

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
MUNICIPIUL BRĂILA  
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

**HOTARAREA NR. 512**

**din 17.09.2020**

**Privind:** Aprobarea *PLANULUI URBANISTIC ZONAL* pentru obiectivul „*Operațiuni Notariale – Dezmembrare Terenuri în vederea Construirii de Spații de Depozitare, Birouri, Servicii și Locuințe*”, la adresa din Brăila, Tarlaua 32, Parcelele 253/11, 253/12, 253/15, inițiat de *NICOARĂ ILEANA, NICOARĂ MIHAELA și NICOARĂ SAGHINA*.

**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA**

La inițiativa domnului Primar Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea doamnelor Nicoară Ileana, Nicoară Mihaela și Nicoară Saghina, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 6912/05.03.2020, 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. 48<sup>1</sup> 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;

**HOTARASTE:**

**Art.1** Se aprobă *PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM* aferent, pentru obiectivul „*Operațiuni Notariale – Dezmembrare Terenuri în vederea Construirii de Spații de Depozitare, Birouri, Servicii și Locuințe*”, la adresa din Brăila, Tarlaua 32, Parcelele 253/11, 253/12, 253/15, inițiat de *NICOARĂ ILEANA, NICOARĂ MIHAELA și NICOARĂ SAGHINA*, 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** (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plante, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Regulamentului Local de Urbanism, prevăzut la art.1.

(2) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, dacă prospectul permite amplasarea de spații verzi de aliniament, se vor planta arbori.

(3) Costurile pentru infrastructura rutieră, infrastructura pietonală, rețelele de utilități și alte asemenea se vor suporta de către proprietarul terenului.

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

**Art.5** În termen de 15 zile de la aprobarea în Consiliul Local Municipal Brăila, un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată, se transmite de către inițiatorii documentației, respectiv dna Nicoară Ileana, dna Nicoară Mihaela și dna Nicoară Saghina, în format tipărit și în format digital, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**CRISTIANA VOINEAG**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,**

**ION DRĂGAN**

**P.U.Z. OPERATIUNI NOTARIALE – DEZMEMBRARE TERENURI IN VEDEAREA  
CONSTRUIIRII DE SPATII DE DEPOZITARE, BIROURI, SERVICII SI LOCUINTE.**

[illegible]

# Limite

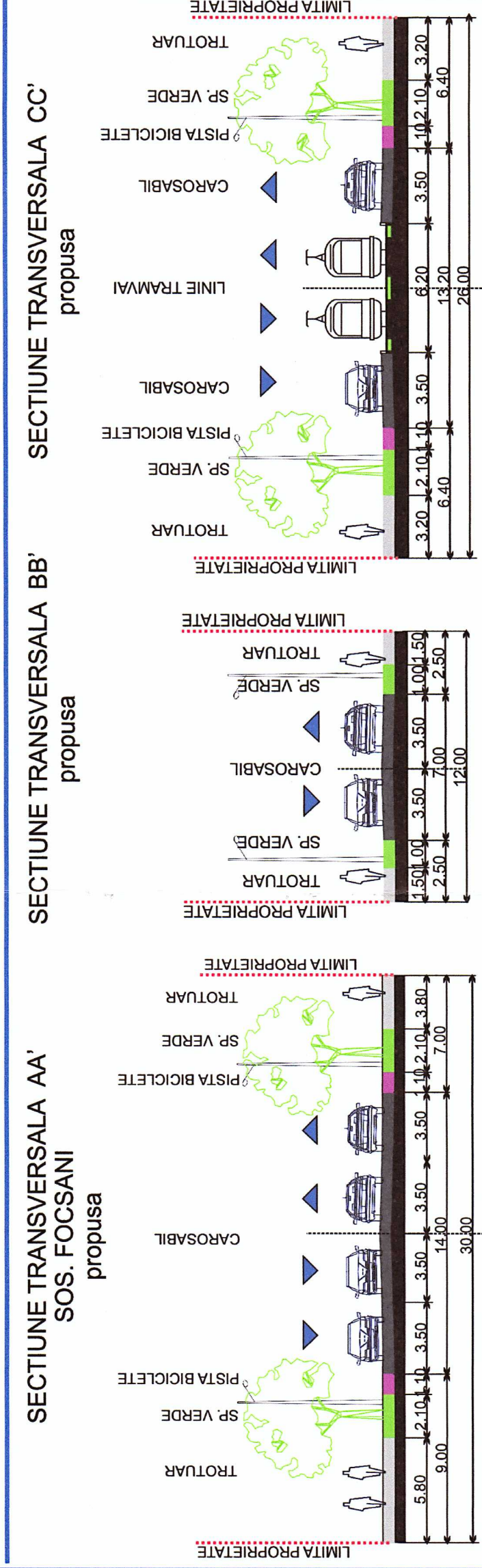
- · - · - ·      Limita intravilan  
- - - - -      Limita zonei studiate, conform Avizului de oportunitate nr. 2/2019  
- · - · - ·      Limita parcelelor ce au generat P.U.Z.

## Functiuni existente

- # Circulatii carosabile

## Functioni propuse

- |                                                                                   |                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Circulații carosabile - propuse                                                                          |
|  | Pista pentru biciclete - propusa                                                                         |
|  | Vegetatie de aliniament - propusa                                                                        |
|  | Aliniament propus                                                                                        |
|  | Zona locuire individuala (P - P + 2E) si functiuni complementare - <b>L1p</b>                            |
|  | Zona mixta 1 (locuinte/ servicii/ comert/ alimentatie publica/ dotari publice/ parcaje)- <b>M1p</b>      |
|  | Zona mixta 2 (depozitare/ unitati agrozootehnice/ productie/ industrie nepoluanta/ parcaje) - <b>M2p</b> |



H max = P + 2E  
POT max = 50%  
CUT max = 1.1

|                                  |          |                     |
|----------------------------------|----------|---------------------|
| Suprafata Parcela 253/11         | =        | 5000,00 mp          |
| Suprafata Parcela 253/12         | =        | 50000,00 mp         |
| Suprafata Parcela 253/15         | =        | 60000,00 mp         |
| <b>Suprafata totala terenuri</b> | <b>=</b> | <b>115000,00 mp</b> |

