

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 801

din 21.12.2020

Privind: Aprobarea *PLANULUI URBANISTIC ZONAL* pentru obiectivul „*SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ SUBSOL TEHNIC PARTER ȘI ETAJ, ÎN SPAȚIU COMERCIAL – ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, ACTIVITĂȚI DE CATERING, RESTAURANT*”, la adresa din Municipiul Brăila, str. Vlad Țepeș, nr. 2A și Calea Călărașilor, nr. 247, lot 2/3 – NRC. 93488, inițiat de *RENȚEA AURELIAN și RENȚEA MARILENA*.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea domnului Rențea Aurelian și doamnei Rențea Marilena, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 24095/16.09.2020, precum și H.C.L.M. nr. 607/31.10.2018, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila și a Regulamentului de Urbanism, aprobat prin H.C.L.M. nr. 2/31.01.2001, până la data de 31.12.2023;

Văzând raportul de specialitate și raportul privind informarea și consultarea publicului întocmite de către Direcția Arhitect Șef, precum și avizul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47, art. 48¹ alin. (4) și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 35 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001, Ordinul Ministrului Dezvoltării și Turismului nr. 2701/2010, modificat prin Ordinul nr. 835/2014 și Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 156/20.04.2011;

În baza prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. 6) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** aferent, pentru obiectivul „**SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ SUBSOL TEHNIC PARTER ȘI ETAJ, ÎN SPAȚIU COMERCIAL – ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, ACTIVITĂȚI DE CATERING, RESTAURANT**”, la adresa din Municipiul Brăila, str. Vlad Țepeș, nr. 2A și Calea Călărașilor, nr. 247, lot 2/3 – NRC. 93488, inițiat de **RENȚEA AURELIAN și RENȚEA MARILENA**, conform **anexelor nr. 1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

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

Art.3 Prezenta documentație de urbanism este valabilă **5 ani** de la data aprobării.

Art.4 În termen de 15 zile de la aprobarea în Consiliul Local Municipal Brăila, un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată, se transmite de către inițiatorii documentației, respectiv dl Rențea Aurelian și dna Rențea Marilena, în format tipărit și în format digital, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

Art.5 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SORIN – EUGEN BOȘNEAG



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

ANEXA NR. 1
LA HCM NR 801/21.12.2020

LEGENDA

LIMITE

	LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z. - SUPRAFATA = 217 m ²
	LIMITA ZONA DE STUDIU CONF. AVIZ DE OP. - P.U.Z. - SUPRAFATA = 29 684 m ²

FUNCTIUNI

	CONSTRUCTII EXISTENTE
	SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN
	ZONA MIXTA - SERVICII SI COMERT (INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE, FINANCIAR-BANCARE, SEDII COMPANII SI FIRME, COMERT CU AMANUNTUL, PRESTARI SERVICII, AGENTII DE TURISM, ALIMENTATIE PUBLICA, RESTAURANTE, CABINETE MEDICALE)
	CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)
	ACCES / IESIRE - TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

