

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 192
din 31.03.2022

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Construire Centru Comercial cu regim de înălțime parter și etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accesuri auto și pietonale, amenajare parcuri, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier**”, la adresa din Municipiul Brăila, str. Industriei nr. 17 M (fostă str. Industriei nr. 17 lot 2, lot 3), inițiat de societatea **ELECTROMONTAJ S.A.**

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea dlui Gagniuc Irinel - Ananie, în calitate de reprezentant al societății ELECTROMONTAJ S.A., înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 31944/22.10.2021, adresa societății TERRA PROPERTY S.R.L., în calitate de mandatar al societății ELECTROMONTAJ S.A., înregistrată sub nr. 35964/06.12.2021, 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 Centru Comercial cu regim de înălțime parter și etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accesuri auto și pietonale, amenajare parări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier**”, la adresa din Municipiul Brăila, str. Industriei nr. 17 M (fostă str. Industriei nr. 17 lot 2, lot 3), inițiat de societatea **ELECTROMONTAJ S.A.**, conform **anexelor nr. 1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

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

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

Art.4 În termen de 15 zile de la aprobarea în Consiliul Local Municipal Brăila, un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată, se transmite de către inițiatorul documentației, respectiv societatea **ELECTROMONTAJ S.A.**, în format tipărit și în format digital, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

RĂZVAN IONUȚ ORZAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

/F-PO-09-02.01.05/rev.0

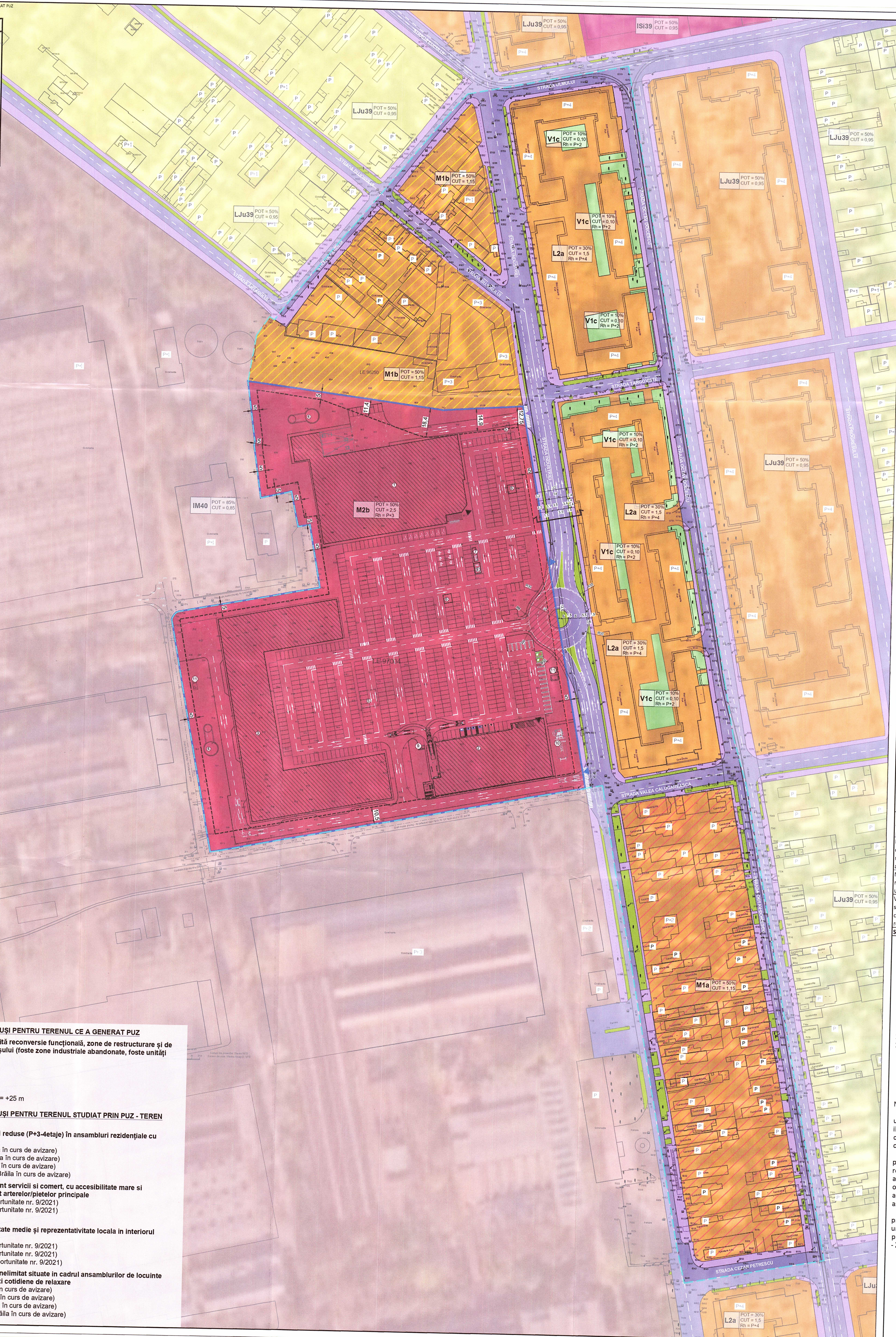
Nr. P.U.Z.	Coordonate P.U.Z. de CONSTRUCȚII	Suprafață (mp)
1	420000,000	100,00
2	420000,000	100,00
3	420000,000	100,00
4	420000,000	100,00
5	420000,000	100,00
6	420000,000	100,00
7	420000,000	100,00
8	420000,000	100,00
9	420000,000	100,00
10	420000,000	100,00
11	420000,000	100,00
12	420000,000	100,00
13	420000,000	100,00
14	420000,000	100,00
15	420000,000	100,00
16	420000,000	100,00
17	420000,000	100,00
18	420000,000	100,00
19	420000,000	100,00
20	420000,000	100,00
21	420000,000	100,00
22	420000,000	100,00
23	420000,000	100,00
24	420000,000	100,00
25	420000,000	100,00
26	420000,000	100,00
27	420000,000	100,00
28	420000,000	100,00
29	420000,000	100,00
30	420000,000	100,00
31	420000,000	100,00
32	420000,000	100,00
33	420000,000	100,00
34	420000,000	100,00
35	420000,000	100,00
36	420000,000	100,00
37	420000,000	100,00
38	420000,000	100,00
39	420000,000	100,00
40	420000,000	100,00
41	420000,000	100,00
42	420000,000	100,00
43	420000,000	100,00
44	420000,000	100,00
45	420000,000	100,00
46	420000,000	100,00
47	420000,000	100,00
48	420000,000	100,00
49	420000,000	100,00
50	420000,000	100,00
51	420000,000	100,00
52	420000,000	100,00
53	420000,000	100,00
54	420000,000	100,00
55	420000,000	100,00
56	420000,000	100,00
57	420000,000	100,00
58	420000,000	100,00
59	420000,000	100,00
60	420000,000	100,00
61	420000,000	100,00
62	420000,000	100,00
63	420000,000	100,00
64	420000,000	100,00
65	420000,000	100,00
66	420000,000	100,00
67	420000,000	100,00
68	420000,000	100,00
69	420000,000	100,00
70	420000,000	100,00
71	420000,000	100,00
72	420000,000	100,00
73	420000,000	100,00
74	420000,000	100,00
75	420000,000	100,00
76	420000,000	100,00
77	420000,000	100,00
78	420000,000	100,00
79	420000,000	100,00
80	420000,000	100,00
81	420000,000	100,00
82	420000,000	100,00
83	420000,000	100,00
84	420000,000	100,00
85	420000,000	100,00
86	420000,000	100,00
87	420000,000	100,00
88	420000,000	100,00
89	420000,000	100,00
90	420000,000	100,00
91	420000,000	100,00
92	420000,000	100,00
93	420000,000	100,00
94	420000,000	100,00
95	420000,000	100,00
96	420000,000	100,00
97	420000,000	100,00
98	420000,000	100,00
99	420000,000	100,00
100	420000,000	100,00