Categoria de folosinta a terenurilor - teren arabil

**BILANT TERITORIAL PROPUS  
PENTRU PARCELELE CE AU GENERAT P.U.Z.**

|                                                                                                  | mp               | %          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|
| <b>Suprafata parcela P.U.Z. = 115000,00mp</b>                                                    |                  |            |
| Zona locuire individuala si functiuni complementare - L1p                                        | 66695,45         | 58,00      |
| Zona mixta 1 (locuiente/ servicii/ comer/ alimentatie publica/ dotari publice/ parcaje) – M1p    | 12404,30         | 10,80      |
| Zona mixta 2 (depozitare/unitati agrozootehnice/ productie/ industrie nepoluanta/ parcaje) – M2p | 6632,00          | 5,75       |
| Aleri, trotuar, carosabil spatii verzi de aliniament - Tp                                        | 29768,25         | 25,45      |
| <b>TOTAL</b>                                                                                     | <b>115000,00</b> | <b>100</b> |

|                              |                    |  |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |
|------------------------------|--------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| S.C. DALICODRA S.R.L. BRAILA |                    |  | Beneficiar:<br>NICOARA ILEANA, NICOARA MIHAELA SI<br>NICOARA SAGHINA                 |                                                                                                                                                                                                                                                       | project nr.<br>6/ 2019 |
| Specificatie                 |                    |  | semnatura                                                                            | scara:                                                                                                                                                                                                                                                |                        |
| Sef proiect                  | dr. arh. Dragan C. |  |   | 1 : 2000                                                                                                                                                                                                                                              | faza:<br>P.U.Z.        |
| Proiectat                    | dr. arh. Dragan C. |  |   | data:<br>IULIE<br>2020                                                                                                                                                                                                                                | plansa nr.<br>U5       |
| Desenat                      | dr. arh. Dragan C. |  |  | Titlu proiect: OPERATUNI NOTARIALE – DEZMEMBRARE TERENURI<br>IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII DE DEPOZITARE,<br>BIROURI, SERVICII SI LOCUINTE<br>Amplasament: MUNICIPIUL BRAILA, SOS. FOCSANI NR. 125A, TARLA 32,<br>PARCELA 253/12 SI PARCELA 253/15 |                        |
| Titlu plansa:                |                    |  |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |
| REGLEMENTARI URBANISTICE     |                    |  |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |

| BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA STUDIATA                                                           | EXISTENT          |            | PROPIUS           |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
|                                                                                                  | mp                | %          | mp                | %          |
| Suprafata teren studiat = 1029653,00mp                                                           |                   |            |                   |            |
| Zona servicii                                                                                    | 8345,30           | 0,8        | 0                 | 0          |
| Zona servicii agricole (unitati agro-zootehnice)                                                 | 20519,70          | 2,0        | 0                 | 0          |
| Zona productiei industriale si depozitari                                                        | 195580,00         | 19,00      | 0                 | 0          |
| Teren agricol                                                                                    | 729804,90         | 70,90      | 0                 | 0          |
| Zona locuire individuala si functiuni complementare - L1p                                        | 0                 | 0          | 107343,90         | 10,40      |
| Zona mixta 1 (locuinte/ servicii/ comerț/ alimentare publica/ dotari publice/ parcaje) – M1p     | 0                 | 0          | 349887,85         | 34,00      |
| Zona mixta 2 (depozitare/unitati agrozootehnice/ productie/ industrie nepoluanta/ parcaje) – M2p | 0                 | 0          | 448084,95         | 43,50      |
| Alteri, trotuar, carosabili, spatii verzi de alimentant                                          | 75403,10          | 7,30       | 124336,30         | 12,10      |
| - Tp                                                                                             |                   |            |                   |            |
| <b>TOTAL</b>                                                                                     | <b>1029653,00</b> | <b>100</b> | <b>1029653,00</b> | <b>100</b> |

**OPERATIUNI NOTARIALE – DEZMEMBRARE TERENURI IN  
VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII DE DEPOZITARE,  
BIROURI, SERVICII SI LOCUINTE**

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, SOS. FOCSANI, NR. 125A, TARLA 32,  
PARCELA 253/11, PARCELA 253/12 SI PARCELA 253/15

**A. PIESE SCRISE**

**II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

**CUPRINS:**

**I. DISPOZITII GENERALE**

- I.1. Rolul RLU
- I.2. Baza legala a elaborarii
- I.3. Domeniul de aplicare

**II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL  
TERENURILOR**

- II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
  - II.2.1. *Expunerea la riscuri naturale*
  - II.2.2. *Asigurarea compatibilitatii functiunilor*
- II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT
  - II.3.1. *Retrageri minime obligatorii*
  - II.3.2. *Orientarea fata de punctele cardinale*
- II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor
  - II.4.1. *Accese carosabile*
  - II.4.2. *Accese pietonale și piste de biciclete*
- II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
- II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.
  - II.6.1. *Parcelarea*
  - II.6.2. *Inaltimea constructiilor*
  - II.6.3. *Aspectul exterior al constructiilor*
  - II.6.4. *Parcaje*
- II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.
  - II.7.1. *Amplasarea de spatii verzi*
  - II.7.2. *Imprejmuiri*

**III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

- III.1. Unitati si subunitati functionale

#### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.**

##### **L - ZONA REZIDENTIALA**

L1p - Subzona locuintelor individuale pe parcela, cu regim redus de inaltime (P – P + 2E) si functiuni complementare - propuse

##### **M - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE**

M1p - locuinte/ servicii/ comert/ alimentatie publica/ dotari publice/ parcaje - propuse;

M2p - depozitare/unitati agrozootehnice/ productie/ industrie nepoluanta/ parcaje - propuse;

##### **T – ZONA TRANSPORTURILOR**

T1p - Subzona transporturilor rutiere propuse

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

## I. DISPOZITII GENERALE

### *I.1. Rolul RLU*

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) stabileste ansamblul de reglementari, la nivelul zonei studiate, de ocupare a terenurilor si de amplasare si dimensionare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora, precum si a plantatiilor, in vederea asigurarii conditiilor de dezvoltare durabila.

Are menirea de a conduce la dezvoltarea complexa, strategica a zonei, in acord cu potentialul acesteia si in interesul general, urmarind utilizarea terenurilor in mod rational, echilibrat si in acord cu functiunile urbanistice adecvate.

Planul urbanistic aferent zonei cuprinse in Municipiul Braila, soseaua Focsani si Regulamentul local de urbanism (RLU) detaliaza si particularizeaza prevederile regulamentului general de urbanism in raport cu situatiile specifice din teren si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor si realizarea investitiilor.

Prescriptiile (permisiuni si restrictii) cuprinse in RLU, sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizata a proiectelor, in decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai respectand prevederile Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Autoritatile publice locale aplica sistematic si permanent dispozitiile Regulamentului Local de Urbanism, in scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat si plantat, pentru imbunatatirea conditiilor de viata si dezvoltarea echilibrata, durabila a zonei si pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunitatii locale.

### *I.2. Baza legala a elaborarii*

La baza elaborarii RLU aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL – “OPERATIUNI NOTARIALE – DEZMEMBRARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII” stau:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare (RLU intra in vigoare dupa aprobarea sa in Consiliul Local Municipal Braila si nu poate fi modificat decat in conditiile si in limitele prevederilor legale prevazute in *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, cu modificarile si completarile ulterioare);
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat pana la data de 30 dec. 2014;
- ”Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/110.04.2000”;
- ”Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – 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;
- 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;
- 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;
- 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. 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;
- Hotărârea nr. 293 din 21 decembrie 2006 a CLM Braila privind aprobarea PUZ – “Centru comercial sos. de centura”, proiectant General: PRODOMUS S.A. BRAILA.

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, la solicitarea: NICOARA ILEANA, NICOARA MIHAELA ȘI NICOARA SAGHINA.

Au fost emise certificatele de urbanism nr.: 393/ 07.03.2019, 394/ 07.03.2019 și 1393/30.07.2019.

### ***1.3. Domeniul de aplicare***

Regulamentul local de urbanism se aplică în procesul de elaborare, avizare și aprobare a Planului Urbanistic Zonal – “*OPERATIUNI NOTARIALE – DEZMEMBRARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII*”, în procedura de emitere a certificatului de urbanism și în activitățile de proiectare, autorizare și realizare a construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, din zona studiată prin PUZ, potrivit legislației în vigoare.

