

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 271

din 29.05.2019

Privind: Aprobarea *PLANULUI URBANISTIC ZONAL* pentru obiectivul „*RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ ȘI RESTRUCTURARE ȚESUT URBAN ZONA INDUSTRIALĂ SUD, FOSTA FABRICĂ DE CASE – CARTIER VIZIRU III*” la adresa din Brăila, Calea Călărașilor nr. 333, inițiat de *societatea CONCVIA S.A.*

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, adresa nr. 2803/16.10.2018 a domnului Costin Iulian – Sorin, în calitate de director general al societății CONCVIA S.A., înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 39084/16.10.2018, precum și H.C.L.M. nr. 607/31.10.2018, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila și a Regulamentului de Urbanism, aprobat prin H.C.L.M. nr.2/31.01.2001, până la data de 31.12.2023;

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 Ministrului 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. Brăila nr.156/20.04.2011;

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

În temeiul art. 45 alin. (1) și alin. (3) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă *PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM* aferent, pentru obiectivul „*RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ ȘI RESTRUCTURARE ȚESUT URBAN ZONA INDUSTRIALĂ SUD, FOSTA FABRICĂ DE CASE – CARTIER VIZIRU III*” la adresa din Brăila, Calea Călărașilor nr. 333, inițiat de *societatea CONCVIA S.A.*, 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 Prezenta documentație de urbanism este valabilă **5 ani** de la data aprobării.

Art.4 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, respectiv societatea CONCIVIA S.A., în format tipărit și în format digital, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

Art.5 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,

GOANȚĂ ADRIAN – MIHAI



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

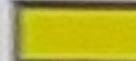


REGLEMENTARI URBANISTICE: ZONIFICARE ZONA STUDIATA

LEGENDA

LIMITE		CIRCULATII SI ZONE DE PROTECTIE	
	LIMITA ZONA DE STUDIU - CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 7 / 2017		Crp - CIRCULATII RUTIERE PROPUSE
	LIMITA AMPLASAMENT		Cpp - CIRCULATII PIETONALE PROPUSE
	FOND CONSTRUIT		ACCESSE AUTO PROPUSE
	ALINIAMENT - L1b si M2a		ZONA DE PROTECTIE GOSPODARIE COMUNALA - 10m
FUNCTIUNI			
	M1p ZONA MIXTA - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE, MICA INDUSTRIE - PROPUSA		TE ZONA PENTRU ECHIPARI TEHNICO EDILITARA MENTINUTA - (CUP DUNAREA)
	A ZONA UNITATILOR AGRICOLE (A) - EXISTENTE (MENTINUTE)		Gcp/Tep ZONA GOSPODARIE COMUNALA (Gcp) si C-TII TEHNICO EDILITARA (Tep) - PROPUSE
	Pp ZONE VERZI DE RECREERE SI PERDELE DE PROTECTIE - EXISTENTE		Pap SPATII VERZI AMENAJATE AGREMENT / LOISIR PROPUSE
	LI ZONA REZIDENTIALA - CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI - EXISTENTA (MENTINUTA)		Ppp SUBZONA PENTRU PERDELE DE PROTECTIE PROPUSE
	LM ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1a, P+2a		Lip ZONA REZIDENTIALA, CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (P+T) - PROPUSA
	LMu - SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN		LMup ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1a, P+2a SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN - PROPUSA

BILANT - ZONA DE STUDIU

FUNCTIUNI		EXISTENT			PROPOS		
		SUPRAFETE		%	SUPRAFETE		%
		m ²	ha		m ²	ha	
 LMup	LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA	28 886 m ²	2,8 ha	9,10 % 	45 003 m ²	4,5 ha	14,20 % 
 Llp	LOCUINTE COLECTIVE	19 653 m ²	2,0 ha	6,20 % 	46 714 m ²	4,7 ha	14,80 % 
 M1p	ZONA MIXTA - COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI MICA INDUSTRIE	—	—	—	* 102 016 m ²	* 10,2 ha	* 38,95 % 
 TEp Gcp	ZONA C-TII TEHNICO EDILITARA si GOSPODARIE COMUNALA	21 684 m ²	2,2 ha	6,80 % 	21 775 m ²	2,2 ha	6,90% 
 ISc	ZONA CU CONSTRUCTII COMERCIALE	42 298 m ²	4,2 ha	13,45 %	* ASIMILATE de M1p 		
 I	ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE + CFI (DEZAFECTATA)	* 118 463 m ²	11,8 ha	* 37,60 % 			
 A	UNITATI AGRO-ZOOTEHNICE	19 328 m ²	1,9 ha	6,10 % 	19 328 m ²	1,9 ha	6,10 % 
 Pa Pp	SPATII VERZI AMENAJATE / PUBLICE	13 552 m ²	1,4 ha	4,30 % 	15 685 m ²	1,5 ha	5,00 % 
	TERENURI LIBERE DISPONIBILE A FI OFERITE PENTRU SCHIMB	—	—	—	4 104 m ²	0,4 ha	0,50 % 
					* DIN TERENUL ELIBERAT PRIN DEZAFECTAREA CALDOR FERATE INDUSTRIALE		
 Cr	CIRCULATII RUTIERE	37 938 m ²	3,8 ha	12,00 % 	44 723 m ²	4,5 ha	14,90 % 
 Cp	CIRCULATII PIETONALE	14 291 m ²	1,4 ha	4,45 % 	16 746 m ²	1,7 ha	5,35 % 
ZONA DE STUDIU		316 094 m ²	31,6 ha	100,00 %	316 094 m ²	31,6 ha	100,00 %
AMPLASAMENT *		102 580 m ²	10,2 ha	32,45 %	102 580 m ²	10,2 ha	32,45 %

