

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 514

din 24.09.2018

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **<LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE>**, la adresa din Brăila, str. George Enescu nr. 153, inițiat de domnul **CĂRĂC FLORIN – ADRIAN** și doamna **VULCAN VICTORIA ANAMARIA**.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa domnului Primar Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea domnului **CĂRĂC FLORIN – ADRIAN** și a doamnei **VULCAN VICTORIA ANAMARIA**, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr.30630/08.08.2018 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 **<LOTIZARE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE>**, la adresa din Brăila, str. George Enescu nr. 153, inițiat de domnul **CĂRĂC FLORIN – ADRIAN** și doamna **VULCAN VICTORIA ANAMARIA**, 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 infrastructura rutieră, infrastructura pietonală, rețelele de utilități și alte asemenea 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 inițiatorii documentației, domnul CÂRÂC FLORIN – ADRIAN și doamna VULCAN VICTORIA ANAMARIA, 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,

BADIU VIRGINIA - LOREDANA



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

PLAN URBANISTIC ZONAL
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

ANEXA NR. 1
la HCLM nr. 54/18.03.2018
U2.1



LOTIZARE SI CONSTRUIRE
ANSAMBLU LOCUINTE

LEGENDA RIDICARE TOPOGRAFICA

©	CANALIZARE
⚡	STALP BETON (ELECTRICITATE)
⌂	CUTIE GAZ
90531	NUMAR CADASTRAL
Ⓜ	GEIGER
—	LINE TRAMVAI

LEGENDA REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

LIMITE

[Red dashed line]	LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z. - SUPRAFATA = 5118.00 m²
[Blue dashed line]	LIMITA ZONA DE STUDIU / CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE SUPRAFATA LIMITA STUDIATA = 59351.00 m²
[Green dashed line]	LIMITA P.U.Z. APROBAT - "CONSTRUIRE LOCUINTA P+2E+M" - DUMITRIU VLADIMIR CRISTIAN
[Black dashed line]	RETRAGERI 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 - EXISTENTA
[LMu]	SUBZONA LOCUINTELOR PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN - EXISTENT - P.U.Z. "CONSTRUIRE LOCUINTA P+2E+M" - DUMITRIU VLADIMIR CRISTIAN
[M2a]	FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII SI COMERT
[Blue line]	CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)
[TEp]	SUBZONA PENTRU ECHIPARI TEHNICO EDILITARE - PROPUSA
[Green arrow]	ACCES INCINTA
[Blue arrow]	IESIRE INCINTA

PLAN URBANISTIC ZONAL
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

U2.1

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU

FUNCTIUNI	EXISTENT			PROPU		
	SUPRAFETE			SUPRAFETE		
	M²	Ha	PROCENT	M²	Ha	PROCENT
[LMup]	7 158 m²	0.71 ha	12.05 %	7 158 m²	0.71 ha	12.05 %
[LMup]				3 881 m²	0.39 ha	6.55 %
[LMu]	8 000 m²	0.80 ha	13.50 %	8 000 m²	0.80 ha	13.50 %
[TEp]				102 m²	0.01 ha	0.17 %
[M2a]				25 862 m²	2.58 ha	43.38 %
[D]	15 008 m²	1.50 ha	25.30 %			
[A]	15 072 m²	1.57 ha	25.40 %			
[CAI]	13 513 m²	1.35 ha	22.75 %	14 648 m²	1.46 ha	24.65 %
ZONA DE STUDIU	59 351 m²	5.93 ha	100 %	59 351 m²	5.93 ha	100 %
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	5 118 m²	0.51 ha	8.60 %	5 118 m²	0.51 ha	8.60 %

INDICI URBANISTICI

EXISTENTI			PROPU		
INDICI CONFORM P.U.Z. APROBAT - U.T.R. 2 -			INDICI CONFORM P.U.Z. APROBAT - CONSTRUIRE LOCUINTA P+2E+M" - DUMITRIU VLADIMIR CRISTIAN		
CRT.	MAXIM		CRT.	MAXIM	
P.O.T.	45.00 %		P.O.T.	65.00 %	
C.U.T.	1.95		C.U.T.	1.95	