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.

Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor PUZ-ului in acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementari privind regimul juridic, economic si tehnic al imobilelor.

Prin planul urbanistic zonal (PUZ) se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Trebuie mentionat ca privind reglementarile pentru zona studiata, acestea se vor armoniza cu reglementarile propuse prin:

- PUG Mun Braila-documentatie actualizata-, care este intr-o etapa avansata de avizare. PUG Brăila, care este încă in vigoare, nu poate fi preluat ca reglementari pentru zona studiata, deoarece este depasit ca problematica abordata fata de perioada de timp in care a fost proiectat;

- PUZ "CENTRU COMERCIAL SOS. DE CENTURA", aprobat prin HCLM nr. 293/21.12.2006.

Intreaga suprafata reglementata prin PUZ are o suprafata totala de 1029653,00 mp si se afla in intravilanul Municipiului Braila, UTR 27.

R.L.U. aferent acestui proiect stabileste reglementari specifice pentru fiecare subzona functionala din teritoriul P.U.Z., astfel:

#### **L - ZONA REZIDENTIALA**

L1p - Subzona locuintelor individuale pe parcela, cu regim redus de inaltime (P – P + 2E) si functiuni complementare - propuse

#### **M - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE**

M1p - locuinte/ servicii/ comert/ alimentatie publica/ dotari publice/ parcaje - propuse;

M2p - depozitare/unitati agrozootehnice/ productie/ industrie nepoluanta/ parcaje - propuse;

#### **T – ZONA TRANSPORTURILOR**

T1p - Subzona transporturilor rutiere propuse

Terenurile cuprinse in teritoriul P.U.Z. fac parte, din punct de vedere al proprietatii, din:  
Proprietate publica

- Domeniul public al Municipiului Braila (de interes local).

Proprietate privata

- Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### ***II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit***

Nu este cazul.

## ***II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public***

Conform Planului Urbanistic General al mun. Braila, dreptul de construire poate fi conditionat / respins in mod justificat, de catre autoritatea publica competenta, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentatii si a regulamentului local de urbanism aferent, in urmatoarele situatii:

- a. existenta unui risc privind securitatea, sanatatea oamenilor sau neindeplinirea conditiilor minime de salubritate;
- b. prezenta unor vestigii arheologice;
- c. existenta riscului de incalcare a normelor de protectie a mediului;
- d. existenta riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajele valoroase;
- e. existenta riscurilor naturale de inundatii sau alunecari de teren.

Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.

### ***II.2.1. Expunerea la riscuri naturale***

**Riscul natural** reprezinta posibilitatea de producere a unor elemente ale mediului inconjurator, daunatoare omului si cauzate in general de forte exterioare lui.

Riscurile naturale considerate in prezentul regulament sunt cele de natura hidrologica, hidrogeologica, geologica si geofizica. In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se inteleg: instabilitate taluzuri (tasari, alunecari de teren, ravene), zone cu risc de inundabilitate si risc potential de inundabilitate.

Prin **hazarde naturale** se inteleg: fenomene meteorologice periculoase (furtuni, inundatii, tornade, seceta, inghet), incendii de padure, avalanse, fenomene distructive de origine geologica (alunecari de teren, cutremure de pamant) delimitate prin harti de hazard si risc, in conformitate cu legislatia in vigoare, si/sau prevazute in cadrul documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism.

Planificarea dezvoltarii va tine cont de delimitarea zonelor vulnerabile la hazardele naturale si va avea in vedere masuri pentru reducerea riscului asociat acestora, sau in cazuri exceptionale, pentru mentinerea riscului in limitele existente.

#### **Utilizari admise**

Constructii si amenajari de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigatii si desecari, lucrari de combatere a eroziunii de adancime, etc).

#### **Utilizari admise cu conditii**

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/ 1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare si igiena si sanatatea oamenilor, in zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, in zonele de frig, cu panza freatica agresiva.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile afectate de riscuri naturale, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului etc.), aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

Pentru orice constructie amplasata pe o parcela aflata partial sau integral in zonele cu risc mare de inundabilitate (cf. Agentiei Nationale Apele Romane), eliberarea autorizatiei de construire este conditionata de obtinerea avizului emis de Agentia Nationala Apele Romane si de o declaratie pe propria raspundere a proprietarului privind asumarea riscului in caz de inundatie.

#### **Utilizari interzise**

Este strict interzisa autorizarea executarii constructiilor sau a lucrarilor de amenajare pentru adancimi ale apei mai mari de 1,5 metri sau, unde indicatorul adancime x viteza apei este mai mare de 2 m<sup>2</sup>/s, cu exceptia podurilor, a constructiilor hidrotehnice sau a conductelor si cablurilor subacvatice.

### ***II.2.2. Asigurarea compatibilitatii functiunilor***

**Funcitiunile urbane** reprezinta activitati umane specifice care se desfasoara intr-o localitate, intr-o anumita perioada de timp, localizate teritorial si definite de indicatori spatiali si indicatori de functionare.

**Tesutul urban** reprezinta structura unei zone, teritoriu sau localitate constituita in timp, cu particularitati ce tin de functiunea specifica dominanta, traditia culturala, conditiile de mediu, si care e definita de configuratia parcelelor si a tramei stradale, distributia spatiilor publice si a spatiilor private, volumetrie si modalitati de ocupare a parcelelor de constructii, etc.

#### **Utilizari admise**

Se admite autorizarea directa pentru constructiile care respecta conditiile de amplasare in functie de destinatia acestora in cadrul localitatilor, asa cum sunt prevazute in anexa nr. 1 la Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 (actualizat pana la data de 30 decembrie 2014).

#### **Utilizari admise cu conditii**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, conform prezentului regulament de urbanism;

In cazul juxtapunerii unor functiuni partial compatibile/incompatibile se va prevedea o zona de protectie; marimea zonei de protectie depinde de reglementari tehnice specifice.

#### **Utilizari interzise**

Pentru parcelele pe care exista, la momentul aprobarii prezentului regulament, utilizari care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise constructii sau amenajari care au ca rezultat cresterea suprafetei utile destinate acestor utilizari.

### ***II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT***

#### ***II.3.1. Retrageri minime obligatorii***

In zonele libere de constructii sau partial construite, stabilirea regimului de aliniere se face, de regula, pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ, PUD).

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexe. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impusă față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia.

Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate la aliniament sau retrase de la aliniament, în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiția zonei.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate:

- în regim închis (însiruite, în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate;
- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);
- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

Prevederile se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei.

Retragerile impuse față de limitele laterale ale terenului se bazează, în principal, pe prevederile Codului Civil (servitutea de vedere), pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor și pe cele cuprinse în RLU al unei documentații de urbanism (PUZ sau PUD). Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural;
- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul incaperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri, după caz;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul când parcela se învecinează cu surse de poluare (construcții industriale, amenajări comerciale etc.);
- necesități de conservare a specificului țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor, în regim izolat, cuplat, însiruite sau în sistemul curților închise sau deschise;
- obținerea unei anumite grupări a construcțiilor, în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban.