Suprafața studiată = 145402,55 mp

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFEȚEI STUDIATE

Nr. P.U.Z.	Coordonate P.U.Z. de CONSTRUCȚII	Suprafață (mp)
1	420000,000	100,00
2	420000,000	100,00
3	420000,000	100,00
4	420000,000	100,00
5	420000,000	100,00
6	420000,000	100,00
7	420000,000	100,00
8	420000,000	100,00
9	420000,000	100,00
10	420000,000	100,00
11	420000,000	100,00
12	420000,000	100,00
13	420000,000	100,00
14	420000,000	100,00
15	420000,000	100,00
16	420000,000	100,00
17	420000,000	100,00
18	420000,000	100,00
19	420000,000	100,00
20	420000,000	100,00
21	420000,000	100,00
22	420000,000	100,00
23	420000,000	100,00
24	420000,000	100,00
25	420000,000	100,00
26	420000,000	100,00
27	420000,000	100,00
28	420000,000	100,00
29	420000,000	100,00
30	420000,000	100,00
31	420000,000	100,00
32	420000,000	100,00
33	420000,000	100,00
34	420000,000	100,00
35	420000,000	100,00
36	420000,000	100,00
37	420000,000	100,00
38	420000,000	100,00
39	420000,000	100,00
40	420000,000	100,00
41	420000,000	100,00
42	420000,000	100,00
43	420000,000	100,00
44	420000,000	100,00
45	420000,000	100,00
46	420000,000	100,00
47	420000,000	100,00
48	420000,000	100,00
49	420000,000	100,00
50	420000,000	100,00
51	420000,000	100,00
52	420000,000	100,00
53	420000,000	100,00
54	420000,000	100,00
55	420000,000	100,00
56	420000,000	100,00
57	420000,000	100,00
58	420000,000	100,00
59	420000,000	100,00
60	420000,000	100,00
61	420000,000	100,00
62	420000,000	100,00
63	420000,000	100,00
64	420000,000	100,00
65	420000,000	100,00
66	420000,000	100,00
67	420000,000	100,00
68	420000,000	100,00
69	420000,000	100,00
70	420000,000	100,00
71	420000,000	100,00
72	420000,000	100,00
73	420000,000	100,00
74	420000,000	100,00
75	420000,000	100,00
76	420000,000	100,00
77	420000,000	100,00
78	420000,000	100,00
79	420000,000	100,00
80	420000,000	100,00
81	420000,000	100,00
82	420000,000	100,00
83	420000,000	100,00
84	420000,000	100,00
85	420000,000	100,00
86	420000,000	100,00
87	420000,000	100,00
88	420000,000	100,00
89	420000,000	100,00
90	420000,000	100,00
91	420000,000	100,00
92	420000,000	100,00
93	420000,000	100,00
94	420000,000	100,00
95	420000,000	100,00
96	420000,000	100,00
97	420000,000	100,00
98	420000,000	100,00
99	420000,000	100,00
100	420000,000	100,00

Suprafața studiată = 145402,55 mp



PLAN URBANISTIC ZONAL

Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M;
nr.cad. 97004, jud. Brăila

U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr. cad. 97004)
- Limită teren studiat prin PUZ - teren reglementat
- Limită cadastre

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONF. PUG BRĂILA APROBAT PRIN H.C.L.M. NR.2/2001, PRELUNGIT PRIN H.C.L.M. NR.16/2011, NR.361/2012, NR. 430/2015 ȘI H.C.L.M. NR. 607/2018

- IM40 - subzonă industria prelucrătoare - UTR 40
- ISI39 - alte categorii de instituții publice sau servicii UTR 39
- LJu39 - zonă pentru locuințe individuale - UTR 39
- LJu39 - zonă pentru locuințe colective UTR 39

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONF. PUG BRĂILA ÎN CURS DE AVIZARE

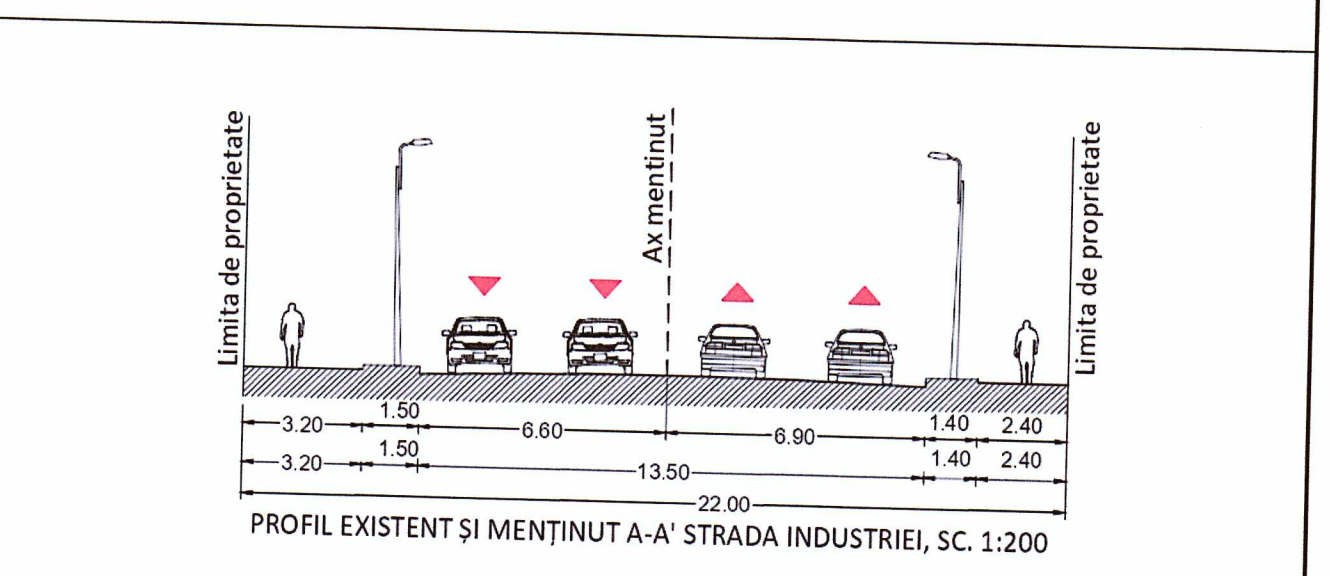
- L2a - locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară
- V1c - spații verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare
- M1b - funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane
- M1a - funcțiuni mixte - predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată-adiacent arterelor/pietelor principale