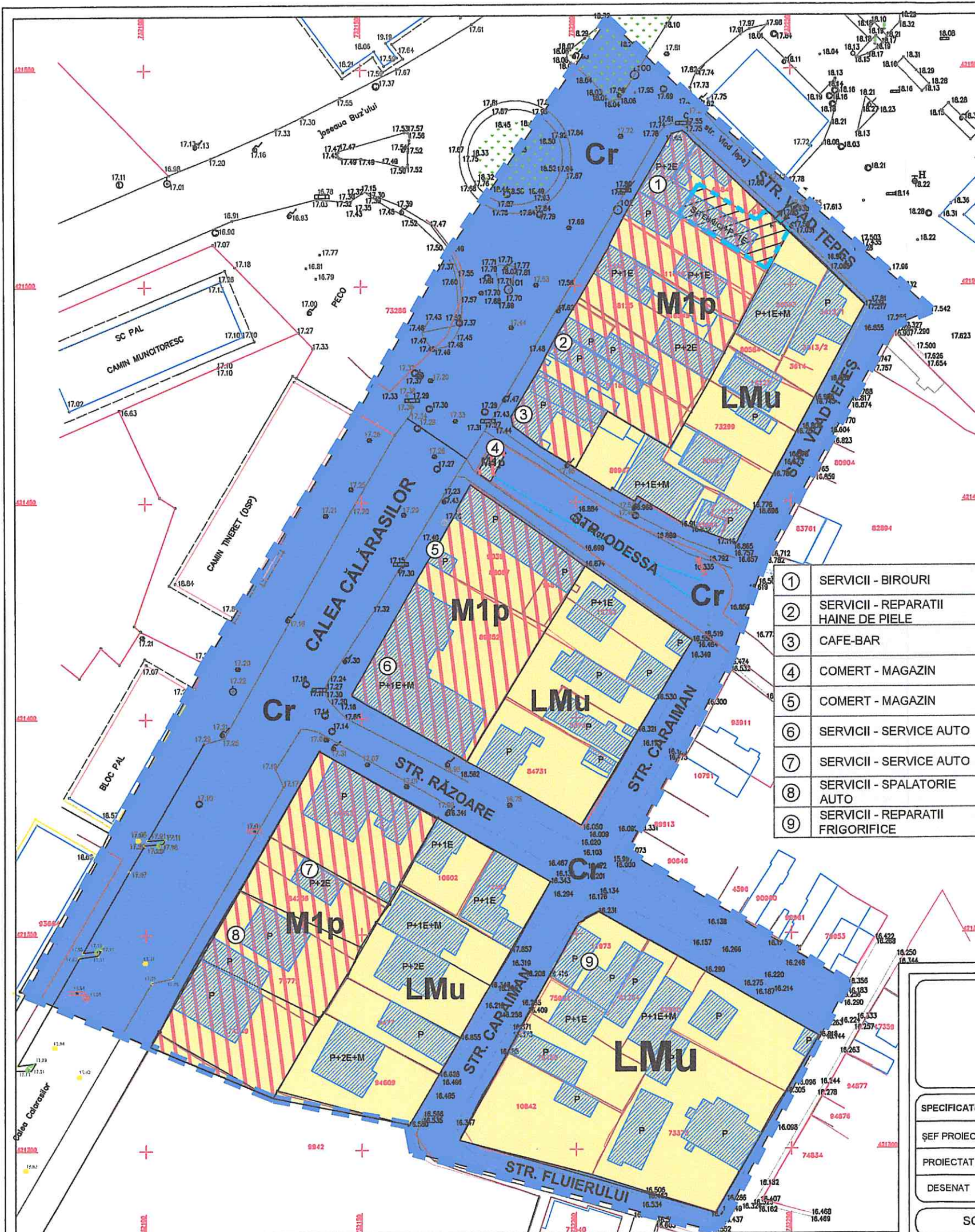
BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	m ²	%	m ²	%
SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN	15 470 m ²	52.10 %	8 860 m ²	29.85 %
ZONA MIXTA - SERVICII SI COMERT (INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE, FINANCIAR-BANCARE, SEDII COMPANII SI FIRME, COMERT CU AMANUNTUL, PRESTARI SERVICII, AGENTII DE TURISM, ALIMENTATIE PUBLICA, RESTAURANTE, CABINETE MEDICALE)	-	-	6 610 m ²	22.25 %
CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)	14 214 m ²	47.90 %	14 214 m ²	47.90 %
ZONA DE STUDIU	29 684 m ²	100 %	29 684 m ²	100 %
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	217 m ²	1.28 %	552 m ²	1.28 %

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT	INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPOS	REGIM DE INALTIME MAXIM	INDICI AMPLASAMENT STUDIAT		
			Stere - 217 m ²		
CRT.	U.T.R. 8	CRT.	CRT.	EXISTENT	PROPOS
P.O.T.	45.00 %	P.O.T.	Sc	94,00 m ²	94,00 m ²
C.U.T.	0.75	C.U.T.	Sd	188,00 m ²	188,00 m ²
			P.O.T.	43.33 %	43.33 %
			C.U.T.	0.86	0.86

IMBACIU arhitectura		BENEFICIAR RENȚEA AURELIAN ȘI RENȚEA MARILENA	
ȘEF PROIECT ARH. DORU BARLEANU		TITLU PROIECT SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ SUBSOL TEHNIC PARTER ȘI ETAJ ÎN SPAȚIU COMERCIAL - ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, ACTIVITĂȚI DE CATERING, RESTAURANT	
PROIECTAT S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.		JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. VLAD ȚEPEȘ, NR. 2A ȘI CALEA CĂLĂRAȘILOR, NR. 247, LOT 2/3 - NRC. 93488	
DESENAT URB. MARIUS BACIU		TITLU PLANȘA REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	
SOFTWARE LICENȚIAT		PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION	
		NR. PR. 11 / 2020	
		FAZA P.U.Z.	
		NR. PL. U2.1	