### **Utilizări admise**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, stabilite prin RLU sau în situații locale speciale, conform Codului civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite prin documentațiile de urbanism legal aprobate, pe baza avizului autorităților publice responsabile cu situațiile de urgență.

În situația existenței unui calcan, autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se realizează lipirea la acesta.

### **Utilizări admise cu condiții**

Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri militari, recomandându-se - dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel - să se asigure:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau cu săli aglomerate), precum și accesul

autospecialelor de interventie la intrarile existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni inalti, parcaje auto etc.);

- posibilitatile de acces al mijloacelor de interventie, atunci cand este necesar si la a doua fatada, prin amenajari cu latimea de 2 m; in cazurile cand acest lucru nu este posibil, se asigura trecerea fortelor (personalului) de interventie prin treceri pietonale cu latimea minima de 1,5 m.

Accesele si pasajele carosabile trebuie pastrate libere in permanenta fara sa fie obstructionate de amplasarea de semnalizari, imprejmui, mobilier urban etc.;

Nu se asigura acces pentru autospecialele de interventie in situatia in care parcela se afla la diferente de nivel fata de drumul public mai mari de 0,50 metri.

### ***II.3.2. Orientarea fata de punctele cardinale***

**Orientarea constructiilor** fata de punctele cardinale se face, in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire (retrageri si orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, constructii pentru invatamant si sanatate).

**Insoirea constructiilor** se analizeaza printr-un studiu specific, care determina pe baza calculului astronomic partile umbrite si insorite ale constructiilor, perioada de insorire de-a lungul zilei in diverse anotimpuri, precum si umbrele purtate ale constructiilor noi asupra imobilelor invecinate.

**Iluminatul natural** este asigurat de lumina difuza ce provine de la bolta cereasca (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea cladirii fata de punctele cardinale), precum si de radiatiile solare directe.

**Confortul psihologic** se realizeaza prin vizibilitatea unei parti a boltii ceresti, neafectata de obstacole, ale caror efecte de obturare a vizibilitatii pot fi determinate prin calcule geometrice.

In Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei apar urmatoarele reglementari:

- Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural (prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale), cat si prin amplasarea constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa nu se umbreasca reciproc si sa nu impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor;

- Prin prevederile regulamentului local de urbanism se urmareste respectarea normelor de igiena prin rezolvarea problemelor legate de insorire, iluminat natural, vizibilitate si ventilatie;

- Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate;

- Asigurarea duratei de insorire, dependenta de solutiile urbanistice se face prin orientarea, distantarea si dimensionarea constructiilor;

- Reducerea vizibilitatii cerului din interiorul incaperilor (si implicit posibilitatile de insorire ale acestora), se poate compensa, atunci cand functiunea constructiei o cere, prin marirea dimensiunilor ferestrelor la etajele inferioare.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul general de Urbanism din 27 iunie 1996, actualizat pana la data de 30 decembrie 2014.

#### ***II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor***

##### ***II.4.1. Accese carosabile***

**Accesul la drumurile publice** reprezinta accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcela.

**Accesul direct** reprezinta posibilitatea de intrare-iesire fara afectarea altor functiuni sau proprietati.

**Servitutea de trecere** reprezinta o dispozitie juridica reglementata de Codul civil, conform careia proprietarul al carui teren este infundat (fara nici o iesire la drumul public), poate cere sa i se permita trecerea pe proprietatea vecinului, in scopul exploatarei fondului sau, cu obligatia de a-l despagubi proportional cu pagubele produse. Servitutea de trecere catre drumul public poate fi constituita atat pe terenurile proprietate privata, cat si pe terenurile apartinand domeniului public, in localitati urbane sau rurale si se inregistreaza in evidentele cadastrale.

**Drumul public** este drumul destinat satisfacerii tuturor cerintelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administratiei publice.

**Strazile** sunt drumurile publice din interiorul localitatilor indiferent de denumire (strada, cale, sosea, alee, fundatura).

**Categoria strazii** se stabileste in functie de rolul si de caracteristicile functionale sau tehnice, pe baza studiilor de circulatie. Definirea si stabilirea elementelor caracteristice fiecarei categorii de strazi se face in conformitate cu actele normative specifice domeniului.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasare si autorizare a constructiilor.

##### **Utilizari admise**

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Numarul si configuratia acestora se determina conform anexei 4 din RGU actualizat 2014;

Curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 500 mp si inchise pe toate laturile de constructie, situate la nivelul terenului sau al circulatiilor carosabile adiacente ori la o diferenta de nivel mai mica de 0,50 m fata de aceste circulatii, se prevad obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de interventie in caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m latime si 4.20 m inaltime;

Pentru curtile interioare mentionate, situate la diferente mai mari de 0,50 m (fara acces carosabil) se asigura numai acces pentru personalul de interventie (trecei pietonale), cu latime de min. 1,50 m si inaltime de 1,90 m.

### **Utilizari admise cu conditii**

In mod exceptional, constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri. Numarul si configuratia acestor accese se determina conform anexei 4 din RGU actualizat 2014;

### **Utilizari interzise**

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

## ***II.4.2. Accese pietonale și piste de biciclete***

Prin accese pietonale, in sensul prezentului RLU, se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar, de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie. Constructiile si amenajarile la care se asigura accese pietonale, precum si constructiile de accese pietonale reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta.

In sensul prezentului RLU, piste de biciclete pot fi:

- portiuni ale cailor de circulatie carosabile sau pietonale, trasate si marcate in scopul parcurgerii cu bicicleta, avand un traseu care urmareste traseul circulatiilor carosabile- latime 1,10 m;
- piste ciclabile cu traseu independent de cel al circulatiilor carosabile- latime 1,10 m.

### **Utilizari admise**

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare precum si a celor care folosesc mijloace de transport nemotorizat.

### **Utilizari admise cu conditii**

Accesele pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere) se realizeaza cu respectarea prevederilor Codului Civil.

### **Utilizari interzise**

Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale. Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale si parcaje, corespunzator functiilor si caracterului urbanistic al zonei.

## **II.5. Asigurarea echiparii edilitare**

**Echiparea edilitara** este definita ca ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora. La elaborarea documentatiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va tine seama de conditiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, marirea capacitatii sau inlocuirea retelelor de apa-canal.

### **Utilizari admise**

Orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

### **Utilizari admise cu conditii**

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati;

In cazul unor investitii (parcelari, ansambluri de locuinte, constructii de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatea publica locala sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrarile nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finantare, autorizarea executarii constructiei nu se va face decat dupa asigurarea surselor de finantare necesare.

Pana la realizarea retelelor publice de apa-canal, in baza avizului de la Agentia de Mediu si Agentiei Nationale Apele Romane se poate accepta o solutie individuala de alimentare cu apa si/sau canalizare; dupa extinderea retelelor nu se va mai permite autorizarea de constructii fara racordare la retelele mentionate.

Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela; de asemenea, se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural; pentru realizarea pavajelor in zonele cu trafic rutier si redus, in zonele de parcare pentru autoturisme precum si pentru alei pietonale si trotuare se vor prefera solutiile de pavaje permeabile.

Se recomanda utilizarea energiei verzi: panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermala in completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice si termice.

