

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 640

din 28.10.2022

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale și colective**”, la adresa din Municipiul Brăila, Șos. Râmnicu Sărat nr. 92 Lot1 5/1/1, 6/1, 10/1, Nr. cad. 90577, 90559 și 90667, inițiat de societatea **IMOMAR S.R.L.**

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Viceprimar Jantea – Crican Alexandru;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea societății IMOMAR S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 12050/18.04.2022, 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** pentru obiectivul „**Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale și colective**”, la adresa din Municipiul Brăila, Șos. Râmnicu Sărat nr. 92 Lot1 5/1/1, 6/1, 10/1, Nr. cad. 90577, 90559 și 90667, inițiat de societatea **IMOMAR S.R.L.**, conform **anexelor nr. 1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

ADRIAN - ȘTEFAN ȚIMPLARU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

A handwritten blue ink signature, appearing to read 'ION DRĂGAN', written over the printed name.

VOLUMUL 2

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

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. „LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE SI COLECTIVE”, JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, SOSEAUA RAMNICU SARAT, NR. 92, LOT 5/1/1, 6/1, 10/1 – NRC. 90577, 90559, 90667, au stat in principal :

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat până la data de 30 dec. 2014;
- "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ GM007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000";
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000)
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 -Legea apelor actualizata la data de 1 ianuarie 2012;
- Constituția României;

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

3. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal – LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE SI COLECTIVE”, are ca scop reglementarea urbanistica a teritoriului studiat .

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșa U2.1, U2.2. – reglementari urbanistice, acest perimetru studiat se afla in intravilanul municipiului Braila, apartine UTR 24, categoria de folosinta “curti constructii” si se desfasoara pe o suprafata de 35 126 mp.

R.L.U. SE APLICA:

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

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

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

Prezenta documentație are ca obiect lotizarea terenului ce a generat P.U.Z. în vederea construirii unui ansamblu de locuințe individuale și colective, terenul este situat în JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, SOSEAUA RAMNICU SARAT, NR. 92, LOT 5/1/1, 6/1, 10/1 – NRC. 90577, 90559, 90667.

Terenul în suprafața de 35 126 mp, ce a generat P.U.Z.-ul este în proprietatea beneficiarului S.C. IMOMAR S.R.L.

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

Suprafața propusă de studiu este de 378 991 mp, conform Avizului de oportunitate nr. 12 din 2021.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- lotizarea terenului ce a generat P.U.Z. în vederea construirii unui ansamblu de locuințe individuale și colective cu parter comercial;
- racordarea la rețelele existente în zonă, precum și realizarea de rețele noi;
- realizarea/ modernizarea de căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

Accesul la zonă ce se dorește a fi lotizată se poate face prin partea de sud a sitului, prin intermediul Străzii Râmnicu Sărat (DN22).

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

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

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

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

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

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

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

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

ACCESSE PIETONALE

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

ACCESSE AUTO

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

PARCAJE

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

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

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

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

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

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

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

1.1. SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE PARCELĂ CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME – L1

- **Subzona - L1b** – LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat;

1.2. SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE – L2

- **Subzona - L2a** – LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) ÎN ANSAMBLURI REZIDENTIALE ;

1.3. SUBZONA MIXTĂ CORESPUNZĂTOARE UNUI ȚESUT URBAN CONSTITUIT – M1

- **Subzona - M1a** – FUNCȚIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ – ADIACENT ARTERELOR/ PIEȚELOR PRINCIPALE;

1.4. SUBZONA MIXTĂ CORESPUNZĂTOARE UNUI ȚESUT URBAN SLAB CONSTITUIT SAU ÎN CURS DE CONSTITUIRE – M2

- **Subzona - M2a** – FUNCȚIUNI MIXTE PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MEDIE ȘI BUNA, PE PARCELAR CU POSIBILITATI DE RE-PARCELARE;

- **Subzona - M2b** – FUNCȚIUNI MIXTE CARE NECESITĂ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ, ZONE DE RESTRUCTURARE ȘI DE RE-INSERARE ÎN TESUTUL URBAN AL ORAȘULUI (FOSTE ZONE INDUSTRIALE ABANDONATE, FOSTE UNITĂȚI AGRICOLE, ETC);

1.5. SUBZONA FUNCȚIUNILOR CU CARACTER CENTRAL SITUATA ÎN AFARA ZONEI ISTORICE PROTEJATE, ÎN PRELUNGIREA ACESTEIA SAU ÎN LOCAȚII DISPERSATE – CS

- **Subzona - CS2** – FUNCȚIUNI MIXTE - FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE (SERVICII TERȚIARE, ADMINISTRATIVE, DOTĂRI EXISTENTE DE ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI SĂNĂTATE DE NIVEL ZONAL) SITUATE PE UN PARCELAR ÎN CURS DE CONSTITUIRE (POLI CENTRALI SECUNDARI);

1.6. SUBZONA SPAȚIILOR PLANTATE PUBLICE – V1

- **Subzona V1a** – PARCURI ȘI GRĂDINI AMENAJATE PENTRU RELAXARE ȘI AGREMENT SITUATE ÎNAFARA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE;
- **Subzona V1c** – SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT SITUATE ÎN CADRUL ANSAMBLURILOR DE LOCUINȚE COLECTIVE, REAMENAJABILE PENTRU ODIHNĂ ȘI ACTIVITĂȚI COTIDIENE DE RELAXARE;

1.7. ZONA TRANSPORTURILOR – T

- **Subzona - T1a** – FUNCȚIUNI DE TRANSPORT / CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (CENTURA / STRAZI DE CATEGORIA A-III-A / STRAZI DE CATEGORIA A-IV-A / CIRCULATII PIETONALE, CAROSABILE, PARCAJE / LINII DE TRAMVAI;

IV. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME – L1

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Caracterul acestei subzone este datorat, în primul rând tipologiei parcellarului, și mai ales, evoluției acestuia care a imprimat cartierelor orașului o anumită personalitate.