- SERVICII - BIROURI
- SERVICII - REPARATII HAINE DE PIELE
- CAFE-BAR
- COMERT - MAGAZIN
- COMERT - MAGAZIN
- SERVICII - SERVICE AUTO
- SERVICII - SERVICE AUTO
- SERVICII - SPALATORIE AUTO
- SERVICII - REPARATII FRIGORIFICE



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



ANEXA NR. 2
LA HCM NR. 801/21.12.2020



I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., el intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z. Prescriptiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.;

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat si Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21 /N/10.04.2000, precum si reglementarile cuprinse in P.U.G. si prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.;

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. „SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ SUBSOL TEHNIC PARTER ȘI ETAJ ÎN SPAȚIU COMERCIAL – ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, ACTIVITĂȚI DE CATERING, RESTAURANT”, JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. VLAD ȚEPEȘ, NR 2A ȘI CALEA CĂLĂRAȘILOR, NR. 247, LOT 2/3 – NRC. 93488, au stat in principal :

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

- Noul Cod Civil, republicat în Monitorul Oficial Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil;
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 45/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Ordinul ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

3. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal – “ SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ SUBSOL TEHNIC PARTER ȘI ETAJ ÎN SPAȚIU COMERCIAL – ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, ACTIVITĂȚI DE CATERING, RESTAURANT”, are ca scop reglementarea urbanistica a teritoriului studiat .

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșa U2.1, U2.2. – reglementări urbanistice, acest perimetru studiat se afla în intravilanul municipiului Braila, aparține UTR 8, categoria de folosință “curți construcții” și se desfășoară pe o suprafață de 217 mp.

R.L.U. SE APLICA:

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

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

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

Prezenta documentație are ca obiect crearea unei zone mixte de locuire individuală, servicii, comerț, pentru schimbarea de destinație din locuința subsol tehnic, parter și etaj în spațiu comercial – alimentație publică, activități de catering, restaurant în Mun. Braila, aflată în zona de sud a orașului și anume pe str. Vlad Tepes, nr. 2A și Calea Calarasilor, nr. 247, lot 2/3 – NRC. 93488.

Terenul în suprafața de 217 mp, ce a generat P.U.Z.-ul este în proprietatea beneficiarului RENȚEA AURELIAN ȘI RENȚEA MARILENA. ;

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

Suprafața propusă de studiu este de 29684 mp, conform Avizului de oportunitate nr. 4 din 2020.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Reglementarea terenului pentru posibilitatea schimbării destinației clădirii;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

Accesul pe amplasament ce se dorește a se schimba destinația se poate face prin partea de nord a sitului, str. Vlad Tepes.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- 4.1. Pe teritoriul studiat, aferent P.U.Z. este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.
- 4.2. Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- 4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 cu completările și modificările ulterioare privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- 4.4. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.
- 4.5. Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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

6. REGULI PRIVIND AMPLASARE, RETRAGERILE MINIME ȘI VALORILE MAXIME P.O.T. /C.U.T.

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

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

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

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- 6.4. Aliniamentul reprezinta limita de demarcatie intre terenul apartinand domeniului public si cel privat.
- 6.5. Conform H.G. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - Art. 23 „Amplasarea fata de aliniament”
- 6.6. Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:
- 6.6.1. In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- 6.6.2. Retragera constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.
- 6.7. În ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca înaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- 6.8. Fac exceptie de la prevederile alin. (6.7) constructiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- 6.9. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- 6.10. Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic. – conform Codului Civil

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

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

ACCESSE PIETONALE

- 7.2. Accesele pietonale vor fi conforme astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati locomotorii, conform prevederilor NP 051–2012 – revizuire NP 051/2000. Este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale (trepte, rampe, etc).