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ

- M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reînserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)
- Acces carosabil pentru aprovizionare
- Acces pietonal
- Limită edificabil propus
- Aliniere propusă
- Construcție propusă
- Zonă propusă spre trecere în domeniul public

CIRCULAȚII

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Spații verzi



BILANT TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.			
	Situație existentă	Situație propusă	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)
IM - Subzonă industria prelucrătoare - UTR 40	53.868,00	100%	—
M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reînserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)	—	—	53.868,00
1.CONSTRUCȚII - Suprafață construită la sol	—	—	26.934,00
2.CIRCULAȚII	—	—	21.547,20
3.SPAȚII VERZI	—	—	5.386,80
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	53.868,00	100%	53.868,00

*Notă: Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale fiind de 53.868,00 mp.

BILANT TERITORIAL TEREN STUDIAT PRIN PUZ - TEREN REGLEMENTAT			
	Situație existentă	Situație propusă	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)
IM40 - Subzonă industria prelucrătoare - UTR 40	58.221,00	40,04%	—
LJu39 - Zonă pentru locuințe individuale - UTR 39	29.070,00	19,99%	—
LJu39 - Zonă pentru locuințe colective - UTR 39	31.468,00	21,64%	—
Circulații rutiere	26.643,55	18,32%	26.643,55
M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reînserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)	—	—	53.868,00
L2a - locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară	—	—	23.334,00
M1a - funcțiuni mixte - predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată-adiacent arterelor/pietelor principale	—	—	20.589,00
M1b - funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane	—	—	16.607,00
V1c - spații verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare	—	—	4.361,00
Suprafață totală teren studiat	145.402,55	100,00%	145.402,55

- Legendă**
- Hypermarket
 - Supermarket
 - Galerie comercială
 - Rezervor incendiu
 - Bazin de retenție
 - Padoc căruioare - Copertine căruioare
 - Container bufet IMBIS
 - Cort - Spațiu de servicii fast-food
 - Platformă deșeurii
 - Rezervă incendiu și stație de pompare
 - Post trafa

ELECTROMONTAJ S.A.

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN:

- 1. HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVICII PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE);
- 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVĂ DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE);
- 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MILOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFU ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER

Amplasament: Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M; nr.cad. 97004, Jud. Brăila

proiectant general / specialitatea arhitectură:

GOLDBACH Design & Build s.r.l.

407195102/2021 | RO88537550
RO09 BAC 0000 0013 7068 5001 - UNICREDIT BANK
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 245, etaj 4, Sector 7, Bucuresti
office@golbach.ro

Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională

data: 02.2022
scara: 1:1000

autor: arh.urb.Laura - Adriana MICU
proiectant: urb.Rucandra Mihaela IVAN
desenat: stg.urb.Eduard GURĂMULȚĂ
verificat: arh.urb.Laura - Adriana MICU

cod proiect: 28/21 PUZ U O MPL U2 a

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PENTRU TERENUL CE A GENERAT PUZ

M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reînserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)

P.O.T. max = 50%

C.U.T. max = 2,5

R.H. max. = P+3E

H. max clădire = +20 m

H. max totem/pilon/panou publicitar = +25 m

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PENTRU TERENUL STUDIAT PRIN PUZ - TEREN REGLEMENTAT

L2a - locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară

P.O.T. max = 30% (conf. PUG Brăila în curs de avizare)

C.U.T. max = 1,50 (conf. PUG Brăila în curs de avizare)

R.H. max. = P+4E (conf. PUG Brăila în curs de avizare)

H. max clădire = +18 m (conf. PUG Brăila în curs de avizare)

M1a - funcțiuni mixte - predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată-adiacent arterelor/pietelor principale

P.O.T.max = 50% (conf. Aviz de Oportunitate nr. 9/2021)

C.U.T.max = 1,15 (conf. Aviz de Oportunitate nr. 9/2021)

R.H. max. = P+3E-P+5E

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

P.O.T.max = 50% (conf. Aviz de Oportunitate nr. 9/2021)

C.U.T.max = 1,15 (conf. Aviz de Oportunitate nr. 9/2021)

R.H. max. = P+3E (conf. Aviz de Oportunitate nr. 9/2021)

V1c - spații verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, pentru odihnă și activități cotidiene

URBANISM

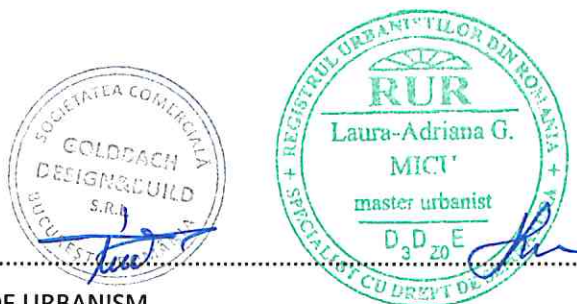
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE SOLICITAT PRIN
C.U. NR.1158/11.06.2021:

**"CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU
REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT
DIN: 1.HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU
COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST
FOOD, PADOURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE
INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2.SUPERMARKET
(INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE
POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE;
AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE,
AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE
PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI
TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII
VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE
ȘANTIER"**



beneficiar:	ELECTROMONTAJ S.A.		
proiectant general:	GOLDBACH Design & Build s.r.l.		
proiectant urbanism:	ARH.URB. LAURA-ADRIANA MICU		
număr proiect:	28/2021		
adresa:	Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17 M; nr. cad. 97004, jud. Brăila		
faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL	revizia:	0
perioada de elaborare:	februarie 2022		

Cuprins



PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE	5
CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM	5
CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	5
CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE	6
PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	6
CAPITOLUL 4 - REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA.....	6
PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	6
CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA	7
INTERESULUI PUBLIC.....	7
CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	7
CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO ȘI PIETONALE	7
CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.....	8
CAPITOLUL 9 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	8
CAPITOLUL 10 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	8
PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	8
CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	8
PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	9
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	9
M2b - FUNCȚIUNI MIXTE CARE NECESITĂ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ, ZONE DE RESTRUCTURARE ȘI DE REINSERARE ÎN ȚESUTUL URBAN AL ORAȘULUI (FOSTE ZONE INDUSTRIALE ABANDONATE, FOSTE UNITĂȚI AGRICOLE, ETC.)	9
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	9
Articolul 1. – Utilizări admise	9
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....	11
Articolul 3. – Utilizări interzise.....	11
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	12
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	12
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	12
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	12
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	13
Articolul 8. – Circulații și accese.....	13
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor.....	13



Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor	14
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	14
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	14
Articolul 13. – Spații libere și plantate	15
Articolul 14. – Împrejurimi	15
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	15
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	15
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	15
L2A - LOCUINTE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 ETAJE) ÎN ANSAMBLURI REZIDENȚIALE CU STRUCTURA PREDOMINANT ALVEOLARĂ	16
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	16
Articolul 1. – Utilizări admise	16
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări	16
Articolul 3. – Utilizări interzise	17
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	17
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	17
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	17
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	17
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	18
Articolul 8. – Circulații și accese	18
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor	18
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor	19
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	19
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	19
Articolul 13. – Spații libere și plantate	19
Articolul 14. – Împrejurimi	20
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	20
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	20
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	20
M1a - FUNCȚIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERT, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ-ADIACENT ARTERELOR/PIEȚELOR PRINCIPALE	20
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	20
Articolul 1. – Utilizări admise	20
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări	21
Articolul 3. – Utilizări interzise	21
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	22
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	22
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	22
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	22
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	22



Articolul 8. – Circulații și accese.....	23
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor.....	23
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor	23
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	24
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	24
Articolul 13. – Spații libere și plantate.....	25
Articolul 14. – Împrejurimi.....	25
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	26
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	26
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	26
M1b - FUNCȚIUNI MIXTE – CU ACCESIBILITATE MEDIE ȘI REPREZENTATIVITATE LOCALĂ ÎN INTERIORUL INSULELOR URBANE	26
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	26
Articolul 1. – Utilizări admise.....	26
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....	26
Articolul 3. – Utilizări interzise.....	27
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	27
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	27
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	28
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	28
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	28
Articolul 8. – Circulații și accese.....	28
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor.....	29
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor	29
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	29
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	29
Articolul 13. – Spații libere și plantate.....	30
Articolul 14. – Împrejurimi.....	31
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	31
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	31
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	31
V1c – SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT SITUATE ÎN CADRUL ANSAMBLURILOR DE LOCUINȚE COLECTIVE, PENTRU ODIHNĂ ȘI ACTIVITĂȚI COTIDIENE DE RELAXARE	32
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	32
Articolul 1. – Utilizări admise.....	32
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....	32
Articolul 3. – Utilizări interzise.....	32
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	33
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	33
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	33

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	33
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	33
Articolul 8. – Circulații și accese.....	33
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor	33
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor	33
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	33
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară.....	33
Articolul 13. – Spații libere și plantate.....	34
Articolul 14. – Împrejmuiri.....	34
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	34
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	34
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.).....	34



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

- 1.1 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 amenajărilor aferente zonei de studiu propusă în documentația: "CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1. HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVĂ DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFIC ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER", Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M, nr. cad. 97004, jud. Brăila.
- 1.2 Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în R.L.U., sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- 1.3 Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.
- 1.4 Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local. După aprobare, P.U.Z./R.L.U. aferent devine bază legală care reglementează modul de construire din zonă.
- 1.5 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.
- 1.6 R.L.U. se aplică, în cazul de față la zona studiată cu o suprafață totală de 145 402,55mp cf. măsurători din teren.

Terenul ce a generat PUZ este situat în intravilanul localității Brăila și are o suprafață de 53.868,00mp cf. acte și măsurători cadastrale.

Zona studiată – reglementată prin PUZ este situată în intravilanul localității și este delimitată astfel: la nord, Str. Ulmului, la sud, Str. Cezar Petrescu, la est: Str. Octav Doicescu, la vest, proprietate privată Promex SA. Zona studiată – reglementată are o suprafață de 145 402,55mp.

CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;



- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea nr. 226/2013, privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a;
- H.G. 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;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- P.U.G. aprobat al Mun. Brăila;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Alte legi și reglementări specifice.

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza certificatului de urbanism nr. 1158 din 11.06.2021 emis de Primăria Municipiului Brăila.

CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE

- 3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din intravilan (Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ). P.U.Z. propus studiază o suprafață care este în intravilan în suprafață de 145 402,55 mp.
- 3.2. Limita zonei studiate prin P.U.Z. este figurată în planșa U2 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- 4.1. Pe teritoriul studiat, aferent documentației „CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1. HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPAIRE); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPAIRE); 3. CLĂDIRI SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFIC ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER”, Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M; nr. cad. 97004, jud. Brăila, este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.
- 4.2. Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- 4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- 4.4. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zona reglementată, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.
- 4.5. Deșeurile se vor depozita într-un container de reciclare ambalaje pe o platformă betonată amenajată și vor fi preluate de o firmă autorizată.



CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- 5.1. Expunerea la riscuri naturale. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.
- 5.2. Aspectul exterior al construcțiilor. Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate valoroase (materiale, registre, detalii, volumetrie). Se va urmări ridicarea aspectului arhitectural al clădirilor și aspectul urbanistic al zonelor de amplasare. Se vor folosi materiale pentru finisaje moderne și durabile.

CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- 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.
- 6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei 3 la H.G.R. nr. 525/1996.
- 6.3. Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.
- 6.4. Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
- 6.5. Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.
- 6.6. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate în următoarele situații: pe aliniament sau retrase de la aliniament.
- 6.7. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea retragerilor față de aliniament impuse prin prezentul regulament; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – “U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională”.

CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO ȘI PIETONALE

- 7.1. Autorizarea este permisă dacă se asigură access carosabil la drumuri/circulații publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției;
- 7.2. Accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale;
- 7.3. Autorizarea este permisă dacă se asigură accesuri pietonale dintr-un drum public; Accesurile pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap/dizabilități locomotorii.
- 7.4. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.
- 7.5. Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- 7.6. Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.
- 7.7. Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.
- 7.8. Accesele carosabile și pietonale nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere. Ieșirile din incintă trebuie să fie bine marcate și semnalizate astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din incintă, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.
- 7.9. Crearea de noi accesuri sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul și autorizația eliberate de administratorul drumului, cu respectarea prevederilor OG, nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism;



CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- 8.1. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.
- 8.2. Se va face branșarea la rețele edilitare – apă, canalizare, energie electrică de către beneficiar.
- 8.3. Se poate face branșarea la rețeaua de gaze naturale din zonă.
- 8.4. Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- 8.5. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.
- 8.6. Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.
- 8.7. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- 8.8. Se recomandă consumul de energie din surse regenerabile.

CAPITOLUL 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 sau prin servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
- 9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.
- 9.3. Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

CAPITOLUL 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. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:
 - împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
 - împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
 - împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcționale care necesită o protecție specială;
 - înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
 - porțițele împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii;
 - împrejmuirile cu panouri fonoabsorbante în cazul în care sunt necesare.

PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenul ce a generat documentația P.U.Z. are o suprafață totală de 53.868,00 mp cf. acte și măsurători cadastrale. Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat prin P.U.Z. are o suprafață de 145 402,55 mp și este delimitat: la nord de Str. Ulmului, la sud de Str. Cezar Petrescu, la est de Str. Octav Doicescu, la nord vest de Str. Fagului și la vest de o proprietate privată Promex SA.



