii respecta inaltimea si latimea calcanului acestuia, cu conditia respectarii Codului Civil si a obtinerii Acordului notarial al proprietarului lotului invecinat pe latura posterioara;

8.2. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale in subzona LMup:

In cazul loturilor ocupate cu locuinte insiruite se permite amplasarea pe limita laterala si astfel se indeplineste conditia de cladiri insiruite, cu conditia respectarii Codului Civil si a obtinerii Acordului notarial al proprietarului lotului invecinat pe latura laterala;

In cazul loturilor ocupate cu locuinte cuplate se poate construi pe limita unei singure laturi laterale si astfel se indeplineste conditia de cladiri cuplate, cu conditia respectarii Codului Civil si a obtinerii Acordului notarial al proprietarului lotului invecinat cu care se cupleaza;

Distanta minima dintre cladire si limita laterala opusa laturei pe care se realizeaza cuplarea, va fi egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte , dar nu mai putin de 3,0m.

In cazul loturilor ocupate cu locuinte izolate nu se poate construi pe limitele laterale ale loturilor numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit, distanta minima dintre cladire si limitele laterale, va fi egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte , dar nu mai putin de 3,0m.

ART. 9 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE PARCELA

9.1. Cladirile vor respecta intre ele distante minim egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte.

9.2. Ca exceptie de la 9.1: distanta la care se afla o constructie fata de fereastra unui dormitor sau a unei alte incaperi pentru activitati permanente ce necesita lumina naturala, atunci cind fereastra este indreptata spre sud, est sau vest trebuie sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

ART. 10 - CIRCULATII SI ACCESE

10.1. Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

10.2. Este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati locomotorii;

ART. 11 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

11.1. Stationarea autovehicolelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice sau pe locurile special amenajate;

11.2. In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;

11.3. Pentru suplimentarea numărului de locuri de parcare în zonele dense, se vor organiza parcaje în lungul arterelor colectoare și secundare de circulație, astfel încât să nu fie stânjenie fluxurile principale de circulație și nici plantațiile de aliniamente stradale.

ART. 12 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

In subzona **LMup**, inaltimea maxima a cladirilor va fi:

LMup	Înșiruit cuplat izolat
	P+2e, P+1+M, P+1+R, D+P+1e, D+P+M
Înălțimea maximă la cornisă/ atic	10,0m
Înălțimea maximă la coamă /aticul ultimului nivel	12,0 m

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

Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a III-a;

In cadrul prezentului RLU, înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

Se admite depasirea cu maxim un nivel peste inaltimea reglementata numai cu conditia ca acesta sa fie retras in interiorul tangentei la 45° de la cornisa principal;

Pentru invelitori nu se admit pante mai mari de 30°.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

13.1. Aspectul cladirilor va fi subordonat sublinierii caracterului rezidential al zonei si integrarii la nivelul imaginii generale cu arhitectura cladirilor cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

13.2. Noile cladiri vor avea finisaje exterioare si forme ce vor sustine imaginea arhitecturala zonala;

13.3. Se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (perete cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare) si utilizarea culorilor stridente;

13.4. Se interzic cladirile cu una sau mai multe fatade ce nu se afla in plan vertical;

13.5. Amplasarea firmelor, afisajului si a mobilierului urban se va face doar in urma realizarii unor proiecte ce vor dovedi coerenta imaginii zonei;

13.6. Se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele catre strada, sau pe cele laterale in cazul in care ele se deschid catre curti de onoare;

13.7. Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor;

ART. 14 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

14.1. Cladirile de locuit se vor autoriza doar daca au asigurate cel putin urmatoarele conditii: au alimentare cu apa, cu electricitate, au instalatii/sisteme de incalzit functionale si au sisteme de evacuare a apelor uzate. Constructiile de alte functiuni se vor autoriza doar daca au asigurata echiparea tehnico - edilitara necesara.

14.2. In cazul in care strada pe care urmeaza a se construi beneficiaza de canalizare, cladirile noi ce necesita un racord la o astfel de retea in mod obligatoriu vor trebui conectate la ea.