Prezentul regulament, pe baza analizelor detaliate realizate în etapele anterioare, consideră esențială adoptarea unor Reglementări de natură a-i păstra caracterul, îmbunătățind condițiile locuirii și ale dezvoltării urbane în viitor.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona de studiu este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- **Subzona - L1b** – LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **L1b** sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;

- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **L1b** sunt admise cu conditionari următoarele utilizări:

- (1) Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- (2) Se admit funcțiuni complementare locuirii – comerț de proximitate, dotări de învățământ sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, nepoluante, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
 - să nu genereze transporturi grele;
 - să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - să asigure parcare a min. 3 autoturisme;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
 - activitatea sa se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- (3) Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere nepoluante cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. pentru detalierea organizării pe parcelă.
- (4) Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit aflate pe loturi sub 150 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare, fără încăperi sanitare în clădire, și aflate în zone cu risc hidro-geologic, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică.
- (5) L1b - realizarea locuințelor noi în aceste UTR-uri este condiționată de existența unui P.U.Z. pe o suprafață minimă de 10000mp, aprobat conform legii, care să reglementeze: noua tramă stradală de deservire, operațiunile de parcelare/ reparcelare – acolo unde este cazul, echiparea edilitară, asigurare cu echipamente și dotări publice.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **L1b** se interzic următoarele utilizări:

- 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, produc poluare;
- 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;
- realizarea unor false mansarde;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectură și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; - spălătorii chimice;
- 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 rapidă a apelor meteorice.

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

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții :
 - o L1b – 150 mp pentru construcții înșiruite, 200 mp pentru construcții cuplate și 250 mp izolate pe parca;
 - o L1b – să aibă front la stradă min. 8 m pentru construcții înșiruite, 12 m pentru construcții cuplate și 12 m pentru construcții izolate;
- *În cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,0 m, și/sau suprafețe mai mici de 150 mp, în cazuri excepționale, atunci când nu se poate obține acordul vecinilor pentru cuplarea la calcan și prin P.U.D. se arată ca nu există o altă soluție arhitecturală, se admite ca noile locuințe să poată fi autorizate respectând prevederile Codului Civil (distanța de 0,6 m față de limitele parcelei)*

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru situațiile în care există alinieri definitive (aceleași 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.
- Clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de min. **5,0 m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- Se acceptă amplasarea de garaje pe limita de aliniament a loturilor.

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

- Amplasarea ~~clădirilor~~clădirilor fata de limitele posterioare ale loturilor va fi de 5,00 m;
- Amplasarea ~~clădirilor~~clădirilor fata de limitele laterale ale loturilor va fi de 2,00 m.
- 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.
- 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.
- ***Pentru loturile existente se vor aplica reglementarile Codului Civil în vigoare privind distanțele față de limitele parcelei, vederea directă și indirectă.***

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ($D_i = H/2$);
- În toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 4 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.
- 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 fata de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m latime și 4,20 m înălțime.**

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- Pentru suplimentarea numărului de locuri de parcare în zonele dense, se vor organiza parcaje în lungul arterelor colectoare și secundare de circulație, astfel încât să nu fie stânjenite fluxurile principale de circulație și nici plantațiile de aliniamente stradale.

ART. 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	L1a			L1b		
	înșiruit	cuplat	izolat	înșiruit	cuplat	izolat
Inălțimea maximă la cornisă (sau atic)	P+2, P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R			P+2, P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R		
	10,0m			10,0m		
Inălțimea maximă la coamă (sau aticul ultimului nivel)	12,0 m			12,0 m		

M se referă la posibilitatea construirii unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită (M);

- (1) R se referă la posibilitatea construirii unui nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- (2) D se referă la posibilitatea construirii unui demisol locuibil ($H_{\text{îngropat}} = \text{înșiruit} \cdot 0,9\text{m}$);
- (3) Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- (4) 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);
- (5) Înșiruit cadrul prezentului ÎNȘIRUIT, înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

ART. 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ART. 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele înșiruit publice :

- **alimentarea cu apă și canalizarea:**

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

- **alimentarea cu energie electrică; - telecomunicații:**

- o se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
- o se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- o 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.

- **sisteme de încălzire și termoficare:**

- o se vor căuta soluții corelate descentralizării sistemului de termoficare; o pentru noile investiții cu ACD>800mp este obligatorie înșiruit unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale.