Terenul studiat a fost încadrat în următoarele zone funcționale:

- **M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)**
- **L2a - locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară;**
- **M1a - funcțiuni mixte - predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată-adiacent arterelor/piețelor principale**
- **M1b - funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane;**
- **V1c - spații verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare.**

PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism – PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1158/11.06.2021 – terenul aflat în Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M; nr. cad. 97004, jud. Brăila, în suprafață totală de 53.868,00 mp cf. acte și măsurători cadastrale, se află în intravilanul Municipiului Brăila.

Terenul ce a generat documentația P.U.Z. se află în proprietatea privată a persoanelor juridice. În zona studiată reglementată se află terenuri aparținând domeniului public al Municipiului Brăila și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Amplasamentul este situat în partea de nord a Municipiului Brăila. Vecinătățile sunt reprezentate de zone cu locuire individuală, locuire colectivă și zone comerciale/servicii de dimensiuni mici.

M2b - FUNCȚIUNI MIXTE CARE NECESITĂ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ, ZONE DE RESTRUCTURARE ȘI DE REINSERARE ÎN ȚESUTUL URBAN AL ORAȘULUI (FOSTE ZONE INDUSTRIALE ABANDONATE, FOSTE UNITĂȚI AGRICOLE, ETC.)

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- spații comerciale;
- servicii;
- spații și galerii comerciale;
- supermarket/hypermarket;
- echipamente publice;
- construcții anexe:
 - container bufet IMBISS și cort – spațiu de servire fast food;
 - container reciclare ambalaje;
 - post trafo;

- bazine de incendiu și grup de pompare;
- bazine de retenție;
- padoc cărucioare - copertină cărucioare;
- amenajări exterioare incintă:
 - platforme parcare;
 - spații verzi;
 - drumuri;
 - trotuare;
- accese:
 - rutiere – clienți și aprovizionare;
 - pietonale;
- racorduri la drumurile publice;
- instalații și racorduri tehnico-edilitare;
- împrejmuirea terenului;
- semnale publicitare, panouri publicitare, totem publicitar și pilon publicitar, reclame;
- organizare de șantier;
- bransare la utilități și rețele instalații;
- sport, fitness, aerobic, alimentație publică, supermarket, restaurant, cafenea, bar, cofetărie, pub, comerț, zonă de recreere și petrecere a timpului liber și interacțiune socială, proiecție video, spații administrative, circulații, terase descoperite și altele asemenea;
- sedii ale unor companii și firme (clădiri de birouri), moteluri, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- agenții de turism; pensiuni; hoteluri;
- showroom-uri;
- proiecție video în spații închise/deschise;
- alimentație publică specifică programului de centru comercial;
- zonă de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- amenajări de spații de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, locuri de joacă pentru copii;
- circulații carosabile și pietonale;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații administrative, circulații, terase descoperite etc;
- parcaje în subteran, la sol și multietajate;
- servicii sociale, colective și personale;
- spații verzi plantate, amenajate, scuaruri, etc;
- construcții aferente echipării edilitare;
- construcții aferente gospodăriei comunale;
- anexe sanitare;
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor;
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros, depozite en-gros;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special.





Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- (2) se admite completarea/extinderea cu clădiri comerciale, de servicii sau adăpostind spații tehnice în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiția să se asigure accesele carosabile și pietonale necesare;
- (3) se admite extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament;
- (4) în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- (5) restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 metri de biserici, școli, grădinițe, licee;
- (6) 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;
- (7) garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
 - accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul
- (8) 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, tehnice, artistice sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
 - să implice maximum 5 persoane
 - să aibă acces public limitat (ocazional)
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) orice utilizări, altele decât cele menționate mai sus;
- (2) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (3) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe toxice;
- (4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- (5) construcții provizorii de orice natură; excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic- instalatii de artă urbană, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural;
- (6) dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- (7) stații de întreținere auto și curățare auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- (8) depozitări de materiale re folosibile;
- (9) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (10) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- (11) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
- (2) Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - suprafața minimă a parcelei - 300 mp.
 - să aibă front la stradă min. 18 m pentru construcții dispuse izolat/cuplat, 12 m pentru construcții insiruite
 - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.
- (4) 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 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
- (2) Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu o retragere de min. 5,00 m față de limita proprietății de est.
- (3) Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (4) Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindouri, cu excepția elementelor publicitare (totem/pilon/panou publicitar).
- (5) În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nicio construcție cu excepția echipamentelor de control acces, platformelor de echipamente, echipamentelor tehnice, posturilor trafo, punctelor de bransament/conexiune, echipamentelor de reciclare deseuri, spațiilor verzi, împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, parcajelor, elementelor publicitare: totemurilor, pilonilor de reclamă, panourilor publicitare, steagurilor.
- (6) Leșirile din retragerea față de aliniament la construcțiile cu caracter definitiv (trepte de acces, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streășină s.a.) sunt acceptate, dar fără să depășească 1,50 m.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu – izolat;
- (2) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale astfel: minim 5,00 m și maxim 18,40m față de limita laterală de nord și minim 10,50 m față de limita laterală de sud, conform planșei – “U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională”.
- (3) Clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- (4) Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindouri, cu excepția elementelor publicitare (totem/pilon/panou publicitar).
- (5) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va respecta normele prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 referitoare la amplasarea clădirilor în vecinătatea locuințelor și



asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu – izolat.
- (2) În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe. Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 6,00 m.
- (3) Amplasarea clădirilor, unele față de altele pe aceeași parcelă, va respecta normele prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 referitoare la amplasarea clădirilor în vecinătatea locuințelor și asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- (4) în toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1999**.
- (2) Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.
- (3) Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- (4) Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.
- (5) Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.
- (6) În zona funcțională M2b – accesele carosabile (intrare-ieșire) din incintă se vor realiza din Strada Industriei.
- (7) Parcela va avea asigurat în mod direct accese carosabile de intrare – ieșire din Strada Industriei de minim 7,00m.
- (8) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Procedura de trecere în domeniul public al terenurilor necesare execuției circulațiilor (străzi, trotuare, spații verzi de aliniament) intră în sarcina Primăriei Municipiului Brăila. Lucrările se vor executa pe terenuri domeniul public.
- (9) Drumurile de acces de pe terenul ce a generat PUZ și racordurile care afectează domeniul public și sensul giratoriu va fi realizat de către beneficiar. După realizarea sensului giratoriu, acesta va fi cedat domeniului public al Municipiului Brăila.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiile de manevră auto și parcare se vor asigura în incintă, conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme - P132-93. și potrivit R.G.U. -aferește fiecărei funcțiuni.
- (2) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. Pentru unitati de alimentatie publica va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata construita desfasurata (sau un loc de parcare la 4 locuri la mese).