### **Utilizari interzise**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri pentru echiparea edilitara este interzisa.

## **II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.**

### **II.6.1. Parcelarea**

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului RLU, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate (in general, se recomanda 250 mp);
- adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei; pentru lotizarile noi, se recomanda sa nu se depaseasca raportul de 1/3.

Este obligatorie elaborarea P.U.Z. in cazul parcelarilor rezultate din divizarea unei parcele in mai mult de 3 subparcele, conf. L 190/2013 de aprobare a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea si completarea L350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor in 3 (trei) parcele, atunci cand operatiunile respective au ca obiect imparteli ori comasari de parcele solicitate in scopul realizarii de lucrari de constructii sau de infrastructura, precum si constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil. Sunt permise aceste operatiuni cu conditia ca parcelele rezultate sa indeplineasca conditiile de construibilitate; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip P.U.Z..

Operatiunea de divizare a unei parcele in 2 (doua) parcele, in vederea construirii, este permisa numai daca ambele parcele rezultate indeplinesc conditiile de construibilitate; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip P.U.D.

Construirea pe parcele va fi reglementata in functie de destinatie si de caracteristicile specifice ale fiecarui tip de cladire. Densitatea ocuparii si utilizarii este reglementata prin intermediul indicatorilor urbanistici POT și CUT, calculati conform prevederilor Legii nr. 350/2001.

#### Conditii generale de construibilitate a parcelelor

Parcelele sunt considerate direct construibile daca respecta cumulativ urmatoarele conditii minimale:

- acces carosabil la drum public sau privat;
- asigurarea accesului la energia electrica, la rețeaua de distributie apa potabila, la rețeaua de canalizare apa uzata menajera si pluviala si evacuarea deseurilor menajere;
- un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioara (in conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum, si cu prevederile documentatiei de urbanism), este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa.

Nu este considerata operatie de parcelare operatiunea de dezmembrare in doua parcele construibile cu respectarea conditiilor generale de construibilitate a parcelelor. Accesul la una dintre cele doua parcele se poate realiza prin servitute de trecere sau alte titluri determinate in conditiile Codului civil care asigura accesul carosabil.

Parcelile care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare si prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate.

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta (comert, depozitare, activitati de productie mica, servicii, birouri etc.) se recomanda intocmirea unor documentatii de urbanism, avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.

In zonele cu parcelari existente, executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor (dimensiuni inferioare celor prevazute de prezentul RLU), si in situatia in care apar cazuri specifice privind forma si dimensiunile parcelelor existente, autorizarea executarii constructiilor noi se va putea face cu respectarea unor documentatii de tip PUD intocmite pentru cazurile punctuale, precum si a normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor.

Pentru suprafetele parcelate **incluse in planuri urbanistice locale (PUZ, PUD)** aprobate de consiliile locale anterior aparitiei prezentului regulament local de urbanism, pot fi acordate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism respective.

Operatiunile de reparcelare sunt premise doar in contextul unei actiuni participative a tuturor co-proprietarilor si a minicipalitatii locale, si doar in baza unui PUZ intocmit conform legislatiei in vigoare, cu aviz de oportunitate.

### ***II.6.2. Inaltimea constructiilor***

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, respectiv a inaltimii maxime admise, stabilite in cadrul reglementarilor privind zonele functionale din cadrul prezentului RLU. In situatiile in care se prevad atat un regim maxim de inaltime, cat si o inaltime maxim admisa, aceste conditii trebuie indeplinite cumulativ.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

In sensul prezentului RLU, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

### ***II.6.3. Aspectul exterior al constructiilor***

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii, apartine spatiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, in vederea identificarii modului in care acesta urmeaza sa se inscrie in specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si a traditiilor locale, va avea in vedere urmatoarele:

- conformarea constructiei;
- materialele de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare;
- culorile ansamblului si ale detaliilor;
- conformarea fatadelor si amplasarea golumilor.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor si al anexelor vizibile dinspre spatiul public va fi corelat cu cel al cladirii (cladirilor) principale situate pe parcela.

Se interzic interventiile asupra cladirilor de natura sa distruga unitatea constructiei (de genul inlocuirii partiale a acoperisului, vopsitorii partiale, etc.) justificate de apartenenta la proprietari diferiti.

In vederea pastrarii si ameliorarii imaginii urbane in zona studiata:

- se interzice amplasarea spre strada a anexelor gospodaresti si a garajelor, cu exceptia cabinelor de poarta integrate in imprejmuire sau in constructie provizorie;
- se interzice amplasarea spre strada a depozitelor;
- se interzice amplasarea constructiilor cu fatada posterioara spre strada;
- se interzic calcane orientate spre strada;
- se interzice amplasarea structurilor de vanzare de dimensiuni medii/mari ( $S_{com} > 400 \text{ mp}$ ) cu fatade oarbe spre strada;
- se recomanda aprobarea unui standard local pentru adaposturi de transport public, chioscuri, tonete, corpuri de iluminat, mobilier stradal;
- se interzice dispunerea antenelor satelit, unitatii exterioare ale sistemelor de climatizare, a cosurilor metalice de evacuare si a altor elemente ale instalatiilor care nu fac parte din arhitectura initiala a constructiilor pe fatadele orientate spre circulatiile publice ale cladirilor din zona de protectie a monumentelor si zona de locuit.

Se interzice amplasarea constructiilor provizorii pe domeniul public. Exceptie de la aceasta prevedere fac:

- ansamblurile de constructii provizorii modulate, cu amplasare reglementata, corespunzand standardului local;
- chioscuri de ziare si flori;
- adaposturi pentru statii de transport public;
- constructii provizorii tip cort, rulota mobila, standuri mobile, chioscuri mobile, cu ocazia unor evenimente.

#### ***II.6.4. Parcaje***

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform fiecărei subzone functionale in parte, din prezentul RLU. Numarul de masini aferente constructiilor asa cum este in cadrul RLU, este minimal.

Autorizarea constructiilor cu functiune publica, comerciala sau de birouri se emite cu conditia asigurarii si spatiilor de parcare pentru biciclete.

### ***II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.***

#### ***II.7.1. Amplasarea de spatii verzi***

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform prezentului RLU. Este obligatorie respectarea procentului minim de spatii plantate reglementat pentru fiecare zona functionala.

Conform legislatiei in vigoare, este interzisa schimbarea destinatiei terenurilor incadrate in categoria spatiilor verzi publice, conform Legii nr. 24/2007 cu modificarile si completarile ulterioare, cu exceptia realizarii unor lucrari de utilitate publica.

In toate cazurile, plantarea va tine seama de exigentele de siguranta ale constructiilor de pe parcela in cauza si de pe parcelele invecinate, precum si de necesitatile de iluminare ale acestora.

Intretinerea si amenajarea spatiilor verzi publice este in sarcina detinatorului sau administratorului fiecarui teren in parte, conform destinatei acestora.

Se recomanda ca plantarea spatiilor verzi sa se faca in proportie de minim 70% cu specii locale, adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice; in baza Conventiei privind Diversitatea biologica ratificata prin Legea 58/1994 la plantarea spatiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; exceptii de la aceasta regula se admit numai in baza unui aviz de specialitate, potrivit legislatiei in vigoare.