14.3. Rezolvarea tehnico - edilitara va respecta toate reglementarile in vigoare la momentul solicitarii Certificatului de Urbanism si va obtine avizele prevazute de legislatie;

ART. 15 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

15.1. Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii existenti avand peste 4.00 metri inaltime si diametrul tulpinii de peste 15.00 cm; in cazul taierii unui astfel de arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;

15.2. In gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;

15.3. Cel putin 30% din suprafata curti-constructii va fi plantata pe sol neimpermeabilizat fata de subsol.

15.4. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Suprafata curti-constructii care nu este acoperita de constructii, platforme si circulatii va fi plantata cu un arbore la fiecare 100 mp;

15.5. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 7 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 metri inaltime;

15.6. In zona cu terenuri contractile nu se vor planta specii care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ART. 16 – IMPREJMUIRI

16.1. Se va respecta tipul existent de imprejmuiri cu conditia ca acestea sa aiba socluri opace de mazim 0,90 m si parte superioara transparenta dublata cu gard viu catre strada;

16.2. In cazul unificarii functiunilor interioare a mai multor cladiri se va mentine prin tratarea terenului amprenta parcelarului traditional.

16.3. Gardurile spre limitele laterale vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri;

CAPITOLUL IV: INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI AI PARCELELOR

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

In subzona **LMup**, P.O.T. maxim = 60 % din suprafata terenului aferent;

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

In subzona **LMup**, C.U.T. maxim = 0.75 ADC / suprafata terenului aferent.

CAPITOLUL I: GENERALITATI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

U.T.R. 41 “ZONA INDUSTRIALA NORD” aferentă Planului Urbanistic General Municipiul Braila, este o zona a unitatilor industriale si depozitare destructurata;

ART. 2 - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

In cadrul zonei ce genereaza PUZ se constituie:

IS – ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES PUBLIC
respectiv **IScp – Subzona constructii comerciale**, pe **LOTUL 90**;

Lotul 90 face obiectul prezentului plan urbanistic, identificat si caracterizat de functiunile subzonei **comerciale**, a carei prescriptii sunt dezvoltate mai jos:

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZARI ADMISE

In cadrul subzonei **IScp** sunt admise următoarele utilizări:

- instituii, servicii și echipamente publice la nivel 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.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, gradini;
-

ART. 4 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

In cadrul subzonei **IScp** sunt admise următoarele utilizări cu următoarele condiționări:

- activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate sa respecte o distanta de min. 100 metri de biserici, scoli, grădinițe, licee;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare

seismică;

- în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- 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;
- 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, conform Anexei 1 la prezentul regulament, 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 50 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.

ART. 5 - UTILIZARI INTERZISE

În cadrul subzonei **IScp** 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, 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;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto și curățare auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CAPITOLUL III: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 6 - CARACTERISTICI GEOMETRICE ALE PARCELELOR

Lotul 90 in suprafata de 2270 mp, prezinta o forma polignala trapezoidala, edificabilul indicat in plansa U3 si U3' prezinta retrageri perimetrare de 8 m fata de carosabil;

- Lotul 90 este un lot insular cu un edificabil maxim in suprafata de 870 mp construit;
- pe lot se vor amenaja 39 locuri de parcare, ce vor deservi clientii si personalul angajat aferent spatiului comercial construit, cat si pentru riverani pe timp de noapte;

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se noteaza faptul ca edificabilul are retrageri fata de carosabil de 8 m, pe aceasta zona este rezervata spre amenajare cu parcare, spatii verzi si alei pietonale;
- se va edifica conform plansa U3 si U3';

ART. 8 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se noteaza faptul ca edificabilul are retrageri fata de carosabil de 8 m, pe aceasta zona este rezervata spre amenajare cu parcare, spatii verzi si alei pietonale;
- se va edifica conform plansa U3 si U3';

ART. 9 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE PARCELA

- se va edifica conform plansa U3 si U3';

ART. 10 - CIRCULATII SI ACCESE

Terenul ce urmeaza a fi lotizat este insular, fara acces direct din drumuri publice;

Accesul din Sos. Baldovinesti se realizeaza printr-un drumul existent (format din drum acces 1 si drum acces 2) ce asigura circulatia auto si pietonala in incinta;

Prin reseaua cu circulatii carosabile propuse se va asigura accesul la loturile individuale si se urmareste integrarea si racordarea coerenta la fluxul stradal public existent;

Se propun urmatoarele:

- toate drumurile propuse au un profil de 13,00 m (intre alinamente) cu parte carosabila de 7,00 m, trotuare stanga-dreapta 1,50 m, zona verde stanga-dreapta 1,50m.

- zona serviciilor de interes local si public dispune de parcaje

Strazile vor putea fi realizate fie cu imbracaminte din asfalt, fie cu piatra impermeabilizata cu solutie bituminoasa cationica.