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

- **evacuarea deșeurilor** o 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;

- o se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

ART. 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.
- 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.
- Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.
- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

- Spațiile plantate din zonele posterioare ale parcelelor foarte adânci se recomandă a fi tratate în comun pe întreaga insulă, ca grădini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau grădini de legume.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1b	
P.O.T. max	60.00 %(insiruit, 45%(cuplat), 40% (izolat)

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

L1b	
C.U.T. max	1.50(insiruit), 1.2(cuplat), 1.2 (izolat)

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Caracterul acestei subzone este datorat tiparelor de edificare a acestor ansambluri caracteristice perioadei anilor 1965-1985, această subzonă fiind alcătuită (cu mici excepții) dintr-un fond construit datând din acea perioadă.

Principala diferențiere în cadrul acestei subzone se datorează înălțimilor construcțiilor din aceste ansambluri, precum și modului lor de dispunere față de principalele artere de circulație: fie în sistem "placare" formând linearități pe traseele arterelor, fie în sistem "alveolar", dezvoltate în adâncimea teritoriului, comasând o serie de spații plantate și artere de deservire de capacitate redusă.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona de studiu este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- **L2a** – LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) ÎN ANSAMBLURI REZIDENȚIALE CU STRUCTURA PREDOMINANT ALVEOLARĂ;
- **L2b** – LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI MEDII ȘI MARI (P+5-10 etaje) ÎN ANSAMBLURI SITUATE ADIACENT UNOR ARTERE MAJORE DE CIRCULAȚIE;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **L2a**, **L2b** sunt admise urmatoarele utilizari:

- 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.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **L2a**, **L2b** sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:

- Se admit funcțiuni complementare locuiri – comerț de proximitate, dotări de învățământ sănătate servicii și mici activități manufacturiere, nepoluante, cu următoarele condiții:
 - o suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
 - o să nu genereze transporturi grele;
 - o să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - o să asigure parcare a min. 3 autoturisme;

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
 - activitatea sa se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere nepoluante cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unei documentații P.U.D. pentru detalierea organizării în cadrul ansamblului.
 - 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.
 - 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.;
 - 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;
 - Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **L2a**, **L2b** se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- 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;
- realizarea unor false mansarde;
- realizarea unor anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcțiile provizorii;
- depozitarea en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane cu excepția celor ecologice și dotate cu sisteme de preselactare;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive de mare capacitate;
- stații de betoane;
- autobaze;

- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- 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 rapidă a apelor meteorice

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

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

- 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.
- Pentru situația a doua descrisă anterior, se va folosi termenul de „cvartal” ca expresie a parcellarului aferent locuințelor colective de acest tip.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În zonele constituite - clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective.
- În cazul fronturilor continue cu clădiri dispuse pe aliniament, inserțiile noi vor respecta regula străzii sau a ansamblului.
- 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);

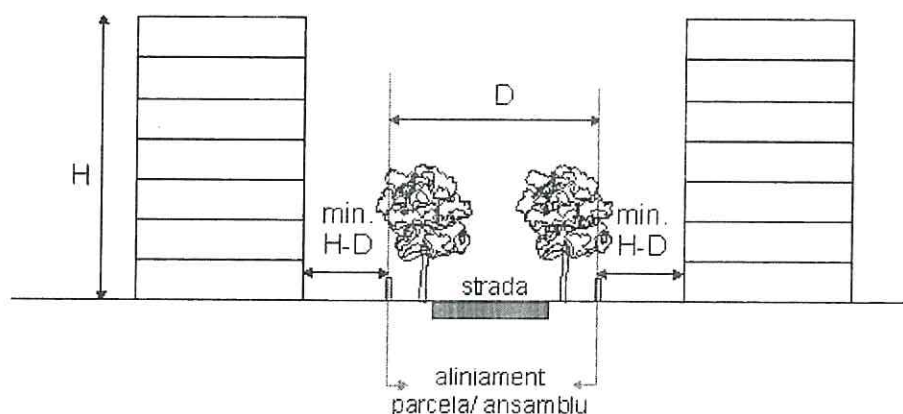


Figura 1. Amplasarea clădirilor față de aliniament în L2a (H= înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte)

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

- Pentru noile ansambluri de locuințe colective - se recomandă întocmirea unor documente de urbanism de tip PUZ, cu următoarele recomandări:

- o 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;
- o 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;
- o 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;
- o retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii.

