

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 449

din 31.08.2020

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**CONSTRUIRE CLINICĂ STOMATOLOGICĂ S PARȚIAL + P + E1 + E2 RETRAS, ÎMPREJMUIRE ȘI DESFIINȚARE CONSTRUCȚII C1, C2, C3, C4 ȘI CONSTRUCȚII PROVIZORII**”, la adresa din Brăila, B-dul Independenței nr. 214, inițiat de **Societatea STELIDENTAL S.R.L.**

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea doamnei Barbu Steluța, în calitate de asociat unic al societății STELIDENTAL SRL înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 11303/12.05.2020, 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 avizul 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. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin.(6) lit.c) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și alin.(3) lit. e), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**CONSTRUIRE CLINICĂ STOMATOLOGICĂ S PARȚIAL + P + E1 + E2 RETRAS, ÎMPREJMUIRE ȘI DESFIINȚARE CONSTRUCȚII C1, C2, C3, C4 ȘI CONSTRUCȚII PROVIZORII**”, la adresa din Brăila, B-dul Independenței nr. 214, inițiat de **Societatea STELIDENTAL S.R.L.**, conform **anexelor nr. 1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Brăila.

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, societatea STELIDENTAL SRL, 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 General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

ADRIAN TRAIAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

ANEXA NR. 1
LA HCM NR. 449/31.08.2020

LEGENDA

LIMITE

	LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z. SUPRAFATA = 555 m² din acte (552 m² masurat real)		LIMITA ZONA DE STUDIU CONF. AVIZ DE OP. - P.U.Z. SUPRAFATA = 43 061 m²
	LIMITA P.U.Z. - C.P. - ZIR 3 - CENTRU ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRAILA		LIMITA DE ALINIERE

FUNCTIUNI

	CONSTRUCTII PROPUSE		CONSTRUCTII EXISTENTE
	CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)		ACCES / IESIRE - TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
	SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (SERVICII DE PROXIMITATE, MIC COMERT)		AMPLASAMENTE REZERVATE PENTRU REALIZAREA UNOR NOI OBIECTIVE - CONF. P.U.Z. - C.P. - ZIR 3
	SUBZONA MIXTA - LOCUINTE INDIVIDUALE, SERVICII, COMERT SI PRODUCTIE NEPOLUANTA		

①	SPATIU EVENIMENTE - REGAL EVENTS BALLROOM	②	LOCUINTE COLECTIVE SI MAGAZIN ALIMENTAR LA PARTER - PROFIL	③	BULEVARD 270 - PRESTARI SERVICII - CAFENEA / SPALATORIE AUTO
④	SCOALA POSTICEALA SANITARA "DOCTOR LUCA"	⑤	BONETTA - FABRICA DE INGHEATATA	⑥	SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	m²	%	m²	%
SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN	25 986 m²	60.35 %	-	-
SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (SERVICII DE PROXIMITATE, MIC COMERT)	-	-	19 460 m²	45.20 %
SUBZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE, SERVICII, COMERT SI PRODUCTIE NEPOLUANTA	-	-	6 526 m²	15.15 %
AMPLASAMENTE REZERVATE PENTRU REALIZAREA UNOR NOI OBIECTIVE - CONF. P.U.Z. - C.P. - ZIR 3	400 m²	0.90 %	400 m²	0.90 %
CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)	16 675 m²	38.75 %	16 675 m²	38.75 %
ZONA DE STUDIU	43 061 m²	100 %	43 061 m²	100 %
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	552 m²	1.28 %	552 m²	1.28 %

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT

CRT.	U.T.R. 19
P.O.T. MAX	40.00 %
C.U.T. MAX	1.20

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPOS

CRT.	
P.O.T. MAX	45.00 %
C.U.T. MAX	1.40

INDICI AMPLASAMENT STUDIAT

Steren - 555 m² din acte (552 m² masurat real)

CRT.	EXISTENT	PROPOS
Sc	309,00 m²	218,00 m²
Sd	519,01 m²	598,80 m²
P.O.T.	56,00 %	39,50 %
C.U.T.	0,94	1,08

IMBACIU
arhitectura

SPECIFICATIE	SEMNTURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. SILVIA MEDRIHAN	1:1500
PROIECTAT	S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.	
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	DATA MARTIE 2020

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

BENEFICIAR

S.C. STELIDENTAL S.R.L.