INDICI URBANISTICI PROPUSE - TEREN CE A GENERAT P.U.Z. -

INDICI URBANISTICI PROPUSE - M1p			
P.O.T. min = 50 %	P.O.T. max = 80 %	C.U.T. min = 1,0	C.U.T. max = 1,2
REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E			
INDICI URBANISTICI PROPUSE - LMup			
P.O.T. min = 50 %	P.O.T. max = 80 %	C.U.T. min = 1,0	C.U.T. max = 1,2
REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E			
INDICI URBANISTICI PROPUSE - Lip			
P.O.T. min = 20 %	P.O.T. max = 30 %	C.U.T. min = 1,3	C.U.T. max = 2,0
REGIM MAXIM DE INALTIME P+7E			
BENEFICIAR:		NR. PROIECT /2012	
S.C. CONCVIA S.A.		PUZ	
AMPLASAMENT: Calea Caramanlii nr. 133, BIALA		SCALA 1:2000	
TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL		NR. PLANSA	
ELABORARE DOCUMENTATIE PUE IN VEDEREA: "RECONVERSIE FUNCTIONALA SI RESTROUCURARE TESUT URBAN ZONA INDUSTRIALA SUD, FOSTA FABRICA DE CASE - CARTIER VIOBUR M"		U.2.1	
TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE: ZONA STUDIATA			

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. Braila aprobat;

2. Baza legala

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ „RECONVERSIE FUNCTIONALA SI RESTRUCTURARE TESUT URBAN ZONA INDUSTRIALA SUD, FOSTA FABRICA DE CASE – CARTIER VIZIRU III” , judet Braila, municipiul Braila, str. Calea Calarasilor, nr. 333, 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 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 actualizată 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 deșeurilor;
- 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 legala a elaborarii R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestuia.

3. Domeniul de aplicare

Planul urbanistic zonal – „RECONVERSIE FUNCTIONALA SI RESTRUCTURARE TESUT URBAN ZONA INDUSTRIALA SUD, FOSTA FABRICA DE CASE – CARTIER VIZIRU III” are ca scop reglementarea urbanistica a teritoriului studiat in suprafata de 10,2 ha, in vederea reconversiei functionale a amplasamentului si restructurarea zonei .

R.L.U. se aplica:

Pe terenul ce a generat PUZ in suprafata de 102580,00 mp, respectiv 10,2 ha, apartinand beneficiarului S.C. CONCIVIA S.A., terenul este situat in intravilanul Municipiului Braila, Calea Calarasilor, nr. 333.

Suprafata propusa de studiu este de 316094 mp, respectiv 31,6 ha, conform Avizului de initiere nr. 6/06.03.2017.

In zona generatoare de P.U.Z. si este reglementata tinand cont de functiunile existente si propuse de beneficiar .

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.

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.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt :

- Reconversia functionala si restructurare tesut urban;
- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- Stabilirea si asigurarea infrastructurii tehnico-edilitare, apa, canal si energie electrica;
- Organizarea circulatiei carosabile si pietonale prin realizarea unor legaturi corespunzatoare cu restul localitatii prin identificarea si inventarierea acestor cai de acces si deasemenea si alte actiuni stabilite dupa consultarea publicului interesat;
- Cresterea calitatii vietii;

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 apararea interesului public

Expunerea la riscuri natural

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

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

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

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

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

6. Reguli privind amplasare, retragerile minime si valorile maxime POT/CUT

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

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

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

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

6.2. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

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

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – "U3-Reglementări urbanistice".

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 autovehicolelor 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, cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului lateral (2,50 m).

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 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.

Rețeaua de alimentare cu apă va fi proiectată – dimensionată astfel încât să asigure debitul și presiunea necesară atât consumului casnic cât și pentru hidranți stradali necesari în situații de urgență pentru stingerea incendiilor;

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, național 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. Se vor asigura spații verzi ce vor fi dimensionate în conformitate cu Anexa nr.6 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996 cu modificările și completările ulterioare;

10.2. 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.

10.3. 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.

10.4. 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

Unitatile (zonele) si Subunitatile (Subzonele) functionale propuse si reglementate pe amplasament, sunt evidentiata in plansele de REGLEMENTARI din prezenta documentatie:

11.1. ZONA REZIDENTIALA cu cladiri P, P+1e, P+2e – LM ;

- Subzona **LMu** – subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban si cu regim de inaltime P, P+1e, P+2e – existente
- Subzona **LMup** – subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban si cu regim de inaltime P, P+1e, P+2e – propuse

11.2. ZONA REZIDENTIALA formata din cladiri cu mai mult de 3 niveluri – LI ;

- Subzona **Llp** – rezidentiala, formata din cladiri cu mai mult de 3 niveluri (respectiv P+7e) – propusa;

11.3. ZONA FUNCTIUNILOR MIXTE – M ;

- Subzona **M1p** - Funcțiuni mixte: comert, servicii, birouri, depozitare, mica industrie – propusa;

11.4. ZONA INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL – IS ;

- Subzona **ISc**, a constructiilor comerciale existente, asimilata de Subzona M1p;

11.5. ZONA FUNCTIUNILOR DE GOSPODARIE COMUNALA - GC si a CONSTRUCTIILOR TEHNICO-EDILITARE - TE ;

- Subzona gospodariilor comunale, propuse – **GCp**;
- Subzona constructiilor tehnico edilitare, **TEp**;