Amplasare: Mun. Braila, str. George Enescu, nr.153

INVENTAR COORDONATE				Stereom70			
NR.	X	Y	NR.	X	Y	NR.	X
1	419801.31	730318.03	14	419854.63	730463.43		
2	419850.00	730349.35	15	419869.47	730471.94		
3	419865.64	730358.49	16	419882.93	730481.53		
4	419881.22	730366.41	17	419893.13	730538.65		
5	419889.08	730371.07	18	419787.71	730575.14		
6	419890.55	730371.89	19	419777.44	730603.94		
7	419898.85	730376.94	20	419437.49	730408.14		
8	419706.18	730380.32	21	419457.01	730375.91		
9	419713.37	730384.45	22	419474.78	730356.90		
10	419714.60	730385.12	23	419498.50	730342.86		
11	419720.03	730388.17	24	419588.07	730309.57		
12	419846.33	730460.07	25	419601.31	730318.03		
13	419851.01	730461.58					

OM BACIU
arhitectura

LOTIZARE SI CONSTRUIRE
ANSAMBLU LOCUINTE

PROIECTANT: CARAC FLORIN - ADRIAN SI VULCAN VICTORIA ANAMARIA

PROIECT: LOTIZARE SI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE

PROIECTANT: CARAC FLORIN - ADRIAN SI VULCAN VICTORIA ANAMARIA

PROIECT: LOTIZARE SI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE

PROIECTANT: CARAC FLORIN - ADRIAN SI VULCAN VICTORIA ANAMARIA

PROIECT: LOTIZARE SI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE



ANEXA NR. 2

la HELM nr. 514 / 24.09.2018



VOLUMUL 2

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

AFEREN P.U.Z.

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 P.U.Z. „LOTIZARE SI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE” , judet Braila, municipiul Braila, str. George Enescu, nr. 153, au stat in principal:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare (R.L.U. 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 și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și 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 și 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. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal – “LOTIZARE SI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE”, 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 afla în intravilanul municipiului Braila, aparține UTR 2, categoria de folosință “curți construcții” și se desfășoară pe o suprafață de 5118 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 sud a orașului și anume pe str. George Enescu, nr. 153.

Terenul în suprafață de 5118 mp, ce a generat PUZ- ul este în proprietatea beneficiarilor Carac Florin-Adrian și Vulcan Victoria Anamaria;

Terenul este intravilan, categoria de folosință „curți-construcții”;

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

Suprafața propusă de studiu este de 59351 mp, respectiv 5,93 ha, conform Avizului de oportunitate nr. 10 din 2017.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- lotizarea terenului ce a generat P.U.Z. pentru construirea de locuințe;
- racordarea la rețelele existente în zona, precum și realizarea de rețele noi;
- realizarea/ modernizarea de căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;
- Accesul la zona ce se dorește a fi lotizată se poate face prin partea de nord-vest a sitului, prin intermediul unui drum propus, care are legătura directă cu Strada George Enescu.

H. 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 APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- 5.1. Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P 100-1/2013. sunt accelerația terenului pentru proiectare $a_{\text{g}}=0,30g$ cu $IMR=225$ ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani. iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, $T_c= 1,0$ secunde.
- 5.2. Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezintă 2 straturi purtătoare de apă:
 - stratul acvifer freatic, cantonat în nisipurile de la baza loessului;

- stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat în nisipurile și pietrișurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.
- 5.3. 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.
- 5.4. 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

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

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- 6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de orientare față de punctele cardinale.
- 6.3. În cazul construcțiilor de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- 6.4. Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
- 6.5. Constructiile din noua lotizare vor fi retrase de la aliniament cu minim 1,00 metri.
- 6.6. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – "U2.1-REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, U2.2 – REGLEMENTARI URBANISTICE – DETALIERE".

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- 6.7. Cladirile se vor amplasa în regim de construire cuplate și izolate;
- 6.8. Retragerile minime fata de aliniament pentru constructii noi :
- 1,00 m, dar se admite micșorarea acestei retrageri minime fata de aliniament doar dacă astfel se respectă o caracteristică a străzii respective, evidentă pe toată lungimea străzii.
- 6.9. Retragerile fata de limitele laterale și fata de limitele posterioare conform Codul Civil.

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

- 7.1. Pentru fiecare parcelă unde se vor propune constructii noi, este obligatorie realizarea celor două tipuri de accese, respectiv pietonal și carosabil.