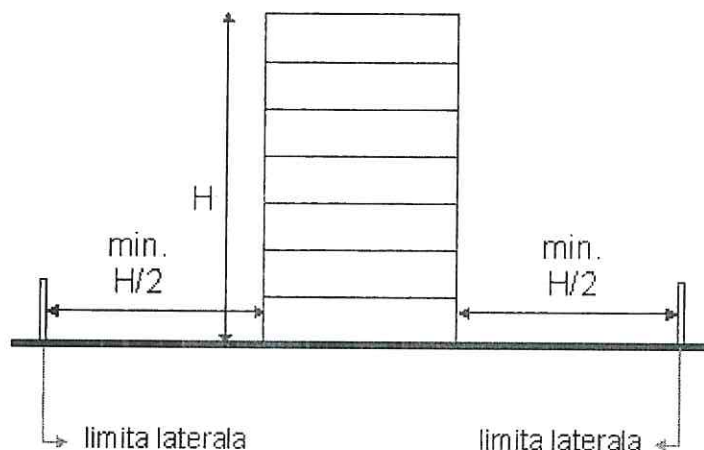


Figura 2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale unei parcele în L2a, L2b.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- 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.
- Pentru ansamblurile noi de locuințe colective - conform P.U.Z., cu următoarele recomandări:
 - o 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.
 - o 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.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 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.
- 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.
- 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.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara circulațiilor publice. Sunt interzise amenajări de spații de parcare în perimetrul spațiilor plantate dintre imobilele de locuințe colective.
- Sunt permise amenajări de spații de parcare în lungul circulațiilor, cu modelarea bordurilor și a traversărilor astfel încât să nu fie blocate accesul carosabile, pietonale sau piste de biciclete.
- Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuințe colective se va face conform RGU și a normativelor în vigoare, 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.
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.
- 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.
- Este interzisă construirea de garaje individuale.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	L2a		L2b	
	existent	propus	existent	propus
Înălțimea maximă la cornișă (sau atic)	P+4 (18m)	P+4 (18m)	P+10 (40m)	P+10 (40m)

- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.
- Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri).
- În cadrul prezentului RLU, înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului Edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- Platformele de gunoi se vor amenaja la distanțe de minimum 5 m de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe și se vor dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia; nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Orice intervenție în cadrul cvartalului de locuințe colective privind reorganizarea spațiilor plantate, 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 plantate.
- 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.
- 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**;
- 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).
- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2a	
P.O.T. max	40.00 %

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

L2a	
C.U.T. max	2.00

VI. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA MIXTĂ CORESPUNZĂTOARE UNUI ȚESUT URBAN CONSTITUIT – M1

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Tipologia țesutului urban pe care se dezvoltă zona mixtă M1 este determinată de un parcelar în cea mai mare parte constituit/ stabil, cu tendința de subîmpărțire a loturilor - mai ales în situația în care acestea au deschideri la o circulație importantă. Funcție de cele două tipuri spațiale enunțate anterior (linear și enclava), se diferențiază două UTR-uri care corespund, a) unei zone mixte dezvoltate în lungul unor artere importante sau în jurul unor piețe principale și b) unei zone mixte dezvoltate în profunzimea țesutului urban, în interiorul insulelor urbane, de regulă adiacent unei artere de grad min.III.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona de studiu este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- **M1a** - FUNCȚIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERT, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ – ADIACENT ARTERELOR/ PIEȚELOR PRINCIPALE;
- **M1b** - FUNCȚIUNI MIXTE CU ACCESIBILITATE MEDIE ȘI REPREZENTATIVITATE LOCALĂ ÎN INTERIORUL INSULELOR URBANE;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M1a**, **M1b** sunt admise următoarele utilizări:

- 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 plantate - scuaruri, grădini;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special;

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **M1a**, **M1b** sunt admise cu condiționari 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 accesele carosabile 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:
 - o să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

- o 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, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - o să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
 - o suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
 - o să implice maximum 5 persoane
 - o să aibă acces public limitat (ocazional)
 - o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - o activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **M1a**, **M1b** 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, pavilioane 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;
- 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.

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

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

- suprafața minimă a parcelei - 350 mp, pentru construcții dispuse izolat/cuplat;
- suprafața minimă a parcelei de 300 mp, pentru construcții dispuse înșiruit
- să aibă front la strada min. 18 m pentru construcții dispuse izolat/cuplat, 12 m pentru construcții înșiruite

- în cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin P.U.D. însoțit de ilustrare de arhitectura, aprobată în condițiile legii.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 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.
- 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;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente.
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 m.

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

	izolat		cuplat		înșiruit	
	D_l	D_p	D_l	D_p	D_l	D_p
M1a	min.5,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0
M1b	min.5,0	min.5,0	min.5,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

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

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 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;
- 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;
- 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;

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

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- 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;
- 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.
- 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.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	Hmax global la nivel de utr Metri (etaje)	Lățimea străzii între aliniamente(m) / profile standard actuale	Hmax. diferențiat (etaje)
M1a	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
M1b	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

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

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- la clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
- aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice;
- în toate situațiile este obligatorie, pentru noile investiții, preluarea particularităților sitului, racordarea la caracterul general al zonei și la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare coordonate de autoritatea locală.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.
- alimentarea cu apă și canalizarea:
 - o toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare
 - o urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă
 - o în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
 - o se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații plantate
 - o se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică
- alimentarea cu energie electrică
 - o toate construcțiile vor fi branșate la sistemul de alimentare cu energie electrică
 - o în zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale) se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locală)
- telecomunicații:
 - o se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații
 - o se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV
 - o 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.