ACCESSE AUTO

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

PARCAJE

- 7.4. Parcajele se vor realiza in incinta proprietatilor.
- 7.5. Garajele se vor amplasa pe limita de proprietate, cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului lateral.
- 7.6. Iesirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice.
- 7.7. Se vor asigura parcaje in limita parcelei, conform art. 33 si anexei nr. 5 din Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G. Nr. 525 / 27.06.1996 republicata iar numarul acestora se va stabili in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

- 9.1. Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor si protectiei civile.
- 9.2. Autorizarea executării constructiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare – sectiunea 4 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor – art. 30, 31, 32

ARTICOLUL 30 - PARCELAREA

- 9.3. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren în minimum 4 loturi alaturate, în 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.
- 9.4. Autorizarea executarii parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:
 - 9.4.1. front la strada de minimum 8 m pentru cladiri însiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
 - 9.4.2. suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri însiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
 - 9.4.3. adâncime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- 9.5. Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadreaza în prevederile alin. (9.4).
- 9.6. Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

ARTICOLUL 31 – ÎNALTIMEA CONSTRUCȚIILOR

- 9.7. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- 9.8. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- 9.9. Fac excepție de la prevederile alin. (9.7) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

ARTICOLUL 32 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

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

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

- 10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.
- 10.2. Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.
- 10.3. Se propune un caracter unitar al împrejmuirilor astfel:
- 10.4. Împrejmuirea va avea o înălțime de maxim 2,5 m, poate fi formată dintr-un soclu opac în zidarie de 0,20 – 0,90 metri, iar partea superioară semitransparentă.
- 10.5. Spațiile verzi și plantate vor fi dimensionate conform art. 34 și anexei nr. 6 din Regulamentul general de urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G. Nr. 525/27.06.1996 Republicată cu modificările și completările ulterioare;

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

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

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

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

1.1. ZONA LOCUIRE - REZIDENTIALA – LM

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

1.2. ZONA FUNCTIUNILOR MIXTE – M

- **Subzona - M1p** – servicii si comert (institutii si servicii publice, financiare-bancare, sedii companii si firme, comert cu amanuntul, prestari servicii, anetii de turism, alimentatie publica, restaurant, cabinet medicale - propusa;

In cadrul acestei subzone (**M1p**), se propune schimbarea de destinatie din locuinta in spatiu comercial – alimentatie publica, activitati de catering si restaurant cu suprafata construita de 94,00 mp si o arie desfasurata de 188,80 mp - existenta, cu regim de inaltime subsol tehnic, parter si etaj.

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

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

IV. PRESCRIPTII PENTRU ZONA LOCUIRE - REZIDENTIALA – LM

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Zona este inclusă în **U.T.R. 8** "ZONA PENTRU LOCUINTE PREDOMINANT REZIDENTIALE CU CLADIRI DE TIP URBAN" aferentă Planului Urbanistic General Municipiul Braila – APROBAT .

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

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona este constituită din următoarele unități teritoriale de referință :

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

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

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

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

- Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- Se admit funcțiuni complementare locuiri – comerț de proximitate, dotări de învățământ sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, nepoluante, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
 - să nu genereze transporturi grele;
 - să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - să asigure parcare a min. 3 autoturisme;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere nepoluante cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. pentru detalierea organizării pe parcelă.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
 - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
 - dimensiuni minime ale parcelelor:

Regim de construire	Dimensiune minima – LMu (existent)	
	Suprafață mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	10
Izolat	200	12

- * toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de $\pm 10\%$

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
- Clădirile noi vor avea următoarele retrageri minime obligatorii, după cum urmează:

Retragerea minima față de aliniament pentru construcții noi	LMu		
	Înșiruit	Cuplat	Izolat
	3,0 m	4,0m - la străzi de categoria III, IV 5,0m – la străzi de categoria I,II*	

- se admite micșorarea acestei retrageri minime față de aliniament, sau construcțiile se pot amplasa la aliniamentul parcelei, doar dacă astfel se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- noile construcții în regim înșiruit sau cuplat să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcane vizibile.
- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 m de la alinierea clădirilor.
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,30 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

- Conform codului civil privind vecinătățile și vederea directă sau a altor norme privind sănătatea populației și stingerea incendiilor;
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin legi sau norme tehnice, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin;
- Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond;
- Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic. – conform Codului Civil

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

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

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform H.G. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (R.G.U.) cu completările și modificările ulterioare - art. 18, art. 25, art. 26
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. **60%** din suprafața respectivă cu plantații arboricole (arbori, arbusi) înalte, medii sau mici;
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate

găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective;

- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

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

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

LMu	
P.O.T. max	55.00 %

ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

LMu	
C.U.T. max	0.90

V. PRESCRIPTII PENTRU ZONA FUNCTIUNILOR MIXTE – M

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

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

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

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- Subzona **M1p** - Subzona funcțiunilor mixte – servicii si comert (institutii si servicii publice, financiare-bancare, sedii companii si firme, comert cu amanuntul, prestari servicii, agentii de turism, alimentatie publica, restaurant, cabinete medicale.

