

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 317

din 18.06.2021

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Construire Depozit Cutii Valori**”, la adresa din Municipiul Brăila, str. Dumbrava Roșie – Mircea Mălăeru nr. 2-2C-80, inițiat de societatea **RELDO S.R.L.**

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererile societății RELDO S.R.L. Brăila, înregistrate la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 7359/10.03.2021 și 14521/18.05.2021, precum și H.C.L.M. Brăila 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. Brăila 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, Ordinul nr. 176/N din 16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul –cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM- 010-2000 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 „**Construire Depozit Cutii Valori**”, la adresa din Municipiul Brăila, str. Dumbrava Roșie – Mircea Mălăeru nr. 2-2C-80, inițiat de societatea **RELDO S.R.L.**, conform **anexelor nr. 1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

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

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

Art.4 În termen de 15 zile de la aprobarea în Consiliul Local Municipal Brăila, un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată, se transmite de către inițiatorul documentației, respectiv societatea RELDO S.R.L., 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 și o va aduce la cunoștință publică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

LAURENȚIU COMAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

PUZ CONSTRUIRE DEPOZIT CUTII VALORI REGLEMENTĂRI URBANISTICE 2

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 37/18.06.2021

LEGENDĂ

- LİMİTA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ
- RETRAGERE MINIMĂ OBLIGATORIE: 3M LA STR. DUMBRAVA ROȘIE
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
ZONA MIXTĂ: M
- M1b SUBZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE, CU ACCESIBILITATE MEDIE ȘI REPREZENTATIVITATE LOCALĂ ÎN INTERIORUL INSULELOR URBANE POT max = 42%; CUT max = 0,85
- ZONA SPAȚIILOR LIBERE ȘI PLANTATE, SPORT ȘI AGREMENT
- V4b SPAȚII PLANTATE DE PROTRCȚIE A CĂILOR DE COMUNICAȚIE
- LOCUINȚE INDIVIDUALE PE LOT ÎN AFARA ZONEI STUDIATE
- T2 ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ ÎN AFARA ZONEI STUDIATE
- CIRCULAȚII
- CIRCULAȚII CAROSABILE MODERNIZATE
- PROSPECT STRADĂ PROPUȘ PENTRU TRASARE, PROFILARE ȘI MODERNIZARE
- REȚELE
- LEA LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ DE MEDIE TENSIUNE
- RESTRICȚII / INTERDICȚII
- LİMİTA ZONEI DE PROTECȚIE A CĂII FERATE (100M) - SE PERMITE CONSTRUIREA DOAR CU AVIZUL SNCFR
- ZONA DE SIGURANȚĂ A CĂII FERATE (20M) - INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE CU EXCEȚIA INSTALAȚIILOR DE SEMNALIZARE ȘI SIGURANȚĂ A CF ȘI ZONA PROTECȚIE LEA MEDIE TENSIUNE (24 M)

BILANȚ TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚA (mp)	%	SUPRAFAȚA (mp)	%
LOCUINȚE	525	2,24	-	-
SERVICII	11910	50,80	-	-
DEPOZITARE	2302	9,82	-	-
ZONA MIXTĂ M1b	-	-	15045	64,18
TEREN VIRAN	374	1,60	-	-
CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE	2625	11,20	2691	11,48
SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE	5707	24,34	5707	24,34
TOTAL	23443	100,00	23443	100,00

"DORU BĂRLEANU" - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ÎNREGISTRAT LA FILIALA OAA "DUNĂREA DE JOS", BAÎLA - GALAȚI CU NR. 30