- sisteme de încălzire și termoficare:
 - o se vor căuta soluții corelate descentralizării sistemului de termoficare
 - o pentru noile investiții cu ACD>800mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale
- alimentarea cu gaze naturale
 - o extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investițiilor în zonele neechipate
- evacuarea deșeurilor
 - o 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
 - o se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 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.
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- 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;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- 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 subzonei M1	spațiu plantat suprafața minimă
administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culțe	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15mp/bolnav
invățământ	Conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de
- spre spațiul public, 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).
- Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelor vor fi opace și vor avea max.2,20 m.
- 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.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

M1a	
P.O.T. max	50%

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

M1a	
C.U.T. max	2,5

VII. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA MIXTĂ CORESPUNZĂTOARE UNUI ȚESUT URBAN SLAB CONSTITUIT SAU ÎN CURS DE CONSTITUIRE – M2

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Subzona M2 a fost definită astfel pe baza caracteristicilor țesutului urban pe care se dezvoltă, dominat de un parcelar în cea mai mare parte neconstituit sau parțial constituit, cu discrepanțe foarte mari între loturi învecinate (foarte mari/ foarte mici), cu o vizibilă tendință de subîmpărțire - mai ales în situația în care acestea au deschideri la o circulație importantă sau pentru parcelări de locuințe în zonele periferice. Alături de parcelar, trama stradală este una care necesită intervenții consistente, fiind în cea mai mare parte alcătuită din frânturi de artere lipsite de gabarite corespunzătoare, lipsite de conectivitate și ierarhizare. Fondul construit este de asemenea slab constituit, în sensul unei incoerențe la nivelul fronturilor, a gabaritelor construcțiilor, a dispunerii accentelor, iar starea acestui fond construit prezintă de asemenea discrepanțe puternice (construcții noi/ stare bună, construcții foarte vechi, stare precară).

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona de studiu este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- **M2a** - FUNCȚIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MEDIE ȘI BUNA, PE PARCELAR CU POSIBILITATI DE RE-PARCELARE;
- **M2b** - FUNCȚIUNI MIXTE CARE NECESITA RECONVERSIE FUNCTIONALA, ZONE DE RESTRUCTURARE ȘI DE RE-INSERARE ÎN ȚESUTUL URBAN AL ORAȘULUI (FOSTE ZONE INDUSTRIALE ABANDONATE, FOSTE UNITĂȚI AGRICOLE, ETC.).

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M2a**, **M2b** sunt admise urmatoarele utilizari:

- 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;
- fabricare de mobila;

- 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 plantate - scuaruri, grădini;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special;

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **M2a**, **M2b** sunt admise cu conditionari următoarele utilizari:

- în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- 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;
- 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:
 - o să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
 - o 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, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - o să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
 - o suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
 - o să implice maximum 5 persoane
 - o să aibă acces public limitat (ocazional)
 - o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - o activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **M2a**, **M2b** se interzic următoarele utilizari:

- 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, pavilioane 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;
- 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.

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

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

- Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - o suprafața minimă a parcelei - 300 mp;
 - o să aibă front la stradă min. 18 m pentru construcții dispuse izolat/cuplat, 12 m pentru construcții înșiruite.
- pentru parcele cu suprafața cuprinsă între 300 mp și 1000 mp, autorizarea construcțiilor se face doar pe baza de P.U.D.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 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.
- 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;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente.
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 25 m.

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

	Izolat		Cuplat		Înșiruit	
	DI	Dp	DI	Dp	DI	Dp
M2a	Min. 5,0	Min. 5,0	Min. 3,0	Min. 5,0	Min. 3,0	Min. 5,0
M2b	Min. 5,0	Min. 5,0	Min. 5,0	Min. 5,0	Min. 3,0	Min. 5,0

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

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

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 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;
- 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;
- 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;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- 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.**

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- 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;
- 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.
- 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.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	Hmax global la nivel de utr Metri (etaje)	Lățimea străzii între aliniamente(m) / profile standard actuale	Hmax. diferențiat (etaje)
M2a	32 (P+8)	< 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+8
M2b	18 (P+4)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2
		14,01 – 24,00	P+3
		24,01 – 32,00	P+4

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

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- la clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
- aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice;
- în toate situațiile este obligatorie, pentru noile investiții, preluarea particularităților sitului, racordarea la caracterul general al zonei și la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare coordonate de autoritatea locală.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.
- alimentarea cu apă și canalizarea:
 - o toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare
 - o urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă
 - o în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
 - o se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații plantate
 - o se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică
- alimentarea cu energie electrică
 - o toate construcțiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrică
 - o în zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale) se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locală)
- telecomunicații:
 - o se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații
 - o se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV
 - o 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.
- sisteme de încălzire și termoficare:
 - o se vor căuta soluții corelate descentralizării sistemului de termoficare
 - o pentru noile investiții cu ACD > 800 mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale
- alimentarea cu gaze naturale

- extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investițiilor în zonele neechipate
- 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
 - se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 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.
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- 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;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- 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 subzonei M1	spațiu plantat suprafața minimă
administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culțe	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15mp/bolnav
invățământ	Conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de
- spre spațiul public, împrejuririle 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).
- Împrejuririle spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea max.2,20 m.

- 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.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

M2b	
P.O.T. max	50%

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

M1b	
C.U.T. max	2,5

VIII. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA FUNCȚIUNILOR CU CARACTER CENTRAL SITUAT ÎN AFARA ZONEI ISTORICE PROTEJATE, ÎN PRELUNGIREA ACESTEIA SAU ÎN LOCAȚII DISPERSATE - CS

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Subzona conține acele funcțiuni care, prin importanța pe care o au la nivel de zonă/ cartier, prin acumularea de activități cu randament economic pregnant și prin atractivitatea publică pe care o generează, asigură o echilibrare funcțională și noi calități estetic-configurative în zonele dinafară nucleului istoric central.