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M1p** sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- cabinete medicale, clinici stomatologice;
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- servicii publice pentru deservirea zilnică și ocazională a populației (învățământ primar și gimnazial, grădinite, servicii de sănătate, comert, cultura, distracții etc).
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- centre de îngrijire și asistență a persoanelor cu handicap și a persoanelor vârstnice;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități de catering;
- prestări servicii;
- hale de prezentare de tip „showroom”;
- financiar-bancare și asigurări;
- servicii medicale și de întreținere;
- cultură (centru cultural, expoziții în incinte sau în aer liber, bibliotecă, etc)
- alimentație publică
- poșta și telecomunicații, IT
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;

- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 metri de biserici, școli, grădinițe, licee.
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - o să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire ;
 - o suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp ;
 - o să implice maximum 5 persoane ;
 - o să aibă acces public limitat (ocazional);
 - o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală ;
 - o activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.
- Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- Se admit funcțiuni complementare locuiri – comerț de proximitate, dotări de învățământ sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, nepoluante, cu următoarele condiții:
 - o suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
 - o să nu genereze transporturi grele;
 - o să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - o să asigure parcare a min. 3 autoturisme;
 - o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - o să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
 - o activitatea sa se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - o să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

- Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

Regim de construire	Dimensiune minima – M1p	
	Suprafață mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	10
Izolat	200	12

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
- Clădirile noi vor avea următoarele retrageri minime obligatorii, după cum urmează:

Retragerea minima față de aliniament pentru construcții noi	M1p		
	Înșiruit	Cuplat	Izolat
	3,0 m	4,0m - la străzi de categoria III, IV 5,0m – la străzi de categoria I,II*	

- se admite micșorarea acestei retrageri minime față de aliniament, sau construcțiile se pot amplasa la aliniamentul parcelei, doar dacă astfel se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- noile construcții în regim înșiruit sau cuplat să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcane vizibile.
- este permisă dispunerea pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- Aliniera noilor construcții se va ține cont și de destinația acestora.

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

- Conform codului civil privind vecinătățile și vederea directă sau a altor norme privind sănătatea populației și stingerea incendiilor;
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin legi sau norme tehnice, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin;
- Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond;
- Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic. – conform Codului Civil

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

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

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform Plansa U2.1, U2.2.
- conform H.G. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (R.G.U.) cu completările și modificările ulterioare - art. 18, art. 25, art. 26
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi și plantate vor fi dimensionate conform art. 34 și anexei nr. 6 din Regulamentul general de urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G. Nr. 525/27.06.1996 Republicată;
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2–5% din suprafața totală a terenului.
- Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.
- este interzisă eliminarea arborilor maturi (peste **4.00 metri înălțime** și diametrul tulpinii peste **15.00 cm**) cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective;

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Se propune un caracter unitar al împrejuririlor astfel:
 - o Împrejmuirea va avea o înălțime de maxim 2,5 m, poate fi formată dintr-un soclu opac din zidărie de 0,20 – 0,90 metri, iar partea superioară semitransparentă.
 - o gardurile spre limitele separative ale loturilor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri care vor masca vizibilitatea spre vecini, anexe;
 - o Împrejmuirea va ține cont și de destinația construcției, aceasta având posibilitatea de a fi accesibilă și deschisă către stradă cu condiția integrării accesului în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

M1p	
P.O.T. max	55.00 %

ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

M1p	
C.U.T. max	0.90

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

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

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

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

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

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

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

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

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

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) și legislația în vigoare;
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) - art. 33 și Anexă Nr. 5: Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93; Normativul pentru

proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997.

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

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

- conform normelor în vigoare.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

- conform Codului Civil și a normelor în vigoare.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- conform art. 24 din Regulamentul general de urbanism (R.G.U.)

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform art. 18, art. 25, art. 26 din Regulamentul general de urbanism (R.G.U.)

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

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

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

subzona	utr	P.O.T.max (Sc/S teren utr*100)
C	Cr, Crp	10% (inclusiv platforme, circulații, construcții)

ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