Beneficiar:
SC RELDO SRL

proiect nr.
4/2021

nume
arh. Doru Bărleanu

semnătură

scara:
1:1000

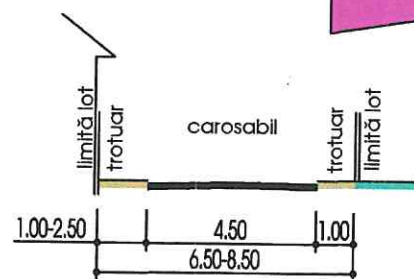
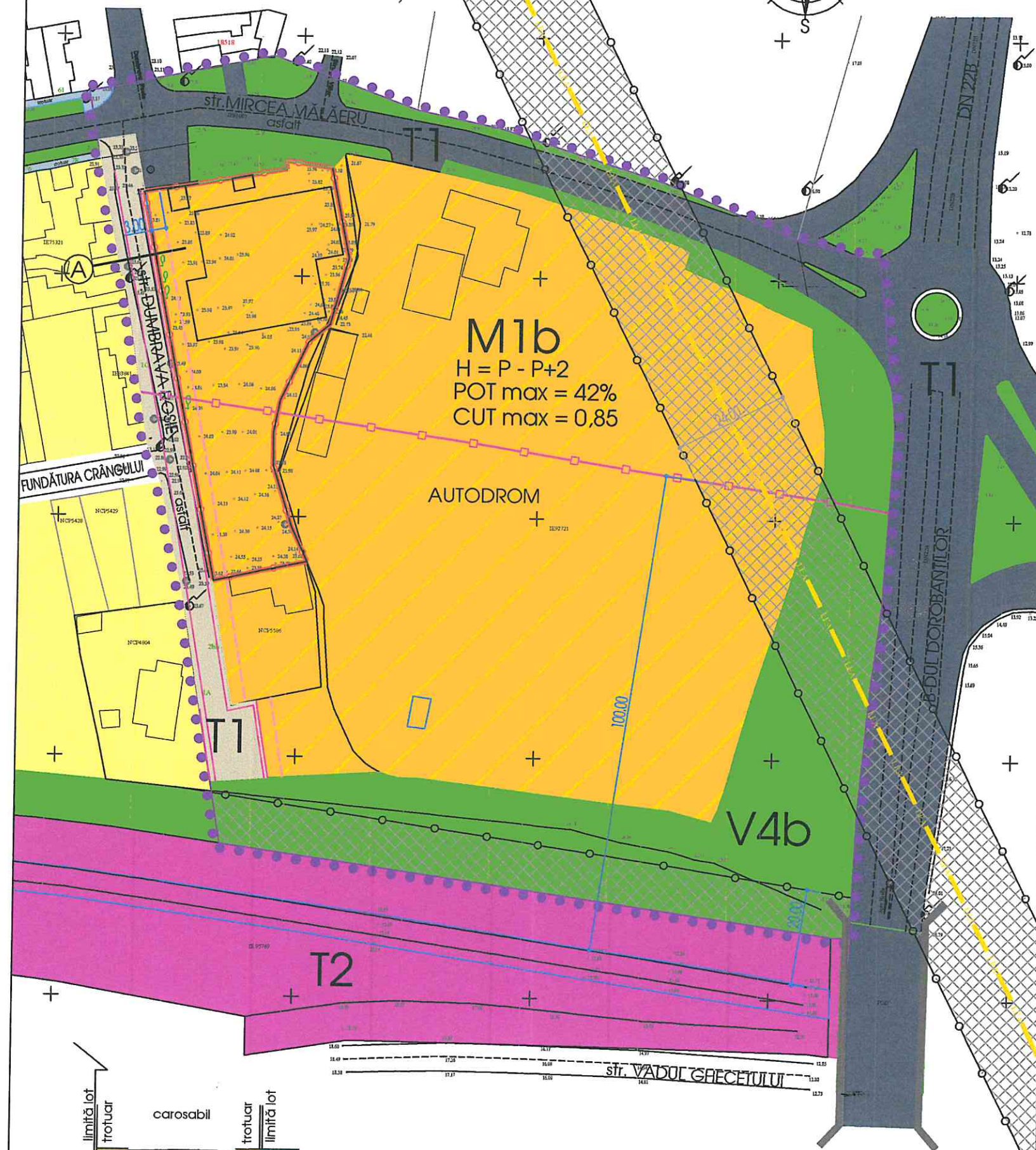
Titlu proiect:
CONSTRUIRE DEPOZIT CUTII VALORI
str. Dumbrava Roșie - str. Mircea Mălaeru, nr. 2-2C - 80

faza:
PUZ

data:
martie 2021

Titlu planșă:
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

planșă nr.
2



PROFIL "A" sc. 1:200

REGULAMENT

aferent PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE DEPOZIT CUTII VALORI",

Municipiul Brăila, str. Dumbrava Roșie - str. Mircea Mălăeru, nr. 2-2c - 80

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local al Municipiului Brăila pe baza avizelor obținute în conformitate cu solicitările din Avizul de oportunitate.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL – "CONSTRUIRE DEPOZIT CUTII VALORI" stau:

- o Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare (RLU intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local Municipal Brăila și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare);
- o Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat până la data de 30 dec. 2014;
- o "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/110.04.2000";
- o "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);
- o Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- o Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- o Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale;
- o Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare;
- o 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;
- o Hotărârea Guvernului nr. 349/ 2005 privind depozitarea deșeurilor;
- o Ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;

- 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. 1296/2017 pentru 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, cu modificările ulterioare;
- Ordinul ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- H.C.L nr. 156/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului;

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism stabilește normele obligatorii pentru autorizarea executării, modificării sau demolării construcțiilor.