(3) Pentru restaurante

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- (1) Regimul maxim de înălțime (Rh maxim) clădiri este de P+3, maxim 20,00 m.
- (2) Înălțimea maximă pentru totem/pilon/panou publicitar va fi de maxim 25,00 m.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- (2) Aspectul clădirilor se recomandă a fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autorităților sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (3) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor beneficiarului;
- (4) Se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;
- (5) Firmele, afișajele și mobilierul urban se vor subordona unui concept coerent pentru imaginea urbană perceptibilă din spațiul public.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (2) Alimentarea cu apă și canalizare se va realiza prin branșarea la rețelele de apă și canalizare existente în zonă.
- (3) Apa pluvială de pe carosabil va fi colectată atât prin guri de scurgere cât și de rigole (ținând cont de panta terenului) apoi deversată într-un bazin de retenție, prevăzut cu separator de hidrocarburi și ulterior deversate în rețeaua existentă.
- (4) Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori se va face din rețeaua electrică locală existentă, printr-un post de transformare a energiei electrice.
- (5) Alimentarea cu energie termică a clădirilor din cadrul obiectivului studiat se va realiza în sistem individual cu echipamente tehnice specifice fiecărui obiectiv.
- (6) Zona studiată va fi prevăzută cu sistem de cămine de tragere și conducte montate îngropat prin care se vor monta rețelele de fibră optică ale furnizorilor de servicii de telefonie-TV-internet.
- (7) Alimentarea cu gaze naturale se poate face prin branșarea la rețeaua de gaze existentă în localitatea Brăila.
- (8) Toate clădirile și extinderile realizate vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- (9) Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare, conform legislației în vigoare.



- (10) Instalațiile de diverse tipuri – fotovoltaice, încălzire solară, pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției și cu acordul proiectanților de arhitectură și structură de rezistență.
- (11) Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- (12) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.
- (13) Fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.
- (14) Se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

- (1) Autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantate pentru un procent de minim 10 % din suprafața totală a terenului.
- (2) Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.
- (3) Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi înierbat și plantat.
- (4) Se recomandă ca pe suprafețele libere de construcții să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la 100 mp teren, raportat la suprafața totală a terenului și cel puțin 20% din suprafața de teren situată între aliniament și clădiri.

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:
 - împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
 - împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
 - Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea max. 2,50 m.
 - înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
 - porțile împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii;
 - împrejmuiri cu panouri fonoabsorbante în cazul în care sunt necesare.
- (2) 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

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) P.O.T. max = 50%
- (2) Aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, totem/pilon/panou publicitar, se pot amplasa și în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul P.O.T.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (1) C.U.T. max = 2,5 mp ADC/ mp teren

L2A - LOCUINTE COLECTIVE CU INALTIMI REDUSE (P+3-4 ETAJE) IN ANSAMBLURI REZIDENTIALE CU STRUCTURA PREDOMINANT ALVEOLARĂ

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- locuințe colective și semi-colective în regim de construire continuu sau discontinuu;
- echipare edilitară aferentă;
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol;
- parcaje publice comune subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) Se admit funcțiuni complementare locuiri – comerț de proximitate, dotări de învățământ, cultura, întreținere corporală, sănătate, servicii casnice/ comunitare, cu următoarele condiții:
 - a) suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
 - b) să nu genereze transporturi grele;
 - c) să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - d) să asigure parcare a min.3 autoturisme;
 - e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - f) să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
 - g) activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - h) să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- (2) Funcțiunile comerciale și serviciile complementare locuirii care indeplinesc condițiile descrise mai sus se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD pentru detalierea organizării în cadrul ansamblului.
- (3) În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
 - dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
 - se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- (4) Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- (5) Schimbarea destinației apartamentelor pentru categoriile descrise mai sus se face numai dacă accesul se face dintr-o stradă principală și sunt asigurate locurile de parcare pentru specificul activității.
- (6) Lucrările ample de remodelare a fațadelor, 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;
- (7) Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și produc poluare.
- (2) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- (3) realizarea unor false mansarde;
- (4) realizarea unor anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- (5) construcțiile provizorii;
- (6) depozitarea en-gros;
- (7) depozitări de materiale refolosibile;
- (8) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane cu excepția celor ecologice și dotate cu sisteme de preselactare;
- (9) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (10) activități productive de mare capacitate;
- (11) stații de betoane;
- (12) autobaze;
- (13) stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- (14) spălătorii chimice
- (15) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (16) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
- (2) Pentru situația a doua descrisă anterior, se va folosi termenul de „cvartal” ca expresie a parcelarului aferent locuințelor colective de acest tip.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) În zonele constituite - clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective.
- (2) În cazul fronturilor continue cu clădiri dispuse pe aliniament, inserțiile noi vor respecta regula străzii sau a ansamblului.
- (3) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 6,0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor (H) și distanța dintre aliniamente (D);

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

- (1) Pentru noile ansambluri de locuințe colective - se recomandă întocmirea unor documente de urbanism de tip PUZ, cu următoarele recomandări:
 - clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15,0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
 - clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15,0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii.
- (2) În cazul loturilor cu adâncime mai mică 15 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor.
- (3) Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0m față de limitele posterioare ale parcelei.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) În zonele cu ansambluri de locuințe colective existente la data intrării în vigoare a prezentului regulament, se mențin distanțele existente între clădiri și caracterul acestora.
- (2) Pentru ansamblurile noi de locuințe colective cu următoarele recomandări:
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($D=H$), dar nu mai puțin de 5,0m.
 - între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit, distanța dintre clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte ($D=H$); distanța se poate reduce la jumătate ($D=H/2$) în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei artere de servitute.
- (2) Lățimea carosabilului căilor de acces în ansamblurile noi de locuințe colective va fi de min.5,0m pentru străzile cu sens unic și min.7,0m pentru străzile cu dublu sens.
- (3) Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara circulațiilor publice.
- (2) Sunt permise amenajări de spații de parcare în lungul circulațiilor, cu modelarea bordurilor și a traversărilor astfel încât să nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau piste de biciclete.
- (3) Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuințe colective se va face în funcție de numărul de locatari / apartament, de tipul de activități de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al orașului.
- (4) Se recomandă realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacității de stocare a autovehiculelor și eliberării spațiilor libere pentru amenajarea de spații verzi sau echipamente publice necesare, după caz.



- (5) Reorganizarea și eficientizarea sistemului de circulații auto și parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale.
- (6) Este interzisă construirea de garaje individuale.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- (1) Regimul maxim de înălțime (R_h maxim) clădiri este de P+4, maxim 18,00 m.
- (2) Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.
- (3) 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).
- (4) Se admite mansardarea clădirilor existente. În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.
- (5) În cadrul prezentului RLU, înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) 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.
- (2) Se interzice realizarea unor mansarde false.
- (3) Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- (4) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- (5) Se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (2) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- (3) Toate noile bransamente 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.
- (4) (a) Toate clădirile vor respecta regulile privind pre colectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv: platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare;
(b) nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (2) Orice intervenție în cadrul cvartalului de locuințe colective privind reorganizarea spațiilor verzi, circulațiilor și a parcajelor, se va face în baza PUD incluzând studiu peisagistic și de iluminat public, cu condiția păstrării cel puțin a suprafeței existente a spațiilor verzi.