11.6. ZONA INSTITUTIILOR PUBLICE, SERVICII SI COMERT - I;

- Subzona **IM** – industrie prelucratoare (existenta si asimilata de Subzona M1p);
- Subzona **IU** – industrie usoara (existenta si asimilata de Subzona M1p);
- Subzona **D** – depozitare (existenta si asimilata de Subzona M1p);

11.7. ZONA UNITATILOR AGRICOLE (existente si mentinute) – A ;

- Subzona **A** – a unitatilor agricole a sediilor unor societati comerciale cu profil agrozootehnic (existente si mentinute) ;

11.8. ZONE VERZI DE RECREERE SI PERDELE DE ROTECTIE – P ;

- Subzona **Pp** – perdele de protectie (existente) ;
- Subzona **Ppp** – perdele de protectie (propuse) ;
- Subzona **Pap** - spatii verzi amenajate de agrement si loisir (propuse) ;

11.9. ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE – C ;

- Subzona **Cr** – circulatii rutiere;
- Subzona **CP**– circulatii pietonale;

Regulamentul va cuprinde prevederi cu privire la următoarele subzone functionale :

- **Subzona LMup** - rezidentiala cu cladiri de tip urban si cu regim de inaltime P, P+1e, P+2e

- propusa;

- **Subzona Llp** - rezidentiala, formata din cladiri cu mai mult de 3 niveluri (respectiv P+7e) -

propusa;

- **Subzona M1p** - Funcțiuni mixte: comert, servicii, birouri, depozitare, mica industrie -

propusa;

- **Subzona A** – a unitatilor agricole a sediilor unor societati comerciale cu profil

agrozootehnic (existente si mentinute) ;

- **Subzona GCp/Tep** – Gospodarie comunala si constructii tehnico edilitare - propuse;

- **Subzona Pap** – Spatii verzi amenajate de agrement si loisir – propuse;

- **Subzona Ppp** – Perdele de protectie – propuse;

- **Subzona Cr** – circulatii rutiere propuse;

- **Subzona Cp** – circulatii pietonale propuse;

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

12. PRESCRIPTII PENTRU ZONA L - REZIDENTIALA

CAPITOLUL I: GENERALITATI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

ZONA ESTE CONSTITUITA IN MARE PARTE DIN LOCUINTE, ALATURI DE CARE SE POT INTALNI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII.

ART. 2 - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

- **Subzona LMup** - rezidentiala cu cladiri de tip urban si cu regim de inaltime P, P+1e, P+2e - propusa;
- **Subzona Llp** - rezidentiala, formata din cladiri cu mai mult de 3 niveluri (respectiv P+7e) - propusa;

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZARI ADMISE

3.1. In subzona **LMup**, sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;
- realizarea plantatiilor de aliniament;

3.2. In subzona **Llp**, sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuințe colective, în regim de construire continuu sau discontinuu;
- echipare edilitară aferentă
- circulații carosabile și pietonale
- parcaje private / publice, la sol;
- scuaruri publice;

ART. 4 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

4.1. In 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 se vor amplasa numai in intersectii, respectand normele prevazute de Ministerul Sanatatii privind distantele fata de vecinatati si poluare;

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 calamitati.

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.

4.2. In subzona **Llp**, se admit obiective de utilitate publica locala (de ex.: gradinite), functiuni comerciale si servicii profesionale complementare locuirii, activitati manufacturiere de mici dimensiuni cu conditia sa nu genereze transporturi grele si sa fie amplasate la parterul imobilului cu regim de inaltime P+7e si sa respecte normele prevazute de Ministerul Sanatatii privind distantele fata de vecinatati si poluare;

ART. 5 - UTILIZARI INTERZISE

In subzona **LMup** cat si pentru subzona **Llp**:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, 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

6.1. In subzona **LMup**, parcela este construabila doar in cazul in care suprafata curti-constructii se incadreaza in dimensiunile de mai jos.

Regim de construire	Dimensiuni minime (L1a)	
	Suprafata (mp)	Front (m)
Inşiruit	200	8
Cuplat	250	12
Izolot	250	12
Parcelă de colţ	Reducere cu 50 mp. , Reducere front cu 25% pentru fiecare faţadă	

6.2. În subzona **Llp**, clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Pentru situația a doua descrisă anterior, se va folosi termenul de „cvartal” ca expresie a parcelarului aferent locuințelor colective de acest tip.

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA 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 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a.

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

Retragerea minimă față de aliniament pentru construcții noi	L1a	
	înșiruit	cuplat și izolat
	5,0m	5,0m - la străzi de categoria III și IV

7.2. În zonele constituite în utr **Llp** - clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective.