TITLU PROIECT

CONSTRUIRE CLINICĂ STOMATOLOGICĂ (PARȚIAL) P+1+E2 RETRAS, ÎMPREJMUIRE ȘI DESFINȚARE CONȘTRUCȚII C1, C2, C3, C4 ȘI CONȘTRUCȚII PROVIZORII

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, B-DUL. INDEPENDENȚEI, NR. 214 - NRC 81217

TITLU PLANSA

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

NR. PR.

5 / 2020

FAZA

P.U.Z.

NR. PL.

U2.1

VOLUMUL 2 REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT P.U.Z.



ANEXA NR. 2
LA HCLM NR. 449/31.08.2020

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 regulamentulului local de urbanism aferent P.U.G.;

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. „CONSTRUIRE CLINICĂ STOMATOLOGICĂ S(PARȚIAL)+P+E1+E2 RETRAS, ÎMPREJMUIRE ȘI DESFIINȚARE CONSTRUCȚII C1, C2, C3, C4 ȘI CONSTRUCȚII PROVIZORII”, MUN. BRĂILA, B-DUL. INDEPENDENȚEI, NR. 214, JUD. BRĂILA, au stat in principal:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat până la data de 30 dec. 2014;
- ”Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000”;
- ”Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000)
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 -Legea apelor actualizata la data de 1 ianuarie 2012;
- Constituția României;

- Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil;
- Hotărârea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea 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
- 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;
- 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;
- 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. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Ordinul ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

3. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal – “ CONSTRUIRE CLINICĂ STOMATOLOGICĂ S(PARȚIAL)+P+E1+E2 RETRAS, ÎMPREJMUIRE ȘI DESFIINȚARE CONSTRUCȚII C1, C2, C3, C4 ȘI CONSTRUCȚII PROVIZORII”, are ca scop reglementarea urbanistica a teritoriului studiat .

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșa U2.1, U2.2. – reglementari urbanistice, acest perimetru studiat se afla în intravilanul municipiului Braila, aparține UTR 19, categoria de folosință “curți construcții” și se desfășoară pe o suprafață de 555 mp din acte (552 mp real măsurat).

R.L.U. SE APLICA:

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

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

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

Prezenta documentație are ca obiect crearea unei zone mixte de locuire individuală, servicii, comerț, pentru desființarea construcțiilor: C1, C2, C3, C4, construcții provizorii și construirea unei clinici stomatologice în Mun. Braila, aflată în zona de centru a orașului și anume pe B-dul. Independenței, nr. 214.

Terenul în suprafața de 555 mp din acte (552 mp real măsurat), ce a generat P.U.Z.-ul este în proprietatea beneficiarului S.C. STELIDENTAL S.R.L. ;

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

Suprafața propusă de studiu este de 43 061 mp, conform Avizului de oportunitate nr. 2 din 2020.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Reglementarea terenului pentru posibilitatea construirii clinicii stomatologice;
- racordarea la rețelele existente în zonă;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

Accesul pe amplasament ce se dorește a fi construită clinica stomatologică se poate face prin partea de vest a sitului, B-dul. Independenței.

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

- 5.1. Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P 100-1/2013. sunt accelerația terenului pentru proiectare $a_{\text{p}}=0,30g$ cu $IMR=225$ ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani. iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, $T_c=1,0$ secunde.
- 5.2. Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezintă 2 straturi purtătoare de apă:
 - stratul acvifer freatic, cantonat în nisipurile de la baza loessului;
 - stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat în nisipurile și pietrișurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.
- 5.3. În conformitate cu prevederile "Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții", indicativ NP 074-2014, obiectivul preconizat a se realiza se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.
- 5.4. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

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

- 6.1. Pentru fiecare zonă funcțională se stabilesc reguli de amplasare a construcțiilor între ele sau față de alte limite naturale sau convenționale, și care se vor respecta, pentru crearea condițiilor obligatorii de confort, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

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

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- 6.4. Aliniamentul reprezinta limita de demarcatie intre terenul apartinand domeniului public si cel privat.
- 6.5. Conform prevederilor Art. 23 – R.G.U.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- 6.6. Retragerile fata de limitele laterale si fata de limitele posterioare conform Codul Civil.

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

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

ACCESE PIETONALE

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

ACCESE AUTO

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

PARCAJE

- 7.4. Parcajele se vor realiza in incinta proprietatilor, conform REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 (actualizat până la data de 30 decembrie 2014).
- 7.5. Garajele se vor amplasa pe limita de proprietate, cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului lateral.
- 7.6. Iesirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- 8.1. Racordarea la retelele tehnico edilitare existente;
- 8.2. Lucrările de racordare si de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- 8.3. Conform legislatiei în vigoare, rețelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, după caz.