- (3) 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.
- (4) În ansamblurile de locuințe colective se vor asigura spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor;
- (5) În ansamblurile de locuințe colective zonele verzi de folosință generală se vor proiecta luând în calcul minimum 2 - 2,2 mp teren/locuitor (în afară parcurilor publice).
- (6) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Articolul 14. – Împrejmuiuri

- (1) Locuințele colective vor putea fi împrejmuite doar pe limitele parcelei care se învecinează cu proprietăți particulare
- (2) Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.
- (3) În cazul în care locuințele colective au în incinta lor și spații comerciale sau servicii, se va admite împrejmuirea către stradă numai cu gard viu

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) P.O.T. max = 30%

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (1) C.U.T. max = 1,5 mp ADC/ mp teren

M1a - FUNCȚIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERT, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATA-ADIACENT ARTERELOR/PIETELOR PRINCIPALE

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

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

- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații verzi - scuaruri, grădini;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special.



Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

(1) Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 metri de biserici, scoli, grădinițe, licee;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesul carosabil și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- să implice maximum 5 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Articolul 3. – Utilizări interzise

(1) Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură; excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic - instalații de artă, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural.
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto și curățare auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
- suprafața minimă a parcelei - 300 mp.
 - să aibă front la stradă min. 18 m pentru construcții dispuse izolat/cuplat, 12 m pentru construcții înșiruite
 - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (2) Pentru lotizările existente se pot edifica clădiri de locuințe pe parcelele care se consideră construibile conform condițiilor din RGU - Hotărârea Nr.525 din 27.06.1996, astfel:
- Suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
 - Front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (3) În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUZ/PUD (în funcție de condițiile amplasamentului) însoțit de ilustrare de arhitectură, aprobat în condițiile legii.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Pentru situațiile în care există alinieri definite (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate
- (2) Clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de 5,0m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- (3) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- (4) Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,0m.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Pentru clădirile dispuse izolat, retragerile laterale vor fi de minim 5,0m și retragerile posterioare vor fi de minim 5,0m;
- (2) Pentru clădirile dispuse cuplat, retragerile laterale vor fi de minim 3,0m și retragerile posterioare vor fi de minim 5,0m;
- (3) Pentru clădirile dispuse înșiruit, retragerile posterioare vor fi de minim 5,0m.
- (4) Pentru lotizările existente se pot edifica clădiri de locuințe dispuse izolat, cu retrageri laterale minime conform prevederilor Codului civil.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ($D_i = H/2$); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin

de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

- (2) În toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 3,5 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- (2) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- (3) Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- (4) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultăți de deplasare.
- (5) Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- (2) În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- (3) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- (1) Regimul maxim de înălțime este:

Hmax global la nivel de UTR	Lățimea străzii între aliniamente (m)/ profile standard actuale	Hmax. diferențiat (etaje)
40 (P+10)	<12,00 metri	P - P+2
	12,01-14,00	P+2 - P+3
	14,01-24,00	P+3 - P+5
	24,01-32,00	P+5 - P+7
	32,01-37,00	P+7 - P+9



	37,01-40,00	P+10
--	-------------	------

- (2) se admite un număr de niveluri suplimentare cu următoarele condiții:
- la străzi de categ. min.III- se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45° la acesta;
 - la clădirile de colț se admit max. 2 niveluri în planul fațadei pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45° la acesta.
- (3) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) 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;
- (2) Aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice
- (3) 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.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) alimentarea cu apă și canalizarea:
- toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare
 - urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă
 - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
 - se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații verzi
 - se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică
- (2) alimentarea cu energie electrică
- toate construcțiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrică
 - în zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale) se recomandă realizarea în prealabil a unui studiu de iluminat public
- (3) telecomunicații:
- se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații
 - se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV
 - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- (4) sisteme de încălzire:
- pentru noile investiții cu ACD>800mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale.
- (5) alimentarea cu gaze naturale
- extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu quantumul investițiilor în zonele neechipate
- (6) evacuarea deșeurilor
- fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate



- Toate clădirile vor respecta regulile privind pre colectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv- Art.4: "platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare";
- nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate.
- se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

- (1) 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.
- (2) În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- (3) terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- (4) se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- (5) parcajele vor fi verzi cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- (6) în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Tip de funcțiune componentă a suzonei M1	Spațiu plantat Suprafața minimă
administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culțe	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15 mp/bolnav
învățământ	Conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

Articolul 14. – Împrejmuiuri

- (1) Împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 2,20 m din care 0,80 m un soclu opac și restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației).
- (2) Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea max.2,20 m.

- (3) 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

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) P.O.T. max = 50%

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (1) C.U.T. max = 1,15 mp ADC/ mp teren

M1b - FUNCȚIUNI MIXTE – CU ACCESIBILITATE MEDIE ȘI REPREZENTATIVITATE LOCALĂ ÎN INTERIORUL INSULELOR URBANE

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

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

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 metri de biserici, școli, grădinițe, licee;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesul carosabil și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate;

- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- să implice maximum 5 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Articolul 3. – Utilizări interzise

(1) Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură; excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic - instalatii de arta, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural.
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto și curățare auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(1) Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- suprafața minimă a parcelei - 300 mp.
- să aibă front la stradă min. 18 m pentru construcții dispuse izolat/cuplat, 12 m pentru construcții înșiruite
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(2) Pentru lotizările existente se pot edifica clădiri de locuințe pe parcelele care se consideră construibile conform condițiilor din RGU - Hotărârea Nr.525 din 27.06.1996, astfel:

- Suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
- Front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate



sau cuplate;

- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (3) În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUZ/PUD (în funcție de condițiile amplasamentului) însoțit de ilustrare de arhitectură, aprobat în condițiile legii

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Pentru situațiile în care există alinieri definite (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate
- (2) Clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de 5,0m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- (3) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- (4) Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,0m.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Pentru clădirile dispuse izolat, retragerile laterale vor fi de minim 5,0m și retragerile posterioare vor fi de minim 5,0m;
- (2) Pentru clădirile dispuse cuplat, retragerile laterale vor fi de minim 5,0m și retragerile posterioare vor fi de minim 5,0m;
- (3) Pentru clădirile dispuse înșiruit, retragerile posterioare vor fi de minim 5,0m.
- (4) Pentru lotizările existente se pot edifica clădiri de locuințe dispuse izolat, cu retrageri laterale minime conform prevederilor Codului civil.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ($D_i = H/2$); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.
- (2) În toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 3,5 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- (2) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- (3) Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- (4) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

- (5) Pentru toate circulatiile si accesele publice existente si propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranta la foc a constructiilor- 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp si inchise pe toate laturile de constructii, situate la nivelul terenului sau al circulatiilor carosabile adiacente, ori la o diferenta de nivel mai mica de 0,50m fata de aceste circulatii, a acceselor carosabile pentru autospecialele de interventie in caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m latime si 4,20 m inaltime.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- (2) În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- (3) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- (1) Regimul maxim de înălțime este:

Hmax global la nivel de UTR	Lățimea străzii între aliniamente (m)/ profile standard actuale	Hmax. diferențiat (etaje)
20 (P+5)	<12,00 metri	P - P+2
	12,01-14,00	P+2
	14,01-24,00	P+3
	24,01-32,00	P+4
	32,01-37,00	P+5

- (2) Se admite un număr de niveluri suplimentare cu următoarele condiții:
- la străzi de categ. min.III- se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45o la acesta;
 - la clădirile de colț se admit max. 2 niveluri în planul fațadei pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45o la acesta.
- (3) În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) 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;
- (2) Aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice;
- (3) 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.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) alimentarea cu apă și canalizarea:



- toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare
- urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații verzi
- se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică

(2) alimentarea cu energie electrică

- toate construcțiile vor fi branșate la sistemul de alimentare cu energie electrică
- în zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale) se recomandă realizarea în prealabil a unui studiu de iluminat public

(3) telecomunicații:

- se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

(4) sisteme de încălzire:

- pentru noile investiții cu ACD>800mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale.