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșa 2 – Reglementări urbanistice-zonificare, teritoriu cuprins în intravilanul municipiului Brăila.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATĂ

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

Toate construcțiile și amenajările se vor executa în condițiile păstrării integrității mediului natural din zonele aferente terenului studiat.

Pe terenul studiat și în zona adiacentă nu există factori de mediu supuși protecției, specii de floră sau faună periclitată sau pe cale de dispariție; în zonă nu există situri incluse în rețeaua ecologică NATURA 2000.

Pe terenul studiat și în zona adiacentă nu există valori de patrimoniu construit supuse protecției.

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

Construcțiile se vor realiza din materiale durabile și care să asigure condițiile de stabilitate, condiții de utilizare optime sau de adecvare tehnologică și de protecție la incendiu.

Se interzice orice construcție pentru activități care pot constitui surse de disconfort sau poluare pentru vecinătăți sau pot constitui un pericol pentru siguranța și securitatea locuitorilor sau personalului.

Toate activitățile legate de funcțiunea din fiecare parcelă se vor desfășura numai în interiorul parcelei respective.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RERAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea clădirilor se va face conform necesităților funcționale.

Clădirile pot fi amplasate pe aliniament la str. Mircea Mălăeru și retrase de la aliniament cu minim 3 m la str. Dumbrava Roșie.

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face numai cu respectarea unei distanțe minime de 0,60 m față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism. Această distanță se mărește la 2,00 m în cazul în care construcția are ferestre spre proprietatea vecină. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat într-un înscris autentic – conform Codului Civil.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Parcajele se vor realiza în incinta proprietăților.

Se vor asigura parcaje în limita parcelei iar numărul acestora se va stabili în funcție de destinația și capacitatea construcției.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Este obligatorie racordarea la rețelele tehnico – edilitare existente pe străzile Mircea Mălăeru și Dumbrava Roșie.

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

Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Se vor autoriza construcții doar pe loturi cu o suprafață minimă de 300 mp – și care au o lățime minimă la stradă de 12 m.

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

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de demărimea și funcțiunea dominantă a zonei în care este amplasată construcția.

Împrejmuirile vor avea o înălțime de maxim 2,50 m și pot avea un soclu opac de 0,20 – 0,90 m cu partea superioară transparentă.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Unitățile funcționale din Regulamentul local de urbanism sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTARI a PUZ.

Principalele zone funcționale propuse pentru zona studiată în PUZ sunt:

M ZONA MIXTĂ

M1b - Funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane;

T ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI

T1 – Subzona transporturilor rutiere

V ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

V4b – Subzona spații plantate de protecție a căilor de comunicații

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare din subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA 1 ⇒ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - utilizări admise

Articolul 2 - utilizări admise cu condiții

Articolul 3 - utilizări interzise

SECȚIUNEA II ⇒ CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 - circulații și accese

Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

Articolul 10 - înălțime maximă admisibilă a clădirilor

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 - condițiile de echipare edilitară

Articolul 13 - spațiile libere și spații plantate

Articolul 14 - împrejurimi.

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).

PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONELE CUPRINSE ÎN LIMITA PUZ

M ZONA MIXTĂ

M1b - Funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Țesutul urban pe care se dezvoltă zona mixtă M1b este determinată de un parcellar în cea mai mare parte constituit / stabil, corespunzător unei zone mixte dezvoltate în profunzimea țesutului urban, în interiorul insulelelor urbane, de regulă adiacent unei artere de grad min.III. În interiorul acestei zone sunt, de regulă, funcțiuni cu rol de deservire micro-local.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 metri de biserici, școli, grădinite, licee;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură; cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se considera construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- suprafața minimă a parcelei - 300 mp;
- să aibă front la stradă min. 12 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut dintr-o altă parcelă.

În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD aprobat în condițiile legii.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.
- În raport cu caracterul străzilor clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu recomandarea să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate.
- Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de min. **4,50 m** față de nivelul terenului.
- Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de **min. 3,0 m**.