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri pe străzi de categoria III și 6.0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor (H) și distanța dintre aliniamente (D);

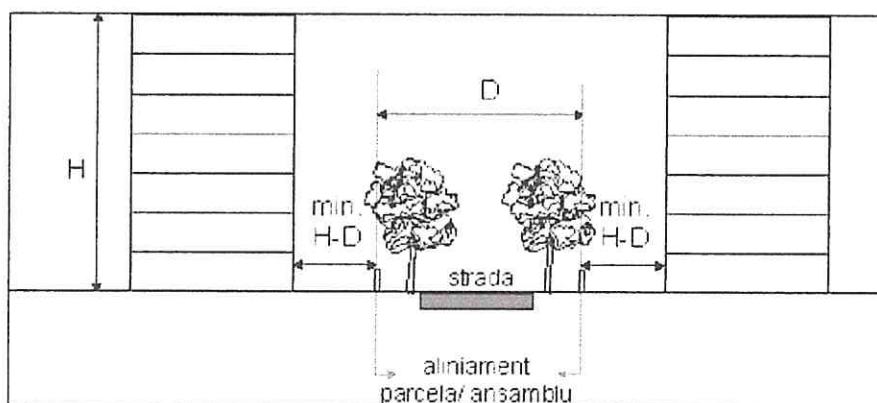


Figura 1. Amplasarea clădirilor față de aliniament în **Llp** (H = înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte)

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

- 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 si a garajelor amplasate pe aliniament in subzona LMup .

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

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

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

In cazul loturilor ocupate cu locuinte insiruite se permite amplasarea corpurilor anexe pe latura posterioara a parcelei, cu conditia respectarii Codului Civil si a obtinerii Acordului notarial al proprietarului lotului invecinat pe latura posterioara;

In cazul loturilor ocupate cu locuinte cuplate nu se poate construi pe latura posterioara a parcelei si se va asigura o retragere de minim 3 m .

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, prevederea nefiind valabila in cazul anexelor si garajelor, cu conditia respectarii Codului Civil si a obtinerii Acordului notarial al proprietarului lotului invecinat pe latura posterioara;

8.1.2. 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;

Distanța minimă dintre clădire și limita laterală opusă laturii pe care se realizează cuplarea, va fi egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte , dar nu mai puțin 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, distanța minimă dintre clădire și limitele laterale, va fi egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte , dar nu mai puțin de 3,0m.

8.2. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare in subzona LIp:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță

cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii.

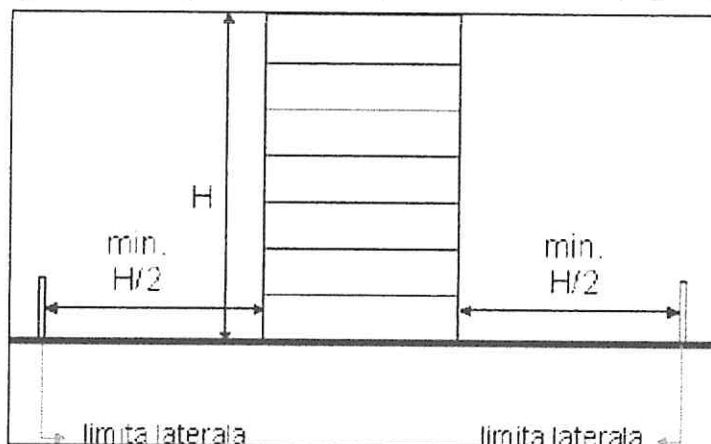


Figura 2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale unei parcele în Llp

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 construibila 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 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

12.1. În subzona **LMup**, înălțimea maximă a clădirilor va fi:

LMup	Înșiruit cuplat izolat
	Parter, P+M, P+1E, D+P+M, D+P+1e, P+1E+M, D+P+1E+M, P+1E+R
Înălțimea maximă la cornisă (sau atic)	10,0m
Înălțimea maximă la coamă (sau aticul ultimului nivel)	12,0 m

- (1) M se referă la posibilitatea construirii unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită (M);
- (2) R se referă la posibilitatea construirii unui nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- (3) D se referă la posibilitatea construirii unui demisol locuibil (H îngropat = min.0,9m);
- (4) Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- (5) În cadrul prezentului RLU, înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.
- (6) Pentru învelitori nu se admit pante mai mari de 30°.

12.2. În subzona **Llp**, înălțimea maximă a clădirilor va fi:

Llp	P + 7e
Înălțimea maximă la cornisă (sau atic)	26,5 m
Înălțimea maximă a casei scării și liftului	28,5 m
Înălțimea maximă la coamă	28,5 m

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

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

13.1. Aspectul clădirilor va fi subordonat sublinierii caracterului rezidențial al zonei și integrării la nivelul imaginii generale cu arhitectura clădirilor cu care se afla în relații de co-vizibilitate;

13.2. Noile clădiri vor avea finisaje exterioare și forme ce vor susține imaginea arhitecturală zonala;

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

13.4. Se interzic clădirile cu una sau mai multe fațade ce nu se afla în plan vertical;

13.5. Amplasarea firmelor, afisajului și a mobilierului urban se va face doar în urma realizării unor proiecte ce vor dovedi coerența imaginii zonei;

13.6. Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți 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

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.

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;
- rețeaua de alimentare cu apă va fi proiectată – dimensionată astfel încât să asigure debitul și presiunea necesară atât consumului casnic cât și pentru hidranți stradali necesari în situații de urgență pentru stingerea incendiilor;

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 vor asigura condiții de racordare a 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 piloni și 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

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 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 metri inaltime;

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

15.7. Se vor asigura spatii verzi ce vor fi dimensionate in conformitate cu Anexa nr.6 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996 cu modificarile si completarile ulterioare;

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 ale loturilor 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)

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

17.2. In subzona **Llp**, P.O.T. maxim = 30% din suprafata terenului aferent;

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

18.1. In subzona **LMup**, C.U.T. maxim = 1.20 ADC / suprafata terenului aferent.

18.2. In subzona **Llp**, C.U.T. maxim = 2.00 ADC / suprafata terenului aferent.

CAPITOLUL I: GENERALITATI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

ZONA ESTE CONSTITUITA IN MARE PARTE DIN COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI MICA INDUSTRIE

Tipologia ţesutului urban pe care se dezvoltă zona mixtă M este determinată de un parcellar în cea mai mare parte constituit/ stabil, cu tendinţa de subîmpărţire a loturilor - mai ales în situaţia în care acestea au deschideri la o circulaţie importantă. Funcţie de cele două tipuri spaţiale enunţate anterior (linear şi enclava), se diferenţiază două UTR-uri care corespund, a) unei zone mixte dezvoltate în lungul unor artere importante sau în jurul unor pieţe principale şi b) unei zone mixte dezvoltate în profunzimea ţesutului urban, în interiorul insulelor urbane, de regulă adiacent unei artere de grad min.III.