Suprafata drumurilor (cu imbracaminte din asfalt sau piatra impermeabilizata cu solutie bituminoasa cationica) = 7.104 mp;

Suprafata circulatiei pietonale si rampe de acces = 2.470 mp;

Suprafata spatii verzi de aliniament stradal (strat vegetal) = 2.540 mp;

- este obligatoriu sa se asigure accesul în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

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

Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.

ART. 11 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite conform propunerilor din Plansa U3 și U3';

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 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.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- h max cornisa = 12 m, h max coama = 15 m;

În cadrul subzonei **IScp** se admite un număr de niveluri suplimentare cu următoarele condiții:

- la străzi de categ. min.III- se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45° la acesta;

- 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” autorizarea construcțiilor se face pe bază de P.U.Z. cu ilustrare de arhitectură.

ART. 13 - 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, racordarea la caracterul general al zonei și la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare coordonate de autoritatea locală.

ART. 14 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA si EVACUAREA DESEURILOR

În cadrul subzonei **IScp** toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar;

14.1. alimentarea cu apă și canalizarea:

- toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare;

- urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- 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;

14.2. 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 studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locală

14.3. 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 grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

14.4. sisteme de încălzire și termoficare:

- se vor căuta soluții corelate descentralizării sistemului de termoficare

- pentru noile investiții cu ACD > 800 mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale;

14.5. alimentarea cu gaze naturale

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

14.6. 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 urban de salubritate;

- se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

ART. 15 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm) este interzisă, 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 40% 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 cu un arbore la fiecare 100 mp;

- 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;

- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 8 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

- 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 plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile care favorizează stabilizarea terenului.

ART. 16 – IMPREJMUIRI

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.

CAPITOLUL IV: INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI AI PARCELELOR

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

In subzona **IScp**, P.O.T. maxim = 40 % din suprafata terenului aferent;

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

In subzona **IScp**, C.U.T. maxim = 1.15 ADC / suprafata terenului aferent.

14. PRESCRIPTII IN ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE - P

CAPITOLUL I: GENERALITATI

P - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie:

- **Pap** – Subzona de agrement propusa – LOT 89 – S=2280 mp
- **Ppp** – Subzona pentru perdele de protectie propuse, aferente drumurilor si loturilor;

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI

Subzona cuprinde **LOTUL 89**, in suprafata de **2280 mp**, spatiile verzi de aliniament aferente drumurilor, scoaruri verzi si perdele de protectie;

Spațiile de tip loisir sunt, spații verzi cu suprafața mai mici de un hectar, aferente zonelor rezidentiale nou constituite, cu acces nelimitat, formate dintr-un cadru vegetal specific și din zone construite destinate activităților recreative, accesibile din căile de circulație pietonale și carosabile.

Subzona este formata din spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, mobilier urban, iluminat public și decorativ, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

ART. 2 - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- **Pap** – Subzona de agrement propusa – LOT 89 – S=2280 mp
- **Ppp** – Subzona pentru perdele de protectie propuse, aferente drumurilor si loturilor;

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZARI ADMISE

In subzonele Pap si Ppp, sunt admise urmatoarele utilizari:

- spații plantate cu vegetație înaltă, medie sau joasă
- amenajări pentru odihnă, promenadă, sport si joaca (echipate și dimensionate pe grupe de vârstă);
- circulații pietonale si velo (doar in Pap);
- mobilier urban;
- grupuri sanitare publice (doar in Pap);
- spații pentru administrare și întreținere (doar in Pap);

ART. 4 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

In subzona Pap, sunt admise cu conditionari: mici construcții pentru activități social-comunitare si culturale limitate la zonele lipsite de vegetație sau la cele deja existente, sau

în zonele plantate noi - conform proiectului. Se permit doar acele funcțiuni care nu conduc la disconfort și incomodare pentru locuințele aflate în proximitate.

În subzona Ppp, nu sunt admise cu conditionari alte utilizări:

ART. 5 - UTILIZARI INTERZISE

În subzonele Pap și Ppp, se interzic:

- orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice;
- localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- intervențiile de amenajare care pot conduce la alterarea caracterului spațiilor plantate înființate;
- subfragmentări sau subdivizări ale parcelelor spațiilor plantate din subzona Pap;

CAPITOLUL III: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 6 - CARACTERISTICI GEOMETRICE ALE PARCELELOR

Cuprinde **LOTUL 89**, în suprafața de **2280 mp**, spațiile verzi de aliniament aferente drumurilor, scoaruri verzi și perdele de protecție;

Spațiile de tip loisir sunt, spații verzi cu suprafața mai mică de un hectar, aferente zonelor rezidențiale nou constituite, cu acces nelimitat, formate dintr-un cadru vegetal specific și din zone construite destinate activităților recreative, accesibile din căile de circulație pietonale și carosabile.