Subzona CS este compusă din centralități de ranguri și valori diferite, cu profile funcționale diferite, întregind și îmbogățind zona centrală istoric constituită și alcătuind, împreună cu aceasta, imaginea policentrică a Brăilei. Această „imagine” este însă expresia unui sistem dinamic, acoperind întreg teritoriul urbanizat al orașului, astfel încât accesul, prestigiul, deservirea funcțională, dar și impactul de imagine și de viață urbană generate/susținute de acești poli urbani să fie corect și echitabil distribuite.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona de studiu este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- **CS1 – FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL SITUATE PE UN PARCELAR URBAN COSTITUIT** predominant institutii, servicii, comerț, administratie cu caracter reprezentativ, **cu rol de întarire și prelungire a zonei centrale;**
- **CS2 - FUNCȚIUNI CU CARACTERL CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE** (servicii terțiare, administrative, dotari existente de învățământ și sanatate de nivel zonal) situate pe un parcelar în curs de constituire (**poli centrali secundari**);
- **CS3 - FUNCȚIUNI CU CARACTERL CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE ȘI PERIFERICE** (servicii terțiare, administrative, dotari existente de învățământ și sanatate de nivel zonal – **centralitati difuze**)

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În UTR **CS1, CS2** sunt admise cu precădere instituții și servicii publice supramunicipale și municipale.

În UTR **CS3** sunt admise cu precădere instituții și servicii publice cu caracter local (de deservire zona/ cartier)

In subzona **CS1, CS2, CS3** sunt admise urmatoarele utilizari:

- administrație publică și servicii descentralizate
- financiar-bancare și asigurări
- sănătate publică, servicii medicale și de întreținere
- cultură (centru cultural, expoziții în incinte sau în aler liber, bibliotecă, etc)
- alimentație publică
- poșta și telecomunicații, IT
- management, proiectare
- cercetare-dezvoltare
- învățământ preșcolar, primar, gimnazial, liceal, universitar și formare continuă
- media, presă, comunicare
- turism (hoteluri, pensiuni)
- recreere în spații acoperite (săli de conferințe, spectacole și cinema
- locuințe cu partiu special pentru profesii libere, locuinte colective in imobile punctuale/ insertii
- spații pietonale cu amenajări de tip piață urbană reprezentativă, cu conexiuni pietonale în zonele plantate adiacente.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **CS1, CS2, CS3** sunt admise cu conditionari următoarele utilizări:

- Se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca, la nivelul parterului și mezaninului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii publice;
- În CS1- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri (cca. 40.0 metri desfășurare de front);
- Se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni;
- Se admit locuințe colective în imobile punctuale (nu în ansambluri), inserții în zone cu funcțiuni mixte;
- Se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice reprezentative și de lăcașele de cult;
- Funcțiunile comerciale nu vor ocupa suprafețe desfășurate mai mari de 1500 mp.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare sunt permise cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Sunt permise garaje publice sau private sub- și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele cu condiția de a nu ocupa un front mai lung de 30m spre spațiul public, iar accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă, astfel încât să nu perturbe traficul.
- Sunt permise activități de mică producție, cu următoarele condiții:
 - o să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;
 - o spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
 - o nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **CS1, CS2, CS3** se interzic următoarele utilizări:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii. Excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic- instalații de artă, pavilioane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural.
- depozitare en-gros;
- locuințe colective în ansambluri de dimensiuni mari
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

- În CS1 - Se recomandă menținerea parcelarului existent iar dacă noile construcții se dezvoltă pe parcele comasate, se recomandă păstrarea amprenteii parcelarului anterior.
- În CS2, CS3 – se recomandă efectuarea operațiunilor de re-parcelare în mod integrat, la demararea investiției pentru noua funcțiune.
- În CS1, CS2, CS3 - Operațiile de sub-divizare de parcele sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească fiecare în parte următoarele condiții:
 - o să aibă front la stradă min. 15m;
 - o adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
 - o suprafața fiecărei parcele să fie min. 400mp;
 - o să nu dea naștere la servituți de trecere.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **CS1** - Aliniamentul existent al parcelelor se va păstra, cu excepția situațiilor prevăzute în Planșa de Reglementări (lărgiri de artere, re-alinieri)
- **CS2, CS3** - pentru operațiuni pe terenuri libere sau în curs de constituire a parcelarului, retragerea clădirilor publice va fi de **10.0 metri (Da=10m)**
- **CS1, CS2, CS3**- Amplasarea pe aliniament este posibilă în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanța dintre aliniamentele
- **CS1, CS2, CS3**- Retragerile de la aliniament se vor stabili prin PUZ/PUD, cu condiția ca distanța dintre alinierele clădirilor (la aliniament sau retrase de la aliniament) să fie egală cu înălțimea maximă a clădirilor în planul fațadei
- **CS1, CS2, CS3** - Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,0 metri;

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

- În subzona CS (CS1, CS2, CS3), clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri ($D_l = h/3$, min. 5m)
- Clădirile 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 5,0 metri ($D_p = h/2$, min. 5m);
- clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- În subzona CS (CS1, CS2, CS3), clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele ($D_i=H$).
- Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 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;
- 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;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- 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.**

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/ subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini;
- 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 150 metri;

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	CS1	CS2	CS3
Înălțimea admisă (la atic)	Min. 10,0 m- P+2*	Min. 18,0 m- P+4*	Min. 10,0 m- P+2*
	Max. 18,0 m – P+4*	Max. 40,0 - P+10*	Max. 18,0 m – P+4

*înălțimea minimă este orientativă - prioritară este respectarea principiului preluării înălțimii corpurilor de clădiri învecinate (preluarea corniselor).

** peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (10 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Orice intervenție asupra fațadelor existente în subzona C1, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, va respecta caracterul zonei și tipul de program; nu se admit pastişe; nu se admit materiale perisabile sau de proastă calitate.
- Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a țesutului urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia.
- Arhitectura noilor clădiri în zona centrală C1 va ține seama de caracterul zonei în ceea ce privește: volumetria, arhitectura fațadelor, materialele de construcție, cromatică.
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare.
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade.
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă conform HG 525/1996, anexa 6 și RLU aferent PUG, Cap. 10
- Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 15% din suprafața parcelei.

tip de funcțiune componentă a subzonei CS	spațiu plantat (suprafața minimă necesară pentru investițiile noi)
administrație, finanțe, bănci	7% din suprafața parcelei
comerț, alimentație publică	7% din suprafața parcelei
culte	30% din suprafața parcelei
sănătate	10-15mp/bolnav
învățământ	Conform normativelor de specialitate, dar nu mai puțin de 20% din suprafața parcelei
turism	20% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejurimea.
- Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.
- Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectură clădirii.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CS2	
P.O.T. max	60%

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

CS2	
C.U.T. max	2,5

IX. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA SPAȚIILOR PLANTATE PUBLICE – V1

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Subzona V1 este compusă din totalitatea spațiilor plantate publice existente și propuse, inclusiv păduri și suprafețe destinate împăduririi, în suprafața intravilanului mun. Brăila, urmărindu-se prin regulament, pe de o parte, statutarea spațiilor plantate existente ca entități inalienabile în cadrul acestui teritoriu, și pe de altă parte, crearea, prin completarea acestui fond plantat, a unui sistem de spații publice plantate, relaționate cu sistemul circulațiilor pietonale și al pistelor de biciclete, și relaționat în mod special, cu promenada plantată aferentă falezei Dunării și cu spațiile plantate de prestigiu din centrul istoric.

Funcție de: situarea în cadrul sau înafară limitei zonei centrale istorice, tipul de amenajare, tipul de utilizare predominant, profilul funcțional, tipul de activități cotidiene și teritoriul de deservire, subzona V1 se compune din următoarele utr-uri:

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona de studiu este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- **V1a** – Parcuri și grădini amenajate pentru relaxare și agrement situate înafara zonei construite protejate;
- **V1c** – Spații verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, reamenajabile pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

In subzona **V1a** – sunt admise urmatoarele utilizari:

- spații plantate cu vegetație înaltă, medie sau joasă;
- amenajări pentru odihnă, promenadă, sport, joc pentru copii (echipat și dimensionat pe vârste);
- circulații pietonale si velo;
- circulații pietonale ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj cu lățime min. 3,5m;
- mobilier urban;
- construcții (inclusiv temporare) deschise publicului - pentru expoziții, evenimente, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici);
- alimentație publică de mici dimensiuni;
- grupuri sanitare publice;
- spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

In subzona **V1c** – sunt admise urmatoarele utilizari:

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

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

In subzona **V1a, V1c** sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:

- V1a - construcțiile pentru activitati cultural- recreative precum si constructiile pentru alimentație publică nu vor conduce la defrisari si afectari ale vegetatiei existente;
- V1a - grupurile sanitare publice vor fi constructii cu caracter definitiv, din materiale ecologice si se vor amplasa in mod corespunzator, in relatie cu accesele principale, fara a afecta vizual amenajarile peisagistice.
- V1c - se admit mici construcții pentru activități social-comunitare si culturale limitate la zonele lipsite de vegetație sau la cele deja existente, sau în zonele plantate noi - conform proiectului. Se permit doar acele funcțiuni care nu conduc la disconfort și incomodare pentru locuințele aflate în proximitate.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **V1a** se interzic următoarele utilizări:

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;

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

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

- nu se admit sub- fragmentari sau sub-divizari ale parcelelor spațiilor plantate din subzona V1.
- **V1c** - parcelele exacte ale spațiilor plantate 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 plantate publice. Se va defini „cvarțul” ca element al parcellarului locuințelor colective, care include locuințele propriu-zise, accesele, circulațiile de deservire, parcajele, dotările de proximitate și spațiile plantate.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- V1a/c - conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUZ + studiu peisagistic.

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

- V1a/c - conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUZ + studiu peisagistic.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- V1a/c - conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUZ + studiu peisagistic.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- circulația pietonală este prioritară;
- se va asigura accesul din circulațiile publice pentru aleile ocazional-carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) a căror lățime va fi de min.3,5m;
- se vor asigura, în zonele de acces pietonal principale și secundare, zone amenajate corespunzător pentru așteptare și odihnă („zone de regroupare”);

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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.
- parcajele necesare zonelor cu activități se vor amplasa pe cât posibil în lungul circulațiilor perimetrare, în alveole special proiectate, tratate cu dale înierbate.
- se vor evita amenajările de mari suprafețe betonate, destinate parcajelor.
- parcajele vor fi plantate cu min 1 arbore/ 4 locuri parcare și, pe limitele parcajului, cu aliniamente de gard viu de 1,20 metri înălțime;

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- V1a/c, cu excepția instalațiilor din zonele de sport și distracții, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 (10m).