Art.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate în stare bună și cu condiția ca peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și același material de finisaj ca și celelalte fațade.

- Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de un lăcaș de cult; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei care să respecte prevederile Codului Civil.

- Clădirile se vor retrage fata de limita posterioară la o distanță care să respecte prevederile Codului Civil..

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

- Distanța se poate reduce la **1/4 din înălțime** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 3,50 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- Calculul capacității de parcare se va face conform funcțiunii obiectivului, respectând prevederile RGU iar modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme" (indicativ NP24-97);

- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori închirierea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de max. 250 metri.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă construcțiilor va respecta indicațiile din planșa de reglementări vizată spre neschimbare care face parte integrantă din prezentul regulament și va fi de max. 20 m la coamă și de max. P+5E.

- În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice.
- În toate situațiile este obligatorie, pentru noile investiții, preluarea particularităților sitului, racordarea la caracterul general al zonei și la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla 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.
- Sunt interzise folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc).

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Orice construcție nouă de locuit și orice local putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurată necesarul din sursă proprie, cu avizul DSP Brăila.

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora.

Pentru funcțiuni industriale se va asigura pre-epurarea apelor uzate și a apelor meteorice ce provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, precum și a celor din parcaje, circulații și platforme exterioare.

- Rețele electrice, telefonice și CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

Branșamentele, pe cât posibil, trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

- Gaze

Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

- Salubritate

Orice clădire de locuit precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi și plantate vor ocupa minim 20% din suprafața parcelei.

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum-ul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.
- În grădinile de fațade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantatii înalte.
- Eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm) este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Art.14 – ÎMPREJMUIRI

- Spre spațiul public, împrejuririle vor avea înălțimea maximă de 2,50 m din care 0,20 – 0,90 m un soclu opac și restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației).
- În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor;
- Împrejuririle spre limitele laterale ale parcelor vor fi opace și vor avea max.2,50 m înălțime.
- Funcțiunile comerciale și serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

$$POT_{\text{maxim}} = 42\%$$

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

$$CUT_{\text{maxim}} = 0,85$$

T ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI

Tr – Subzona transporturilor rutiere

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Caracterul subzonei transporturilor rutiere este corelat pe de o parte necesității eficientizării tehnice a deplasărilor prin conformarea și funcționalizarea tuturor amplasamentelor acestei 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.

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.1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt permise activități legate de transporturi la distanță pe cai rutiere pentru calatori si marfuri:

- 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.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări:

- 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);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

În zona de siguranță și protecție aferentă principalelor circulații carosabile sunt interzise orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează negativ buna desfășurare a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

Pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere se interzic: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

V ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

V4b – Subzona spații plantate de protecție a căilor de comunicații

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Subzona V4b este compusă din totalitatea spațiilor plantate cu rol de protecție a căilor de comunicație care necesită acest lucru. Caracterul dominant rezultă din continuitatea acestor spații plantate fiind, în general, de formă liniară, însoțind limite și elemente edificate longitudinale.

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate cu vegetație înaltă, medie sau joasă;
- lucrări, construcții sau amenajări ce vizează extinderea, modernizarea, traversarea sau întreținerea rețelelor de infrastructură;
- circulații pietonale;
- circulații pietonale ocazional - carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și alte instalații sau construcții de acest gen.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul oricăror zone de protecție se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice schimbări în conformarea și amplasarea zonelor plantate de protecție fără avizul ministerului de resort.

Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform normelor în vigoare.

Art.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE AMPLASAMENT

Conform normelor în vigoare doar pentru funcțiunile și construcțiile permise de regulament.

Art.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform normelor în vigoare.

Art.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform normelor în vigoare.

Art.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform normelor în vigoare.

Art.9 – STAȚIONAREA AUTIVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei de protecție este permisă conform cerințelor tehnice pentru fiecare tip de zonă de protecție.

Art.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform normelor în vigoare.

Art.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Construcțiile și instalațiile tehnice vor fi amplasate astfel încât să poată fi mascate de vegetația din zona de protecție.
Pentru spațiile cu acces public tratarea arhitecturală va ține cont de contextul local în care se amplasează.

Art.12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform normelor în vigoare.

Art.13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

Art.14 – ÎMPREJMUIRI

Conform normelor în vigoare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5%

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,10

Întocmit,
arh. Doru Bârleanu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