Se vor trasa și amenaja conform Plansa U3 și U3”;

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform art. 23 din R.G.U.;
- se admite micșorarea retragerii minime față de aliniament doar dacă astfel se respectă o caracteristică a străzii respective, evidentă pe toată lungimea străzii.

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

- conform Codului Civil.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- conform art. 24 din R.G.U.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

10.1. - circulația pietonală este prioritară;

10.2. - se va asigura accesul din circulațiile publice pentru aleile ocazional-carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) a căror lățime va fi de min. 3,5m;

10.3. - se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri;

10.4. - pistele de biciclete se vor amplasa pe cât posibil perimetral parcului, în așa fel încât să nu stânjenească circulația pietonală principală;

10.5. - se vor asigura, în zonele de acces pietonal principale și secundare, zone amenajate corespunzător pentru așteptare și odihnă („zone de regrupare”);

ART. 11 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

11.1. Parcajele se vor dimensiona conform normelor specifice;

11.2. Staționarea autovehiculelor este permisă doar în limitele spațiilor de parcaje amenajate din proximitatea spațiilor verzi publice;

11.3. Parcajele necesare zonelor cu activități se vor amplasa pe cât posibil în lungul circulațiilor perimetrare, în alveole special proiectate, tratate cu dale înierbate;

11.4. Se vor evita amenajările de mari suprafețe betonate, destinate parcajelor;

11.5. Parcajele vor fi plantate cu min 1 arbore/ 8 locuri parcare și, pe limitele parcajului, cu aliniamente de gard viu de 1,20 metri înălțime;

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLADIRILOR

Cu excepția instalațiilor de agrement și condiție fizică, înălțimea maximă a clădirilor nu vor depăși regimul de înălțime Parter, respectiv 3 m la cornisa;

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

13.1. Aspectul exterior al clădirilor se va face conform studiilor de specialitate avizate potrivit legii;

13.2. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

13.3. Se interzic formele suplimentare decorative (fără funcționalitate) ale acoperișurilor;

13.4. Se va urmări tratarea fațadelor în culori calde: pastel sau alb; se va interzice folosirea de tonuri stridente, nespecifice zonei

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

14.1. Toate construcțiile cu caracter permanent se vor racorda la rețelele edilitare publice.

14.2. Se interzice montarea aeriană a cablurilor electrice, telefonice, CATV;

14.3. În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure: a) instalații de alimentare cu apă potabilă; b) W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor; c) colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;

14.4. Iluminatul public se va realiza conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat;

14.5. Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;

ART. 15 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spațiile plantate aferente ansamblurilor de locuințe vor trebui să respecte norma de min. 1,3 mp teren/ locuitor cf. ORDIN Nr. 536 / 1997, pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației. Orice intervenție în cadrul cvartalului de locuințe colective, privind reorganizarea spațiilor plantate, circulațiilor și a parcajelor, se va face cu păstrarea cel puțin a suprafeței existente a spațiilor plantate și se va stabili prin PUZ.

15.1. Se vor respecta prevederile menționate în Capitolul 7, Art. 7.2 din prezentul RLU;

15.2. Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor și tipologiilor specifice (izolat /aliniament/ grupare/ masiv);

15.3. Se va urmări ca vegetația înaltă să ofere umbră circulațiilor pietonale principale;

15.4. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore / 4locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;

15.5. Se recomanda plantarea acoperisurilor constructiilor;

15.6. Se recomanda, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale rezistente la seceta, adaptate condițiilor climatice locale și favorabile faunei antropofile.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

16.1. Se recomandă utilizarea sistemelor de împrejmuire care oferă transparență, utilizarea vegetatiei;

16.2. Pentru garduri: înălțime - 2,00 metri înălțime, din care un soclu opac de 0,60 metri- din metal (fier forjat sau plasa metalica) sau lemn;

16.3. Scuarurile nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare;

CAPITOLUL IV: INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI AI PARCELELOR

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

În cadrul subzonelor Pap și Ppp se reglementează :

POT maxim = 10 %;

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

În cadrul subzonelor Pap și Ppp se reglementează :

C.U.T. maxim = 0,1 mp. ADC/ mp. teren.

15. PRESCRIPTII PENTRU ZONA CAILOR DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE - C

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Caracterul zonei transporturilor este corelat pe de o parte necesității eficientizării tehnice a deplasărilor prin conformarea și functionalizarea 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.