ACCESE PIETONALE

- 7.2. 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

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

PARCAJE

- 7.4. Parcajele se vor realiza in incinta proprietatilor, conform REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 (actualizat până la data de 30 decembrie 2014).
- 7.5. Garajele se vor amplasa pe limita de proprietate, cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului lateral.
- 7.6. Iesirile 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;
- 8.4. Extinderile de retele publice sau măririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, după caz.
- 8.5. Lucrările de racordare si de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- 8.6. Realizarea de bazine etanse vidanjabile;
- 8.7. Rețelele de alimentare si racordurile la rețelele electrice, de apa, de canalizare si cablu TV vor fi amplasate subteran;
- 8.8. Conform legislatiei în vigoare, rețelele 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 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:
- Pe aliniament nu se va împrejmui lotul;
 - Împrejmuirea va avea o înălțime 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 :

1.1. ZONA LOCUIRE - REZIDENTIALA – LM

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

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

- Subzona - **Cr** – cai de comunicație rutiera;
- Subzona - **Crp** – cai de comunicație rutiera propusa.

1.3. ZONA PENTRU ECHIPARI TEHNICO EDILITARE - TE

- Subzona **TEp** – pentru echipari tehnico edilitare - propuse

1.4. ZONA FUNCTIUNILOR MIXTE – M

- **M2** – SUBZONA MIXTA CORESPUNZATOARE UNUI TESUT URBAN SLAB CONSTITUIT SAU IN CURS DE CONSTITUIRE;
- Subzona **M2a** – Funcțiuni mixte -predominant servicii și comerț cu accesibilitate medie și bună, pe parcelar cu posibilități de re-parcelare.

IV. PRESCRIPTII PENTRU ZONA LOCUIRE - REZIDENTIALA - LM

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Zona este inclusă în U.T.R. 2 "ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI UNITATI AGRICOLE" aferentă Planului Urbanistic General Municipiul Braila – APROBAT .

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de înălțime, cu caracter urban.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona este constituită din următoarele unitati teritoriale de referință :

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

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona LM (**LMup**, **LMu**) sunt admise următoarele utilizări:

- 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

În subzone LM (**LMup**, **LMu**) sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- 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 să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- 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

În subzone LM (**LMup**, **LMu**) se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața 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 (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- loturile noi propuse funcțiunii de locuire vor avea suprafețe cuprinse între 200 - 250 mp cu un front la stradă de 12 m; limitele laterale se vor trasa perpendicular pe aliniament.
- **LMu, LMup**: Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
 - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
 - dimensiuni minime ale parcelelor:

Regim de construire	Dimensiune minima*	
	LMu, LMup	
	Suprafata mp.	Front m.
Cuplat	200	12
Izolată	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;
- în cazul subzonei **LMup** retragerea minimă fata de aliniament pentru constructii noi :
 - o 1,00 m, dar se admite micșorarea acestei retrageri minime fata de aliniament doar dacă astfel se respecta o caracteristica a străzii respective, evidenta pe toata lungimea străzii.

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

- conform Codului Civil;
- minim 2,00m fata de limita posterioara.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- fiecare lot cu destinatia locuinta va contine un singur corp de cladire cu regim maxim admis de inaltime P+2E;
- se admite amplasarea constructiilor anexe independente de locuinta, garaje si piscine.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform Plansa U2.1, U2.2. , aferenta P.U.Z.: LOTIZARE SI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE
 - o 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 maxima la cornisa (sau atic)	P+2, P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R	
	10,0 m	
Înălțimea maxima la coama (sau 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 ii-a (14 metri);
- În cadrul prezentului RLU, înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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 R.L.U.;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- 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

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. **60%** din suprafața respectivă cu plantații arboricole (arbori, arbuși) înalte, medii sau mici;
- 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;
- Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală;
- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;
- 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

- În cazul - subzonei **LMu** - 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;
- În cazul - subzonei **LMup** – nu este necesară împrejmuirea către stradă;
- gardurile spre limitele separative ale loturilor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri care vor masca vizibilitatea spre vecini, anexe.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

LMu, LMup	
P.O.T. max	65.00 %

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

LMu, LMup	
C.U.T. max	1.95

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Caracterul zonei transporturilor 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

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 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);
 - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - o 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:
 - o 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);
 - o modernizarea intersecțiilor;
 - o realizarea pasajelor supra și subterane;
 - o 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, evidențiată 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 strada.