Vegetatia inalta, matura va fi protejata si pastrata pe toata suprafata zonei studiate, conform conditiilor prevazute la nivelul zonelor si subzonelor functionale precum si a unitatilor teritoriale de referinta.

La realizarea strazilor noi, precum si la reabilitarea strazilor pe care nu exista plantatii, daca prospectul permite amplasarea de spatii verzi de aliniament, se vor planta arbori, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- pozitiile, sistemul de plantare si esenta arborilor vor fi stabilite prin documentatiile tehnice;

- arborii vor avea inaltimea minima de 2,50 m;

- arborii vor avea circumferinta minima a trunchiului de 14,00 cm (masurata la un metru deasupra solului);

- distanta minima intre axa trunchiului si pozitia retelelor edilitare va fi de 1,50 m.

Procente minime de spatii verzi pe functiuni obligatoriu de asigurat in incinte pe raza zonei studiate:

- constructii comerciale (nu depozite comerciale) si alimentatie publica, servicii: minim 25% din suprafata totala a terenului- spatii verzi cu rol decorativ si de agrement;

- constructii de locuinte: pentru toate tipurile de locuinte spatiile verzi (gradina de fatada, gradina de legume, etc.) vor reprezenta minim 20% din suprafata incintei;

- pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare vor fi luate in considerare cele care prevad o suprafata mai mare de spatii verzi.

Prezentele norme generale sunt completate de prevederile specifice la nivelul subzonelor functionale; in cazul in care in cadrul subzonelor functionale sunt specificate procente mai mari de spatii verzi se aplica prevederile specifice.

Toate prevederile Legii nr. 24/2007 cu modificarile si completarile ulterioare, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane sunt implicate in prezentul RLU.

### **II.7.2. Imprejmuiri**

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

**Imprejmuirile la aliniament** intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilite prin regulamente ale administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt **de interes public**, datorita calitatii de participante la crearea peisajului urban sau rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

**Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara**, ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a

imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate, sunt reglementate de prevederile Codului civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

**Imprejmuirile cu caracter temporar** se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice etc.

Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale suficient de rezistente si de bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si sa fie vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.

Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmatoorii factori urbanistici:

- pozitia pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare);
- functiunea constructiei pe care este amplasata parcela;
- caracteristicile cadrului natural;
- caracteristicile cadrului construit al subzonelor;
- modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor in mediul urban.

Imprejurimile trebuie sa raspunda exigentelor Codului civil referitoare la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune.

Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

#### **Utilizari admise**

In conditiile prezentului RLU, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri, in conformitate cu specificul local:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor;
- elementele specifice de reglementare se regasesc pentru fiecare subzona functionala in parte.

#### **Utilizari admise cu conditii**

Pentru coherenta imaginii urbane, de regula, imprejmuirile la strada vor respecta inaltimea imprejmuirilor adiacente iar soclul va respecta inaltimea soclurilor imprejmuirilor adiacente.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

In cazul imobilelor cu utilizari care implica frecventa relativ ridicata a autovehiculelor combinata cu accesul controlat in incinta, situate pe artere apartinand tramei majore, portile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de admiterea lor in incinta fara a incomoda circulatia pe drumurile publice.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

#### **Utilizari interzise**

Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor

### III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Delimitarea finala a PUZ, propusa prin "Studiul de delimitare a zonei analizate", a fost stabilita astfel prin Avizul de oportunitate nr. 2/ 2019, emis de Primaria Municipiului Braila.

Teritoriul P.U.Z. „OPERATIUNI NOTARIALE – DEZMEMBRARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII” este cel figurat in Plansa nr. U4. – *SITUATIA EXISTENTA* si in Plansa U5. – *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

#### III.1. Unitati si subunitati functionale

Regulamentul este alcatuit pentru urmatoarele subzone functionale:

##### **L - ZONA REZIDENTIALA**

L1p - Subzona locuintelor individuale pe parcela, cu regim redus de inaltime (P – P + 2E) si functiuni complementare - propuse

##### **M - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE**

M1p - locuinte/ servicii/ comert/ alimentatie publica/ dotari publice/ parcaje - propuse;

M2p - depozitare/unitati agrozootehnice/ productie/ industrie nepoluanta/ parcaje - propuse;

##### **T – ZONA TRANSPORTURILOR**

T1p - Subzona transporturilor rutiere propuse

Fiecare dintre aceste subzone fac obiectul unor prevederi organizate conform urmatorului continut:

#### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

##### SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

- Articolul 1 - Utilizari admise;
- Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari;
- Articolul 3 - Utilizari interzise;

##### SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni);
- Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament;
- Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;
- Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela;
- Articolul 8 - Circulatii si accese;
- Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor;

- Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor;
- Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor;
- Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară;
- Articolul 13 - Spații libere și spații plantate;
- Articolul 14 - Imprejmuiri;

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);
- Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);

Reglementările cuprinse în Secțiunea IV, pentru fiecare din subzonele din prezentul PUZ, se vor corobora, obligatoriu și cu cele prevăzute la capitolul I (*Principii generale*), capitolul II (*Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor*) și capitolului III (*Condiții de amplasare și de conformare a construcțiilor*) din prima parte a prezentului RLU.

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE.

### L - ZONA REZIDENTIALĂ

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea cu caracter rural, compusă din: locuințe individuale propuse cu regim de înălțime P – P + 2E și funcțiuni complementare locuirii.

#### L1p - Subzona locuințelor individuale pe parcelă, cu regim redus de înălțime (P – P + 2E) și funcțiuni complementare - propuse

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALĂ

#### *Articolul 1 - Utilizări admise*

- locuințe individuale cu maxim P+2E niveluri în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității, parcaje;
- parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate

## ***Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari***

- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.

In zonele existente, se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC.

Instalatiile exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) sunt admise cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Activitati de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate sa se desfasoare in interiorul locuintelor, fara ca acest fapt sa implice o conversie functionala – servicii profesionale sau manufacturiere, cu urmatoarele conditii:

- sa nu genereze transporturi grele;
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme si sa asigure parcare a min. 3 autoturisme.

Se admite mansardarea cladirilor existente; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Orice lucrari de extindere la cladirile de locuit aflate pe loturi sub 150 mp, fara racordare la retele publice de apa si canalizare, fara incaperi sanitare in cladire, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, in caz de expropriere pentru cauza de utilitate publica, proprietarul accepta sa fie despagubit numai pentru valoarea cladirii dinainte de extindere, stabilita prin expertiza tehnica.

## ***Articolul 3 - Utilizari interzise***

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto si curatare auto cu capacitate de peste 3 masini;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- autobaze;
- spalatorii chimice;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

## SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

### *Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)*

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.
- dimensiuni minime ale parcelelor:

| REGIM<br>DE CONSTRUIRE | DIMENSIUNE MINIMA |            |
|------------------------|-------------------|------------|
|                        | Suprafata - mp.   | Front - m. |
| Cuplat                 | 200               | 12         |
| Izolat                 | 250               | 12         |

In cazul parcelelor ce nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrata prin PUD aprobat in conditiile legii.

### *Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament*

Pentru situatiile in care exista alinieri definite (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrage cu aceeaasi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate.