Incurajarea mixităţii funcţionale conducând la întărirea reprezentativităţii pe toate arterele carosabile de mare capacitate, pe bulevardele principale şi pe intrările în oraş, precum şi în zonele care au deja manifestă o funcţiune/ dotare de interes public.

Zona mixtă astfel definită se caracterizează prin flexibilitate în acceptarea diferitelor funcţiuni de interes public, alături de cele rezidenţiale, care sunt acceptate în proporţie redusă. Zona este constituită predominant din instituţii, servicii şi echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective şi personale, comerţ, hoteluri, restaurante, recreere), mici activităţi manufacturiere şi locuinţe.

Totodată, zona mixtă prelungeşte zona centrală şi principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (gări, autogări, zone de activităţi etc.) şi completează funcţiunea centrelor de cartier.

ART. 2 - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona este constituita din urmatoarele unitatati teritoriale de referinta:

- subzona **M1p** - Funcţiuni mixte - predominant comerţ, servicii, birouri, depozitare si mica industrie, cu accesibilitate medie şi reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane;

Pe amplasamentul ce face obiectul prezentului plan urbanistic se identifica si reglementeaza functiunile subzonei **M1p** , a carei prescriptii sunt dezvoltate in capitolul urmator:

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZARI ADMISE

M1p - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- activități manufacturiere;
- 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, gradini;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special.

ART. 4 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

M1p - sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- 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 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;
- în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;

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

M1p – 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;
- 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

M1p - Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ condițiile:

- suprafața minimă a parcelei - 300 mp;
- să aibă front la stradă minim 18 m pentru construcții dispuse izolat/cuplat și minim 12 pentru construcții înșiruite;

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

M1p - 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 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 aliniamente.

Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 m.

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

	izolat		cuplat		înșiruit	
	D _i	D _p D _i		D _p	D _i	D _p
M1p	min.5,0	min.5,0	min.5,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0

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

În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ($D_i = H/2$); 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 - CIRCULATII SI 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;

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 cu dizabilitati 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 curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp si inchise pe toate laturile de constructii, situate la nivelul terenului sau al circulatiilor carosabile adiacente, ori la o diferenta de nivel mai mica de 0,50m fata de aceste circulatii, a acceselor carosabile pentru autospecialele de interventie in caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m latime si 4,20 m inaltime.

ART. 11 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

	Hmax global la nivel de utr (m / niveluri)	Lățimea străzii între aliniamente(m)	Hmax. diferențiat (niveluri)
M1p	20 (P+5)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 - 14,00	P+3 – P+4
		14,01 - 24,00	P+4 – P+5

M1p - 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 CLADIRILOR

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

M1p - 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.

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;
- rețeaua de alimentare cu apă va fi proiectată – dimensionată astfel încât să asigure debitul și presiunea necesară atât consumului casnic cât și pentru hidranți stradali necesari în situații de urgență pentru stingerea incendiilor;

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 energiei 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 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.

- se vor asigura spații verzi, ce vor fi dimensionate în conformitate cu Anexa nr.6 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996 cu modificările și completările ulterioare;

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

M1p - spre spațiul public, împrejuririle vor avea înălțimea maximă de 2,20 m din care 0,80 m un soclu opac și restul o parte transparentă (metalică sau similară care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației).

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

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

CAPITOLUL IV: INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI AI PARCELELOR

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

În subzona **M1p**, P.O.T. maxim = 60 % din suprafața terenului aferent;

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

În subzona **M1p**, C.U.T. maxim = 1.20 ADC / suprafața terenului aferent.

14. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR PENTRU GOSPODARIE COMUNALA – ECHIPARE EDILITARA SI SALUBRITATE – GCp/TEp

CAPITOLUL I: GENERALITATI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Pe amplasament sunt propuse a se amenaja patru (4) puncte de colectare selectiva a deseurilor menajere mixate cu patru cladiri ce adapostesc echipamente edilitare de nivel local ce vor deserve subzona locuintelor colective Llp;

Zonele functionale GCp si Tep cumulate "GCp/TEp" in cele patru puncte pe amlasament sunt reprezentate de functiunile care asigură servirea populației cu echipare edilitară (la nivel orășenesc, local și individual) si salubritate;

In prezent, caracterul acestor zone este dominat 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.