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

- 9.1. Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
- 9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U. – secțiunea 4 – art.30,31,32.
- 9.3. Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

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

- 10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.
- 10.2. Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.
- 10.3. Se propune un caracter unitar al împrejmuirilor astfel:
 - Împrejmuirea va avea o înălțime de maxim 2,5 m, poate fi formată dintr-un soclu opac din zidărie de 0,20 – 0,90 metri, iar partea superioară semitransparentă.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

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

Zonele functionale propuse pe amplasament sunt puse in evidenta in plansele de REGLEMENTARI din prezenta documentatie;

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

1.1. ZONA LOCUIRE - REZIDENTIALA – LM

- Subzona - **LMup** – locuire predominant rezidențială cu clădiri de tip urban si functiuni complementare (servicii de proximitate, mic comert) .

1.2. ZONA FUNCTIUNILOR MIXTE – M

- **Subzona - M1p** – locuire individuala, servicii, comert si productie nepoluanta propusa;

In cadrul acestei subzone (**M1p**), se propune construirea clinicii stomatologice cu suprafata construita de 218,00 mp si o arie desfasurata de 598,80 mp, cu regim de inaltime subsol partial, parter, etaj 1 si etaj 2 retras si actualizarea zonei de studiu cu functiunile identificate pe teren..

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

- Subzona - **Cr** – cai de comunicare rutiera;

AMPLASAMENTE REZERVATE

- **Subzona** amplasamentelor rezervate pentru realizarea unor noi obiective – conf. P.U.Z. – C.P. – ZIR 3;

IV. PRESCRIPTII PENTRU ZONA LOCUIRE - REZIDENTIALA – LM

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Zona este inclusă în **U.T.R. 19** "ZONA PENTRU LOCUINTE PREDOMINANT REZIDENTIALE CU CLADIRI DE TIP URBAN" aferentă Planului Urbanistic General Municipiul Braila – APROBAT .

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

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona este constituită din următoarele unități teritoriale de referință :

- Subzona **LMup** - locuire predominant rezidențială cu clădiri de tip urban și funcțiuni complementare (servicii de proximitate, mic comerț);

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

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

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- servicii de proximitate
- servicii publice pentru deservirea zilnică și ocazională a populației (învățământ primar și gimnazial, grădinițe, servicii de sănătate, comerț, cultură, distracții etc).
- spații verzi pentru joacă și agrement (recreere);
- servicii profesionale, sociale și personale;
- activități economice nepoluante și care nu necesită un volum mare de transporturi;
- sedii de firme, spații sanitare, echipamente publice specifice zonei rezidențiale și scuaruri publice;
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

- Se admit funcțiuni complementare locuiri – comerț de proximitate, dotări de învățământ sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, nepoluante, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
 - să nu genereze transporturi grele;
 - să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - să asigure parcare a min. 3 autoturisme;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
 - activitatea sa se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere nepoluante cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD pentru detalierea organizării pe parcelă.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

- Orice utilizare, altele decât cele admise la art. 3 și art. 4.

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

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

- loturile noi propuse funcțiunii de locuire vor avea suprafețe cuprinse între 200 - 250 mp cu un front la stradă de 12 m; limitele laterale se vor trasa perpendicular pe aliniament.
- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
 - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
 - dimensiuni minime ale parcelelor:
 - o suprafața minimă a parcelei - 150 mp. ;
 - o să aibă front la stradă min. 8 m;
 - * toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de +10%

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
- Conform prevederilor Art. 23 – R.G.U.

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

- conform Codului Civil;

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

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

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

- **M** se referă la posibilitatea construirii unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim **60%** din aria construită (**M**);
- **R** se referă la posibilitatea construirii unui nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- **D** se referă la posibilitatea construirii unui demisol locuibil (H îngropat = min.0,9m);
- Se admit depășiri de **1-2 metri** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a ii-a (14 metri);
- În cadrul prezentului RLU, înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului R.L.U.;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- Toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. **60%** din suprafața respectivă cu plantații arboricole (arbori, arbuși) înalte, medii sau mici;
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective;
- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Se propune un caracter unitar al împrejmuirilor astfel:
 - o Împrejmuirea va avea o înălțime de maxim 2,5 m, poate fi formată dintr-un soclu opac din zidarie de 0,20 – 0,90 metri, iar partea superioară semitransparentă.
 - o gardurile spre limitele separative ale loturilor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri care vor masca vizibilitatea spre vecini, anexe.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

LMup	
P.O.T. max	45.00 %

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

LMup	
C.U.T. max	1.40

V. PRESCRIPTII PENTRU ZONA FUNCTIUNILOR MIXTE – M

M1P – ZONA MIXTA – LOCUIRE INDIVIDUALA, SERVICII SI COMERT;

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Subzona **M1p** a fost definită astfel pe baza caracteristicilor țesutului urban pe care se dezvoltă.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- Subzona **M1p** - Subzona funcțiunilor mixte – locuire individuala, servicii, comert si productie nepoluanta.