Cladirile si echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanta de 5,0 m.

La intersectia dintre strazi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi. Aceasta latura tesita va avea o lungime de minim 5,0 metri pe strazi de categoria a III-a.

Cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20,0 m.

Noile constructii in regim cuplat sa fie amplasate astfel incat sa nu se lase calcane vizibile;

In fasia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.

**Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ( $D_l$ ) si posterioare ( $D_p$ ) ale parcelor**

| izolat      |             | cuplat      |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|
| $D_l$       | $D_p$       | $D_l$       | $D_p$       |
| min. 3.00 m | min. 5.00 m | min. 3.00 m | min. 5.00 m |

In cazul loturilor cu adancime mai mica 15,0 m se accepta construirea cladirilor pe latura posterioara a parcelei 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 acesteia, prevederea nefiind valabila in cazul anexelor si garajelor.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,2 m.

**Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

In cazul noilor dezvoltari urbanistice, distanta intre cladirile amplasate pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea celei mai inalte ( $D_i=H/2$ ); distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de 3.00 m, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

In toate situatiile se va urmari ca prin retragerile fata de limitele laterale sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor invecinate.

**Articolul 8 - Circulatii si accese**

Orice parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 7.0 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

In cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 m.

Este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare.

**Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor**

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare tuturor functiunilor in parte.

#### **Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

| UTR        | LATIMEA STRAZII<br>INTRE ALINIAMENTE<br>(M) | HMAX.<br>DIFERENȚIAT<br>(ETAJE) |
|------------|---------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>L1p</b> | < 12,00 metri                               | P – P + 2E                      |

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).

#### **Articolul 11 - 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.

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.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura 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.

#### **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară**

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.

##### *Alimentarea cu apă și canalizarea:*

- 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;
- la clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

##### *Alimentarea cu energie electrică:*

- toate construcțiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrică;

##### *Telecomunicații:*

- se va asigura posibilitatea racordarii cladirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;

*Sisteme de încălzire si termoficare:*

- se vor cauta solutii corelate descentralizarii sistemului de termoficare;
- pentru noile investitii cu ACD>800mp este obligatorie existenta unor solutii tehnice (partiale sau totale) de utilizare a energiilor neconventionale.

*Alimentarea cu gaze natural:*

- extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investitiilor in zonele neechipate.

*Evacuarea deseurilor:*

- fiecare cladire va avea un spatiu (integrat in cladire sau exterior, in imediata vecinatate) accesibil din spatiul public, destinat colectarii deseurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
- se interzice depozitarea deseurilor in spatii neamenajate corespunzator.

**Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate**

Eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm) este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Spatiile neconstruite dintre constructie si aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafata respectiva cu plantatii arboricole inalte sau medii.

Pe fiecare parcela, spatiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafata totala.

**Articolul 14 - Imprejmuiri**

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 m din care un soclu opac de 0.60 si o parte transparenta dublata cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2.50 m.

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

POT max = 40%

**Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

CUT max = 0,9

## M - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE



### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixta se caracterizeaza printr-un puternic dinamism, atat la nivel functional cat si spatial, urmare a unei dinamici accentuate si la nivel economic.

M1p – subzona functiuni mixte 1 (locuinte/ servicii/ comert/ alimentatie publica/ dotari publice/ parcaje – propuse);

M2p – subzona functiuni mixte 2 (servicii/ comert/ depozitare/alimentatie publica/ productie nepoluanta/ parcaje - propuse).

**M1p - subzona functiuni mixte 1 (locuinte/ servicii/ comert/ alimentatie publica/ dotari publice/ parcaje – propuse)**



### SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

#### *Articolul 1 - Utilizari admise*

- locuinte individuale cu maxim P+2E niveluri in regim de discontinuu (constructii cuplate sau izolate pe parcela);
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- echipare edilitara corespunzatoare densitatii locuitorilor;
- circulatii carosabile si pietonale corespunzatoare densitatii;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, gradini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

#### *Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari*

Activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 m.

Restaurantele care comercializeaza bauturi alcoolice sunt obligate sa respecte o distanta de min. 100 m de biserici, scoli, gradinite, licee.

Pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica.

În zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din suprafața construită desfășurată.

Instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de caldura etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

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, cu următoarele condiții:

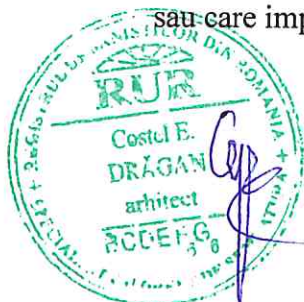
- să nu genereze transporturi grele;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să nu aibă program prelungit peste orele 22:00;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

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

Realizarea locuințelor noi în UTR M1p este condiționată de existența P.U.Z..

### **Articolul 3 - Utilizări interzise**

- 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 fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto și curățare auto cu capacitate de peste 3 mașini;
- depozitari 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;
  - realizarea unor false mansarde;
  - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
  - autobaze;
  - spalatorii chimice;
  - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.



## SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

### *Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)*

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- adancimea parcelei sa fie mai mare decat frontul la strada;
- dimensiunile minime ale parcelelor: 300mp;
- frontul la strada sa fie de minim 18.00 m pentru constructii dispuse izolat/ cuplat si 12,00 m pentru constructii insiruite;

In cazul parcelelor ce nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrata prin PUD aprobat in conditiile legii.

### *Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament*

Pentru situatiile in care exista alinieri definite (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrace cu aceeaasi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate.

Cladirile si echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanta de 5,0 m de la strazile din interior (categoria II sau III).

La intersectia dintre strazi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi. Aceasta latura tesita va avea o lungime de minim 30,0 metri pe strazi de categoria I, de 5,0 metri pe strazi de categoria a II-a si a III-a.

Cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20,0 m.

Noile constructii in regim cuplat sa fie amplasate astfel incat sa nu se lase calcane vizibile;

In fasia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.

### *Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ( $D_l$ ) si posterioare ( $D_p$ ) ale parcelelor*

| $D_l$       | $D_p$       |
|-------------|-------------|
| min. 3.00 m | min. 5.00 m |

In cazul loturilor cu adancime mai mica 15,0 m se accepta construirea cladirilor pe latura posterioara a parcelei 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 acesteia, prevederea nefiind valabila in cazul anexelor si garajelor.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,2 m.

#### ***Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela***

In cazul noilor dezvoltari urbanistice, distanta intre cladirile amplasate pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea celei mai inalte ( $D_i=H/2$ ); distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de 6.00 m, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

In toate situatiile se va urmari ca prin retragerile fata de limitele laterale sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor invecinate.

#### ***Articolul 8 - Circulatii si accese***

Orice parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 7.0 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

In cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 m.

Se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare.

#### ***Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor***

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normale, 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 cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 150 m.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare tuturor functiunilor in parte.

Se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Pentru suplimentarea numarului de locuri de parcare in zonele dense, se vor organiza parcaje in lungul arterelor colectoare si secundare de circulatie, astfel incat sa nu fie stanjenite fluxurile principale de circulatie si nici plantatiile de alinamente stradale.