Aceste puncte sunt incadrate cu prescriptii caracteristice subzonei GCp/TEp;

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 2 - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

GCp/TEp - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală (salubritate, colectare selectiva a deseurilor) si echipare edilitară ;

ART. 3 - UTILIZARI ADMISE

GCp/TEp - sunt admise următoarele utilizări:

- construcții, instalații - amenajări pentru gospodăria comunală si pentru hidranti stradali necesari in situatii de urgenta pentru stingerea incendiilor;
- 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 administratie complex rezidential;

ART. 4 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

GCp/TEp - sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- se vor asigura zonele de protecție in zonele invecinate locuințelor, in conformitate cu normele si legislatia in vigoare;

ART. 5 - UTILIZARI INTERZISE

GCp/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

GCp/TEp – parcelele aferente echipamentelor edilitare situate în cadrul cvartalelor de locuințe colective (puntele de colectare deseuri selective si transformatoare electrice) vor fi reduse la minimum necesar, iar spațiul câștigat va fi alocat spațiilor plantate, parcajelor.

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

GCp/TEp – corpurile de cladire ce adapostesc gospodariile edilitare si de salubritate se vor dispune pe aliniament conform plansei U2.3., pentru a fi in legatura directa cu rețeaua stradala propusa ;

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

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

GCp/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

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

GCp/TEp – sunt identificate patru amplasamente pe care sunt propuse corpuri de cladire si/sau platforma gospodarii edilitare si de salubritate;

ART. 10 - CIRCULATII SI ACCESE

GCp/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

GCp/TEp – in imediata vecinatate a punctelor de gospodarie edilitara si de salubritate sunt amenajate locurile de parcare aferente zonei rezidentiale cu acces direct din rețeaua stradala;

ART. 12 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

GCp/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

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

ART. 14 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA si EVACUAREA DESEURILOR

GCp/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.

GCp/TEp - rețeaua de alimentare cu apă va fi proiectată – dimensionată astfel încât să asigure debitul și presiunea necesară atât consumului casnic cât și pentru hidranți stradali necesari în situații de urgență pentru stingerea incendiilor;

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

GCp/TEp - se vor asigura condiții pentru colectarea selectivă și transportul deșeurilor menajere de către societăți de salubritate specializate;

ART. 15 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

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

GCp/TEp - către zona construită, parcajele vor fi protejate cu un gard viu și vor fi plantate cu 1 arbore / 4 locuri de parcare.

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

GCp/TEp - se va asigura spații verzi, ce vor fi dimensionate în conformitate cu Anexa nr.6 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996 cu modificările și completările ulterioare;

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

GCp/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.

GCp/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)

GCp/TEp	POT max
	(%) 80

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

GCp/TEp	COT max
	0,80

15. PRESCRIPTII IN ZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT: PARCURI, GRADINI, SCUARURI SI FASII PLANTATE – P

CAPITOLUL I: GENERALITATI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI

Zona P este compusă din totalitatea spațiilor plantate publice existente și propuse, inclusiv păduri și suprafețe destinate împăduririi, în suprafața intravilanului mun. Brăila, urmărindu-se prin regulament, pe de o parte, statuirea spațiilor plantate existente ca entități inalienabile în cadrul acestui teritoriu, și pe de altă parte, crearea, prin completarea acestui fond plantat, a unui sistem de spații publice plantate, relaționate cu sistemul circulațiilor pietonale și al pistelor de biciclete, și relaționat în mod special, cu promenada plantată aferentă falezei Dunării și cu spațiile plantate de prestigiu din centrul istoric.

Funcție de: situarea în cadrul sau înafară limitei zonei centrale istorice, tipul de amenajare, tipul de utilizare predominant, profilul funcțional, tipul de activități cotidiene și teritoriul de deservire, zona P se compune din următoare subzone:

ART. 2 - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate, perdele de protecție și agrement; Pa și Pp	Ppp	Spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate, perdele de protecție
	Pap	Spații verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, reamenajabile pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZARI ADMISE

În subzonele **Ppp și Pap**, sunt admise următoarele utilizări:

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

ART. 4 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

În subzonele **Ppp și Pap**, sunt admise cu conditionari, următoarele utilizări:

- se admit mici construcții pentru activități social-comunitare și 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.

ART. 5 - UTILIZARI INTERZISE

In subzonele **Ppp si Pap** se interzic:

- se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor verzi publice;
- se interzice localizarea tonetelor şi tarabelor prin decuparea abuzivă a spaţiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât şi pe conturul exterior al spaţiilor verzi;
- se interzic intervenţiile de amenajare care pot conduce la alterarea caracterului spațiilor plantate inițiate;
- se interzic sub - fragmentari sau sub - divizari ale parcelelor spațiilor plantate;

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

ART. 6 - CARACTERISTICI GEOMETRICE ALE PARCELELOR

In **Ppp si Pap**, parcelele exacte ale spaţiilor plantate şi amenajate pentru odihnă şi activităţi cotidiene de relaxare, situate în cadrul ansamblurilor de locuinţe colective, se vor stabili în baza unor ridicări topo dedicate şi a alcătuirii cadastrului tuturor spaţiilor plantate publice.

Se va defini „cvartalul” ca element al parcellarului locuinţelor colective, care include locuinţele propriu-zise, accesele, circulaţiile de deservire, parcajele, dotările de proximitate şi spaţiile plantate.

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea cladirilor se va face conform studiilor de specialitate avizate potrivit legii.

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

Amplasarea cladirilor se va face conform studiilor de specialitate avizate potrivit legii.