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M1p**, 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);
- cabinet medicale, clinici stomatologice;
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- servicii publice pentru deservirea zilnică și ocazională a populației (învățământ primar și gimnazial, grădinite, servicii de sănătate, comerț, cultură, distracții etc).
- 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;
- centre de îngrijire și asistență a persoanelor cu handicap și a persoanelor vârstnice;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- producție nepoluantă (actualizare situație existentă pe teren) ;
- hale de prezentare de tip „showroom”;
- financiar-bancare și asigurări
- sănătate publică, servicii medicale și de întreținere
- cultură (centru cultural, expoziții în incinte sau în aer liber, bibliotecă, etc)
- alimentație publică
- poșta și telecomunicații, IT
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **M1p**, sunt admise cu conditionari următoarele utilizări:

- Se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca, la nivelul parterului și mezaninului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii publice
- 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;
- 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:
 - o să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire ;
 - o suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp ;
 - o să implice maximum 5 persoane ;
 - o să aibă acces public limitat (ocazional);
 - o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală ;
 - o activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței.
- Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- Se admit funcțiuni complementare locuiri – comerț de proximitate, dotări de învățământ sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, nepoluante, cu următoarele condiții:
 - o suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
 - o să nu genereze transporturi grele;
 - o să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - o să asigure parcare a min. 3 autoturisme;
 - o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - o să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
 - o activitatea sa se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - o să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **M1p**, se interzic următoarele utilizări:

- Orice utilizare, altele decât cele admise la art. 3 și art. 4.

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

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

- Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - o suprafața minimă a parcelei - 150 mp. ;
 - o să aibă front la stradă min. 8 m;
 - o adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru situațiile în care există alinieri definite (aceeasi 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;
- este permisă dispunerea pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- B-dul Independentei permite amplasarea clădirilor pe aliniament.

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

- conform Codului Civil;

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform Plansa U2.1, U2.2.
- conform art. 18, art. 25, art. 26 din R.G.U.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	M1p	
	cuplat	izolat
Înălțimea maximă la cornisa (sau atic)	P+2, P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R, S+P+1+2	
	10,0 m	
Înălțimea maximă la coama (sau aticul ultimului nivel)	12,0 m	

- **M** se referă la posibilitatea construirii unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită (M);
- **R** se referă la posibilitatea construirii unui nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- **D** se referă la posibilitatea construirii unui demisol (H îngropat = min.0,9m);
- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri);
- În cadrul prezentului RLU, înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- este interzisă eliminarea arborilor maturi (peste **4.00 metri înălțime** și diametrul tulpinii peste **15.00 cm**) cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective;

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Se propune un caracter unitar al împrejmuirilor astfel:
 - o Împrejmuirea va avea o înălțime de maxim 2,5 m, poate fi formată dintr-un soclu opac din zidarie de 0,20 – 0,90 metri, iar partea superioară semitransparentă.
 - o gardurile spre limitele separative ale loturilor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri care vor masca vizibilitatea spre vecini, anexe.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

M1p	
P.O.T. max	45.00 %

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

M1p	
C.U.T. max	1.40

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

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

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

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

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

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

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

In subzonele **Cr**, **Crp** sunt admise urmatoarele utilizari:

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

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare;
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 și Anexă Nr. 5: Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93; Normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997.

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări:
 - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - o să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzonele **Cr**, **Crp** sunt interzise următoarele utilizări:

- Orice utilizare, altele decât cele admise la art. 3 și art. 4.

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

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

- conform normelor în vigoare.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

- conform Codului Civil și a normelor în vigoare.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

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

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform art. 31 din R.G.U.
- Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Se propune un caracter unitar al împrejmuirilor astfel:
 - o Împrejmuirea va avea o înălțime de maxim 2,5 m, poate fi formată dintr-un soclu opac din zidarie de 0,20 – 0,90 metri, iar partea superioară semitransparentă.
 - o gardurile spre limitele separative ale loturilor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri care vor masca vizibilitatea spre vecini, anexe.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