#### ***Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor***

| UTR | LĂȚIMEA STRAZII<br>ÎNȚRE ALINIAMENTE<br>(M) | HMAX.<br>DIFERENȚIAT<br>(ETAJE) |
|-----|---------------------------------------------|---------------------------------|
| M1p | < 12,00 metri                               | P – P + 2E                      |

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).

#### ***Articolul 11 - 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.

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.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura 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.

#### ***Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară***

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.

*Alimentarea cu apă și canalizarea:*

- 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;
- la clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

#### *Alimentarea cu energie electrica:*

- toate constructiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrica;
- in zonele adiacente unor artere importante si in zonele cu circulatie pietonala intensa (piete publice, zone comerciale) se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locala;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

#### *Telecomunicatii:*

- se va asigura posibilitatea racordarii cladirilor la sistemele moderne de telecomunicatii;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

#### *Sisteme de incalzire si termoficare:*

- se vor cauta solutii corelate descentralizarii sistemului de termoficare;
- pentru noile investitii cu suprafata construita desfasurata > 800 mp este obligatorie existenta unor solutii tehnice (partiale sau totale) de utilizare a energiilor neconventionale.

#### *Alimentarea cu gaze naturale:*

- extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investitiilor in zonele neechipate.

#### *Evacuarea deseurilor:*

- fiecare cladire va avea un spatiu (integrat in cladire sau exterior, in imediata vecinatate) accesibil din spatiul public, destinat colectarii deseurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
- se interzice depozitarea deseurilor in spatii neamenajate corespunzator.

### ***Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate***

Eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm) este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Spatiile neconstruite dintre constructie si aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafata respectiva cu plantatii arboricole inalte sau medii.

Pe fiecare parcela, spatiile verzi vor ocupa minim 25% din suprafata totala.

Spatiile plantate din zonele posterioare ale parcelelor foarte adanci se recomanda a fi tratate in comun pe intreaga insula, ca gradini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau gradini de legume.

### ***Articolul 14 - Imprejmuiri***

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 m din care un soclu opac de 0.60 si o parte transparenta dublata cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2.50 m.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### *Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)*

POT max = 50%

#### *Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)*

CUT max = 1,1

|                                                                                                                                |                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>M2p - subzona funcțiuni mixte 2 (depozitare/unități agrozootehnice/ producție/ industrie nepoluantă/ parcaje - propuse)</b> |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### *Articolul 1 - Utilizări admise*

- industrie/ producție nepoluantă/ depozitare;
- sedii ale unor companii și firme;
- sedii ale unor organizații activități productive;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

#### *Articolul 2- Utilizări admise cu condiționari*

Se admit funcțiuni cu următoarele condiții:

- spațiile de depozitare să nu depășească 1000mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

Lucrările ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.

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

#### *Articolul 3 - Utilizări interzise*

- activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- realizarea unor false mansarde;
- realizarea unor anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcțiile provizorii;



- platforme de precolectare a deeurilor urbane cu exceptia celor ecologice si dotate cu sisteme de preselectare;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive de mare capacitate;
- statii de betoane;
- autobaze;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

## SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

### *Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)*

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- dimensiunea minima a parcelelor: 500mp.

In cazul parcelelor ce nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrata prin PUD aprobat in conditiile legii.

### *Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament*

Pentru situatiile in care exista alinieri definite (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrage cu aceeaasi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate.

Cladirile si echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanta de 30,00 m de la strazile de categoria I (sos. Focsani, si sos. de centura a Brailei).

Cladirile si echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanta de 5,0 m de la strazile din interior (categoria II sau III).

La intersectia dintre strazi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi. Aceasta latura tesita va avea o lungime de minim 30,0 metri pe strazi de categoria I, de 5,0 metri pe strazi de categoria a II-a si a III-a.

Cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20,0 m.

Noile constructii in regim cuplat sa fie amplasate astfel incat sa nu se lase calcane vizibile;

In fasia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.

**Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ( $D_l$ ) si posterioare ( $D_p$ ) ale parcelor**

| $D_l$       | $D_p$      |
|-------------|------------|
| min. 3.00 m | min. 5,0 m |

Cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3,00 m.

Cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15.0 m de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren.

Cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15.0 m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelor, cu exceptia parcelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale.

Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de 5,00 m.

In cazul loturilor cu adancime mai mica 15,0 m se accepta construirea cladirilor pe latura posterioara a parcelei 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 acesteia, prevederea nefiind valabila in cazul anexelor si garajelor.

**Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

In cazul noilor dezvoltari urbanistice, distanta intre cladirile amplasate pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea celei mai inalte ( $D_i=H/2$ ); distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de 6.00 m, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

In toate situatiile se va urmari ca prin retragerile fata de limitele laterale sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor invecinate.

**Articolul 8 - Circulatii si accese**

Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei artere de servitute de minim 7,00 m.

**Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor**

Stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara circulatiilor publice.

Sunt permise amenajari de spatii de parcare in lungul circulatiilor, cu modelarea bordurilor si a traversarilor astfel incat sa nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau piste de biciclete.

Dimensionarea locurilor de parcare pentru functiunile propuse se va face conform RGU si a normativelor in vigoare, in functie de suprafata constructiilor.  
Introducerea pistelor de biciclete pe strazile principale.

#### ***Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor***

| UTR | LATIMEA STRAZII<br>INTRE ALINIAMENTE<br>(M) | HMAX.<br>DIFERENTIAT<br>(ETAJE) |
|-----|---------------------------------------------|---------------------------------|
| M2p | < 12,00 metri                               | P – P + 2E                      |

#### ***Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor***

Cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.

Se interzice realizarea unor mansarde false.

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

#### ***Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara***

Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si vor fi inregistrate in baza de date a Cadastrului Edilitar, obligatoriu a se realiza in max. 2 ani de la intrarea in vigoare a prezentului RLU.

La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

#### ***Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate***

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, preferabil in interiorul aceleiasi parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a apartinut arborele taiat. Daca in interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate gasi, de comun acord cu administratia publica, in intravilanul orasului, o alta suprafata pe care sa poate fi realizate plantatiile de compensare respective.

Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor unde aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor.

#### ***Articolul 14 – Imprejmuiri***

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.0 m din care un soclu opac de 0.60 si o parte transparenta dublata cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltimi de maxim 2.5 m.

### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

#### ***Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)***

POT max = 50%

#### ***Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)***

CUT max = 1,1

## **T – ZONA TRANSPORTURILOR**

### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

T1 - Subzona transporturilor rutiere.

### **SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### ***Articolul 1 - Utilizari admise***

- spatii pentru circulatia rutiera si transportul cu autovehicule rutiere al calatorilor in intravilan;
- spatii verzi amenajate pe suprafetele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare imbunatatirii calitatii mediului si aspectului peisagistic;
- circulatii carosabile si pietonale;
- circulatii velo si parcaje aferente pentru biciclete;
- parcaje pentru locatari, salariati si pentru vizitatori.

#### ***Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari***

- spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 si Anexa Nr. 5: *Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane*

– Indicativ P 132-93; *Normativul pentru proiectarea, executia, exploatarea si postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme* – indicativ NP 24 – 1997.

### ***Articolul 3 - Utilizari interzise***

- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:
  - largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse;
  - modernizarea intersectiilor;
  - realizarea spatiilor de parcare;

Intocmit,

Dr. Arh. Costel DRĂGAN



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