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

Amplasarea cladirilor se va face conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ART. 10 - CIRCULATII SI ACCESE

- 10.1. - circulaţia pietonală este prioritară;
- 10.2. - se va asigura accesul din circulaţiile publice pentru aleile ocazional-carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) a căror lăţime va fi de min.3,5m;
- 10.3. - piste de biciclete se vor amplasa pe cât posibil perimetral parcului, în așa fel încât să nu stânjenească circulaţia pietonală principală;
- 10.4. - se vor asigura, în zonele de acces pietonal principale şi secundare, zone amenajate

corespunzător pentru așteptare și odihnă („zone de regrupare”);

ART. 11 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

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

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

11.3. Parcajele vor fi plantate cu min 1 arbore/ 4 locuri parcare și, pe limitele parcajului, cu aliniamente de gard viu de 1,20 metri înălțime;

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Cu excepția instalațiilor din zonele de sport și distracții, înălțimea maximă a clădirilor nu vor depăși regimul de înălțime Parter, 5 m;

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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.

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 - conform PUZ/PUD și proiectului de specialitate;

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

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În subzonele Ppp și Pap, spațiile verzi amenajate, aferente ansamblurilor de locuințe, se vor dimensiona în conformitate cu :

Ordinului nr. 117/2002 al M.S.F. – proceduri de reglementare sanitara pentru proiecte de amplasare, construire, amenajare si reglementare sanitara a functionarii obiectivelor si activitatilor desfasurate in acestea, altele decat cele supuse inregistrarii in registrul comertului.

Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii, publicat in Monitorul Oficial nr. 127 din 21.02.2014, pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

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 si se va stabili prin PUZ.

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

15.2. Vegetatia înaltă va asigura umbră circulațiilor pietonale principale;

15.3. Toate parcajele vor fi obligatoriu retrase fata de ferestrele camerelor de locuit la o distanta de 5 m, acestea vor fi precedate de scuaruri verzi (cu gazon) si arbori;

15.4. Se recomanda plantarea acoperisurilor constructiilor;

15.5. Se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale rezistente la seceta, adaptate conditiilor climatice locale si 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)

In subzonele **Ppp si Pap**, POT maxim pentru constructii, circulatii, platforme = 15%;

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

In subzonele **Ppp si Pap**, C.U.T. maxim = 0,1 mp. ADC/ mp. teren.

16. PRESCRIPTII PENTRU ZONA CAILOR DE COMUNICATIE - CIRCULATII RUTIERE (CAROSABILE) SI PIETONALE - C

CAPITOLUL I: GENERALITATI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Pe intreg amplasament este propusa o retea de comunicatie rutiera (insosita de o retea de circulatie pietonala) ce va asigura necesarul optim si posibilitatea conectarii la reseaua stradala existenta ;

In prezent, caracterul acestor zone este dominat de lipsa de eficientă în activitățile de servire a populației si necesitatea restructurării, în baza unei viziuni pe termen lung.

Se propune identificarea punctelor de racord a rețelei de circulatie interioare amplasamentului cu reseaua stradala publica existenta;

5a – acces existent ce se mentine

5b – acces existent ce se mentine

5c – acces propus pe amplasament din str. Trandafir Djuvara

5d – acces propus pe amplasament din str. Trandafir Djuvara

Pe amplasament se identifica urmatoarele tipuri de profile stradale :

TIP 1 - carosabil cu doua sensuri de 3,5 m fiecare + 5 m parcare + 1,15 Sp. Verde + 1,20 Trotuar pietonal;

TIP 2 - carosabil cu doua sensuri de 3,5 m fiecare + 1,15 Sp. Verde + 1,20 Trotuar pietonal (de fiecare parte a carosabilului) ;

TIP 3 - carosabil cu doua sensuri de 3,5 m fiecare + 5 m parcare (de fiecare parte a carosabilului) + 1,00 Trotuar pietonal + 1,85 Sp. Verde + 2,00 Trotuar pietonal (de fiecare parte a carosabilului) ;

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 2 - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Crp - subzona cu cai de comunicatie rutiera - propuse ;

Cpp - subzona cu cai de comunicatie pietonale - propuse;

ART. 3 - UTILIZARI ADMISE

In subzonele functionale, **Crp / Cpp** , sunt admise urmatoarele utilizări:

- retele edilitare și amenajări pentru gospodăria comunală;
- constructii ale unitatilor si intreprinderilor de transport rutier (statii pentru transport in comun);
- lucrari de terasamente, parcaje, platforme sau alveole carosabile;
- zone verzi medine, laterale si fasii intermediare;

ART. 4 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

In subzonele functionale, **Crp / Cpp** , sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- se vor asigura zonele de protecție conform cu normativele în vigoare;
- lucrari necesare realizarii zonelor de protectie impotriva poluarii (praf, fum, zgomot);
- in zonele de vecinătate cu locuințe, se vor asigura măsuri suplimentare pentru reducerea la minim a poluării prin perdele de protectie (spatii verzi de protectie);

- in incintele unitatilor din zonele mixte (M1p) se vor respecta masurile si normele admise de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie;

ART. 5 - UTILIZARI INTERZISE

In subzonele functionale, **Crp / Cpp**, sunt interzise:

- orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
- orice tip de amenajari ce duc la micșorarea profilului rutier sau pietonal, fara studii de circulatii ce sa sustina acestea;

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

ART. 6 - CARACTERISTICI GEOMETRICE ALE PARCELELOR

Suprafetele ocupate de arterele rutiere si pietonale sunt :

Subzona **Crp** = 44.723,00 mp;

Subzona **Cpp** = 16.746,00 mp;

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea corpurilor de cladire propuse in subzonele deservite de infrastructura rutiera si pietonala se va face in functie de prescriptiile subzonelor functionale adiacente;

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

Amplasarea corpurilor de cladire propuse in subzonele deservite de infrastructura rutiera si pietonala se va face in functie de prescriptiile subzonelor functionale adiacente;

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

Amplasarea corpurilor de cladire propuse in subzonele deservite de infrastructura rutiera si pietonala se va face in functie de prescriptiile subzonelor functionale adiacente;

ART. 10 - CIRCULATII SI ACCESE

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

ART. 11 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Sunt amenajate locuri de parcare aferente zonei rezidentiale cu acces direct din retea stradală;

ART. 12 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

Inaltimea corpurilor de cladire propuse in subzonele deservite de infrastructura rutiera si pietonala se va face in functie de prescriptiile subzonelor functionale adiacente;

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

ART. 14 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA si EVACUAREA DESEURILOR

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.

Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

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

ART. 15 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

Se vor asigura spatii verzi, ce vor fi dimensionate în conformitate cu Anexa nr.6 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996 cu modificarile si completarile ulterioare;

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)

Crp/Cpp	POT max (%)
	-

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

Crp/Cpp	CUT max (%)
	-

17. ZONA UNITATILOR AGRICOLE - A

CAPITOLUL I: GENERALITATI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

ZONA ESTE CONSTITUITA IN MARE PARTE DE SOCIETATI COMERCIALE CU PROFIL AGROZOOOTEHNIC

Tipologia ţesutului urban pe care se dezvoltă subzona „A” a societăţilor comerciale cu profil agrozootehnic, este determinată de un parcellar în cea mai mare parte constituit/ stabil, cu tendinţa de subîmpărţire a loturilor - mai ales în situaţia în care acestea au deschideri la o circulaţie importantă (Calea Calarasilor).

Caracterul zonei unităţilor agricole "A" este datorat necesităţii sistematizării prezentei spaţial - functionale a activităţilor legate de cultivarea terenului în scop productiv, activitate care reprezintă o parte importantă a vieţii urbane a Brailei, atât în sens economic, cât şi ca un element pivot al evoluţiei sale culturale.

În sensul principiilor dezvoltării durabile, apropierea şi integrarea armonioasă a activităţilor agricole la viaţa urbană este o necesitate şi o măsură a sustenabilităţii dezvoltării oraşului. Astfel, prezentul RLU vizează configurarea coerentă a multiplelor forme de manifestare a activităţilor agricole în teritoriul urban, ţinând cont de:

- natura ţesutului urban (gradul de fragmentare, natura parcellarului, accesibilitatea);
- nevoia de integrare a activităţilor de mică producţie agricolă la viaţa urbană , mai ales a producţiei şi desfacerii fructelor şi legumelor proaspete, în ofensivă împotriva importului excesiv de produse agricole de acest tip de pe alte pieţe;

Incurajarea mixităţii funcţionale conducând la întărirea reprezentativităţii pe toate arterele carosabile de mare capacitate, pe bulevardele principale şi pe intrările în oraş, precum şi în zonele care au deja manifestă o funcţiune/ dotare de interes public.

ART. 2 - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Subzona A (existenta si mentinuta) – subzona unitatilor agricole cu functiunea dominanta data de activitatea societatilor comerciale cu profil agrozootehnic si functiuni complementare admise:

- constructii administrative compatibile zonei;
- constructii destinate depozitarii si stocarii ambalarii si trierii;
- cai de comunicatii rutiere si constructii aferente;
- constructii aferente retelei tehnico – edilitare de deservire a zonei

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZARI ADMISE

A - sunt admise următoarele utilizări:

- sedii ale unor companii şi firme cu profil agrozootehnic, cercetare, expertizare si consultanţă în domeniu;
- constructii destinate depozitarii si stocarii ambalarii si trierii;
- extinderi, renovari si modernizari;
- constructii noi mentru activitati de productie;

ART. 4 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

M1p - sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- 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;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- se admite completarea cu clădiri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
 - accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;

ART. 5 - UTILIZARI INTERZISE

M1p – se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- stații de întreținere auto și curățare auto cu capacitate de peste 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

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ condițiile:
- suprafața minimă a parcelei - 300 mp;
 - să aibă front la stradă minim 18 m pentru construcții dispuse izolat/cuplat și minim 12 pentru construcții înșiruite;

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA 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 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 aliniamente.

Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 m.

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

	izolat		cuplat		înșiruit	
	D _i	D _p D _i	D _p		D _i	D _p
A	min.5,0	min.5,0	min.5,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0

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

În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ($D_i = H/2$); 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 - CIRCULATII SI 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 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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 A CLĂDIRILOR

	Hmax global la nivel de utr (m / niveluri)	Lățimea străzii între aliniamente(m)	Hmax. diferențiat (niveluri)
M1p	20 (P+5)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 - 14,00	P+3 – P+4
		14,01 - 24,00	P+4 – P+5

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 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA si EVACUAREA DESEURILOR

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.

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;

- rețeaua de alimentare cu apă va fi proiectată – dimensionată astfel încât să asigure debitul și presiunea necesară atât consumului casnic cât și pentru hidranți stradali necesari în situații de urgență pentru stingerea incendiilor;

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 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.
- se vor asigura spații verzi, ce vor fi dimensionate în conformitate cu Anexa nr.6 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996 cu modificările și completările ulterioare;

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 (metalică sau similară 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: INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI AI PARCELELOR

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

În subzona A (zona de studiu), P.O.T. maxim = 40 % din suprafața terenului aferent;

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

În subzona A (zona de studiu), C.U.T. maxim = 1.20 ADC / suprafața terenului aferent.