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 platforme, 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 platforme, circulații, construcții)

VI. PRESCRIPTII ZONA PENTRU ECHIPARI TEHNICO EDILITARE - TE

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

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

Funcțiunea dominantă a zonei o constituie rețelele edilitare.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona este constituită din următoarele unitati teritoriale de referinta :

- Subzona - **TEp** – subzona pentru echipari tehnico edilitare - propuse;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **TEp** sunt admise următoarele utilizari:

- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico edilitare (alimentarea cu energie electrică și termică, stație epurare, gospodărie apă, stație reglare gaze);
- Construcții noi sau extinderi pentru instalații cu caracter tehnic strict de specialitate destinate epurării apelor uzate menajere

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **TEp** sunt admise cu condiționări următoarele utilizari:

- se vor asigura zonele de protecție conform cu normativele în vigoare.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

- conform legii 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

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform art. 31 din R.G.U.

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. 1 - 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.

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)
TE	TEp	50%

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

subzona	utr	CUT max (SD/S teren utr)
TE	TEp	0,5

M2 – SUBZONA MIXTA CORESPUNZATOARE UNUI TESUT URBAN SLAB CONSTITUIT SAU IN CURS DE CONSTITUIRE;

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Subzona **M2** a fost definită astfel pe baza caracteristicilor țesutului urban pe care se dezvoltă, dominat de un parcellar în cea mai mare parte neconstituit sau parțial constituit, cu discrepanțe foarte mari între loturi învecinate (foarte mari/ foarte mici), cu o vizibilă tendință de subîmpărțire - mai ales în situația în care acestea au deschideri la o circulație importantă sau pentru parcellări de locuințe în zonele periferice.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- Subzona **M2a** - Subzona funcțiunilor mixte – predominant servicii si comerț cu accesibilitate medie si buna, pe parcellar cu posibilități de re-parcelare.

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M2a** sunt admise urmatoarele utilizari:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **M2a** sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:

- în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;

- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 metri de biserici, școli, grădinițe, licee.
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - o să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni) ;
 - o 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:
 - o să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire ;
 - o suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp ;
 - o să implice maximum 5 persoane ;
 - o să aibă acces public limitat (ocazional);
 - o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală ;
 - o activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **M2a** 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- instalatii de arta urbana, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural.
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto si curatare auto cu capacitate de peste 5 masini;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare si producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice si construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

- Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - o suprafața minimă a parcelei - 300 mp. ;
 - o să aibă front la stradă min. 12 m;
 - o adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- pentru parcele cu suprafața cuprinsă între 300 mp și 1000 mp, autorizarea construcțiilor se face doar pe baza de PUD

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru situațiile în care există alinieri definite (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate;
- clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de min. **5,0m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **25 m**.

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

- conform Codului Civil;
- minim 5,00m față de limita posterioară.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ($D_1=H/2$); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **6.00 metri**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.
- în toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. **3,5 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.00 metri**;
- 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 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- 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 ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	Hmax global la nivel de utr Metri (etaje)	Lățimea străzii între aliniamente(m) / profile standard actuale	Hmax. diferențiat (etaje)
M2a	32 (P+8)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2-P+3
		14,01 – 24,00	P+3-P+5
		24,01 – 32,00	P+5-P+8

M2a - 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.

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 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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.
- **alimentarea cu apă și canalizarea:**
 - o toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare;
 - o urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă;
 - o în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
 - o se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații plantate;
 - o se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- **alimentarea cu energie electrică**
 - o toate construcțiile vor fi branșate la sistemul de alimentare cu energie electrică;
 - o 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.
- **telecomunicații:**
 - o se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
 - o se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
 - o 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.
- **sisteme de încălzire și termoficare:**
 - o se vor căuta soluții corelate descentralizării sistemului de termoficare;
 - o pentru noile investiții cu ACD > 800 mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale.
- **alimentarea cu gaze naturale:**
 - o extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investițiilor în zonele neechipate.
- **evacuarea deșeurilor :**
 - o 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;
 - o se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- este interzisă eliminarea arborilor maturi (peste **4.00 metri înălțime** și diametrul tulpinii peste **15.00 cm**) cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice **minim 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 4 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.

tip de funcțiune componentă a subzonei M1	spațiu plantat suprafața minimă
administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culte	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15mp/bolnav
învățământ	15% din suprafața parcelei
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- spre spațiul public, împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de **2,20 m** din care **0,80 m** un soclu opac și restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației).
- Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea **max.2,20 m**.
- Funcțiunile comerciale și serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

M2a	
P.O.T. max	35.00 %

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

M2a	
C.U.T. max	3.0


 PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