(5) alimentarea cu gaze naturale

- extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investițiilor în zonele neechipate

(6) evacuarea deșeurilor

- fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate
- Toate clădirile vor respecta regulile privind precollectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv- Art.4: "platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare";
- nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate.
- se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

- (1) 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.

- (2) în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- (3) terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- (4) se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- (5) parcajele vor fi verzi cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- (6) în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Tip de funcțiune componentă a suzonei M1	Spațiu plantat Suprafața minimă
administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culte	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15 mp/bolnav
învățământ	Conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

Articolul 14. – Împrejmuri

- (1) Împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 2,20 m din care 0,80 m un soclu opac și restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației).
- (2) Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea max.2,20 m.
- (3) 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.

SECTIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) P.O.T. max = 50%

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (1) C.U.T. max = 1,15 mp ADC/ mp teren.

V1c – SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT SITUATE ÎN CADRUL ANSAMBLURILOR DE LOCUINȚE COLECTIVE, PENTRU ODIHNĂ ȘI ACTIVITĂȚI COTIDIENE DE RELAXARE

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

(1) Sunt admise următoarele utilizări:

- spații verzi cu vegetație înaltă, medie sau joasă
- amenajări pentru odihnă, promenadă, sport, joc pentru copii (echipat și dimensionat pe vârste)
- circulații pietonale și velo
- circulații pietonale ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor verzi și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban;
- grupuri sanitare publice;
- spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

(1) Se admit mici construcții pentru activități social-comunitare și culturale limitate la zonele lipsite de vegetație sau la cele deja existente, sau în zonele verzi noi – conform proiectului. Se permit doar acele funcțiuni care nu conduc la disconfort și incomodare pentru locuințele aflate în proximitate.

Articolul 3. – Utilizări interzise

(1) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;

(2) Cf. Legii 24/2007 actualizată, sunt interzise:

- a) folosirea neautorizată a terenurilor cu spații verzi;
- b) nerespectarea cerințelor privind proiectarea, construirea și darea în exploatare a obiectivelor în spațiile verzi;
- c) atribuirea terenurilor pentru construcții în spațiile verzi fără coordonarea cu organele teritoriale ale autorității centrale pentru amenajarea teritoriului, ale autorității centrale pentru protecția mediului și fără consultarea populației;
- d) desfășurarea neautorizată a activităților economice, de turism și agrement în spațiile verzi;
- e) ocuparea nelegitimă a terenurilor cu spații verzi;
- f) deteriorarea spațiilor verzi în urma incendiilor sau a comportării iresponsabile cu focul;
- g) aruncarea pe spațiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deșeuri menajere și orice alte deșeuri;
- h) distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenaj, instalațiilor tehnice și ingineresti din spațiile verzi;
- i) colectarea plantelor medicinale, a fructelor și a ierburilor de gazon;
- j) pășunatul pe spații verzi;
- k) decopertarea literei și deteriorarea păturii vii și a stratului de sol fertil;
- l) capturarea animalelor protejate integrate ecosistemului spațiului verde;
- m) plimbarea și îmbăierea câinilor și a altor animale în afara spațiilor amenajate;
- n) distrugerea spațiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deșeuri de producție, produse petroliere sau alte substanțe nocive.

(3) Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;

(4) Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor verzi adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;

(5) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;



SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) Parcelele exacte ale spațiilor verzi și amenajate pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare, situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, se vor stabili în baza unor ridicări topo dedicate și a alcătuirii cadastrului tuturor spațiilor verzi publice. Se va defini „cvartalul” ca element al parcelarului locuințelor colective, care include locuințele propriu-zise, accesele, circulațiile de servire, parcajele, dotările de proximitate și spațiile verzi.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUD + studiu peisagistic.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

- (1) Conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUD + studiu peisagistic.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUD + studiu peisagistic.

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Circulația pietonală este prioritară;
(2) Pistele de biciclete se vor amplasa pe cât posibil perimetral parcului, în așa fel încât să nu stânjenească circulația pietonală principală;
(3) Se vor asigura, în zonele de acces pietonal principale și secundare, zone amenajate corespunzător pentru așteptare și odihnă („zone de regrupare”);

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) Parcajele se vor dimensiona conform normelor specifice.
(2) Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.
(3) Parcajele necesare zonelor cu activități se vor amplasa pe cât posibil în lungul circulațiilor perimetrale, în alveole special proiectate, tratate cu dale înierbate.
(4) Se vor evita amenajările de mari suprafețe betonate, destinate parcajelor.
(5) Parcajele vor fi verzi cu min 1 arbore/ 4 locuri parcare și, pe limitele parcajului, cu aliniamente de gard viu de 1,20 metri înălțime;

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- (1) Cu excepția instalațiilor din zonele de sport și distracții, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 (10 metri).

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUD + studiu peisagistic.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate construcțiile cu caracter permanent se vor racorda la rețelele edilitare publice

Articolul 13. – Spații libere și plantate

- (1) Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor și tipologiilor specifice (izolat /aliniament/ grupare/ masiv);
- (2) Se va urmări ca vegetația înaltă să ofere umbră circulațiilor pietonale principale;
- (3) Se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.
- (4) Toate parcajele vor fi obligatoriu verzi cu cel puțin un arbore / 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- (5) Spațiile verzi aferente ansamblurilor de locuințe vor trebui să respecte norma de min.1,3 mp teren/ locuitor cf. OUG nr. 119/2014, actualizat în 2018, pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației. Orice intervenție în cadrul cvartalului de locuințe colective, privind reorganizarea spațiilor verzi, circulațiilor și a parcajelor, se va face cu păstrarea cel puțin a suprafeței existente a spațiilor verzi.

Articolul 14. – Împrejurimi

- (1) Se se recomandă utilizarea sistemelor de împrejurire care oferă transparență, utilizarea vegetatiei;
- (2) Pentru garduri: înălțime -2,00 metri înălțime, din care un soclu opac de 0,60 metri- din metal (fier forjat sau plasa metalica) sau lemn;
- (3) Scururile nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) P.O.T. max = 10%

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (1) C.U.T. max = 0,10 mp ADC/ mp teren.

Luni, 7 februarie 2022



Șef Proiect,
arh.urb. Laura-Adriana MICU

Întocmit,
urb. Rucsandra Mihaela IVAN
stg.urb. Eduard GURĂMULTĂ