Drumurile propuse au un profil de 13,00 m (între aliniamente) cu parte carosabila de 7,00 m, trotuare stanga-dreapta 1,50 m, zona verde stanga-dreapta 1,50m.

Carosabilul va fi realizat fie cu imbracaminte din asfalt, fie cu piatra impermeabilizata cu solutie bituminoasa cationica.

Suprafata carosabila (cu imbracaminte din asfalt sau piatra impermeabilizata cu solutie bituminoasa cationica) = 7.104 mp;

Suprafata circulatiei pietonale si rampe de acces = 2.470 mp;

Suprafata spatii verzi de aliniament stradal (strat vegetal) = 2.540 mp;

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

În 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

În subzonele Cr, Crp sunt admise următoarele utilizări:

- 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:

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 sunt admise 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 (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform normelor în vigoare.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform art. 23 din R.G.U.;
- se admite micșorarea retragerii minime față de aliniament doar dacă astfel se respectă o caracteristică a străzii respective, evidentă pe toată lungimea străzii.

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

- conform Codului Civil.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- conform art. 24 din R.G.U.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform art. 18, art. 25, art. 26 din R.G.U.

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 art. 31 din R.G.U.
- 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

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 – R.G.U.

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.
- În cazul - subzonei Crp – nu este necesară împrejmuirea către stradă.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

În cadrul subzonelor Cr și Crp se reglementează :

POT maxim = 10 %;

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

În cadrul subzonelor Cr și Crp se reglementează :

C.U.T. maxim = 0,1 ADC / suprafața terenului aferent;

16. TE - ZOAN PENTRU UTILITATI EDILITARE

CAPITOLUL I: GENERALITATI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Zona "TE" este reprezentată de funcțiunile care asigură servirea populației cu echipare edilitară (la nivel orășenesc, local și individual;

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.

Pe amplasament este propus un punct (LOTUL 91) ce va adăpostea echipamente edilitare de nivel local ce vor deservi subzonele consumatoare;

Acest punct este încadrat cu prescripții caracteristice subzonei **TEp**;

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 2 - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

TEp - subzona pentru echipamente edilitare, propusa;

ART. 3 - UTILIZARI ADMISE

TEp - sunt admise următoarele utilizări:

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

ART. 4 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

TEp - sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

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

ART. 5 - UTILIZARI INTERZISE

TEp – utilizări interzise:

- orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

CAPITOLUL III: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 6 - CARACTERISTICI GEOMETRICE ALE PARCELELOR

TEp – In cadrul LOTUL 91 constructiile si echipamentele edilitare vor fi reduse la minimum necesar, iar spațiul câștigat va fi alocat spațiilor plantate, parcajelor.

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

TEp – corpurile de cladire ce adapostesc gospodariile edilitare se vor dispune pe aliniament conform planselor U3 si U3', pentru a fi in legatura directa cu retelele aferente si a avea acces din latura sudica si estica ;

ART. 8 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

TEp - distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioară ale parcelor va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 2m. ($DI=Dp=H/2$, min 2.00 m);

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

ART. 9 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE PARCELA

TEp – se propune un singur corp de cladire pe spatiul destinat fiecarei gospodarii edilitare;

ART. 10 - CIRCULATII SI ACCESE

TEp - 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 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

TEp – in cadrul incintei se vor asigura accese si parcaje auto in limita spatiului liber de constructii edilitare;

ART. 12 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

TEp – corpurile de cladire ce adapostesc gospodariile edilitare si de salubritate, nu vor depasi inaltimea maxima de 3,50 la cornisa;

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

ART. 14 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA si EVACUAREA DESEURILOR

TEp - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

TEp - se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

TEp - se vor asigura conditii pentru colectarea selectiva si transportul deseurilor menajere de catre societati de salubritate specializate;

ART. 15 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

TEp - incintele tehnice vor fi amenajate și plantate astfel încât să nu altereze aspectul general al localității.

TEp - suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%.

TEp - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

ART. 16 – IMPREJMUIRI

TEp - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu 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 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

TEp - în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

CAPITOLUL IV: INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI AI PARCELELOR

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

In cadrul subzonei Tep se reglementeaza :

POT maxim = 50 %;

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

In cadrul subzonei Tep se reglementeaza :

C.U.T. maxim = 0,5 ADC / suprafata terenului aferent;

COLECTIV DE ELABORARE:

SEF PROIECT :

ELABORAT



ARH. SILVIA MEDRIHAN

ARH. LUCIAN C. ANTON