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- V1a/c - conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza P.U.Z./P.U.D. + studiu peisagistic.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile cu caracter permanent se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- se interzice montarea aeriană a cablurilor electrice, telefonice, CATV;
- în cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:a) instalații de alimentare cu apă potabilă; b) W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor; c) colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
- iluminatul public se va realiza conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat - conform PUZ/PUD și proiectului de specialitate;
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor și tipologiilor specifice (izolat /aliniament/ grupare/ masiv);
- se va urmări ca vegetația înaltă să ofere umbră circulațiilor pietonale principale;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore / 4locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- V1c - spațiile plantate aferente ansamblurilor de locuințe vor trebui să respecte norma de min.1,3 mp teren/ locuitor cf. ORDIN Nr. 536 / 1997, pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- se recomandă utilizarea sistemelor de împrejmuire care oferă transparență, utilizarea vegetatiei.
- 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
- scuarurile 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.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

U.T.R.	P.O.T. max
V1a	15%
V1c	10%

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

U.T.R.	C.U.T. max
V1a	0,2
V1c	0,1

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Intrucat aspectul general al zonei este puternic influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces rutier se va acorda o atentie sporita consideratelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru zona de transporturi rutiere.

CONDITII DE AUTORIZARE A LUCRARILOR DE CONSTRUIRE

Se interzice realizarea oricaror constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru largirea unor strazi, realizarea unor noi circulatii auto sau pietonale, modernizarea intersectiilor si realizarea parcajelor. In cazul terenurilor proprietate privata afectate de realizarea oricarei interventii de mai sus, in vederea realizarii obiectivelor de utilitate publica necesare dezvoltarii zonei, se vor efectua interventii de tip expropriere pentru cauza de utilitate publica (acolo unde este cazul), conform legislatiei specifice in vigoare (Lg. Nr. 255/2010 si Lg. Nr. 33/1994). Arterele de circulatie care vor putea fi supuse interventiilor in vederea modernizarilor, restructurarilor, sau realizarea de artere noi, menite sa decongestioneze traficul.

Situatia existenta si propunerile privind organizarea circulatiei rutiere este evidentiata in plasa U1.2 – „situatia existenta”, U2.1 – „reglementari urbanistice – zonificare”, U2.3, U2.4, U2.5 – profile stradale/

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- Subzona – **T1a** – functiuni de transport / cai de comunicatie rutiera (centura / strazi de categoria a-III-a / strazi de categoria a-IV-a / circulatii pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit urmatoarele functiuni:

- Cai de comunicatie rutiera si constructiile aferente;
- Circulatii pietonale;
- Piste pentru biciclete;
- Linii de tramvai;
- Retele tehnico-edilitare;
- Spatii verzi amenajate;
- Parcaje publice;
- Lucrari de terasamente;

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit următoarele funcțiuni cu condiționari:

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) și legislația în vigoare;
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: Regulamentul general de urbanism (R.G.U.);
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări:
 - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - o să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizare care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: largirea unor strazi sau realizarea strazilor pentru asigurarea acceselor în zona, pentru modernizarea intersecțiilor, precum și pentru realizarea spațiilor de parcare;
- Construcții, instalații, plantatii sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- Panouri independente de reclama publicitară.

Accese carosabile

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 3.5 metri pentru lungime de drum de max 10 m și de 7,00 m pentru o lungime de drum mai mare de 10 m (cu posibilitate de întoarcere) pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- 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 pompieri.
- Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) -altele decât locuirea, cu lățime de minim 3,5 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
- Acolo unde se impune realizarea unor căi de acces sau reabilitarea celor existente (lărgiri, reprofilări etc), se vor putea face exproprieri pentru cauza de utilitate publică, cu respectarea legislației specifice în vigoare. Subzonele unde se va interveni pentru reprofilarea drumurilor

de acces sunt cele care cuprind parcelarul vechi si unele parcelari mai noi in care drumurile au lățimi de cca 3,00 - 5,00 m.

Accese pietonale:

- Dacă există activități de lucru cu publicul, accesese pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

Staționarea autovehiculelor:

- Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
- 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 sau subterane.

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

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

- Nu este cazul.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- Nu este cazul.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor realiza conform normelor tehnice în vigoare.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Nu este cazul.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Nu este cazul.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Vor fi realizate plantatii de aliniament unde va fi posibil.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Nu este cazul

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Conform normelor tehnice in vigoare.

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

- Conform normelor tehnice in vigoare.

INTOCMIT:

S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

URB. MARIUS BACIU



SEF PROIECT:

ARH. PASCU MIHAELA





LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
SUPRAFAȚĂ = 35 126 m²

LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU:
SUPRAFATĂ = 378 991 m²

BENEFICIAR

S.C. IMOMAR S.R.L.

TITLU PROIECT

LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE SI COLECTIVE

NR. PR.
31 / 2021

FAZA
P.U.Z.

TITLU PLANSA

PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE

NR. PL.
U0.1

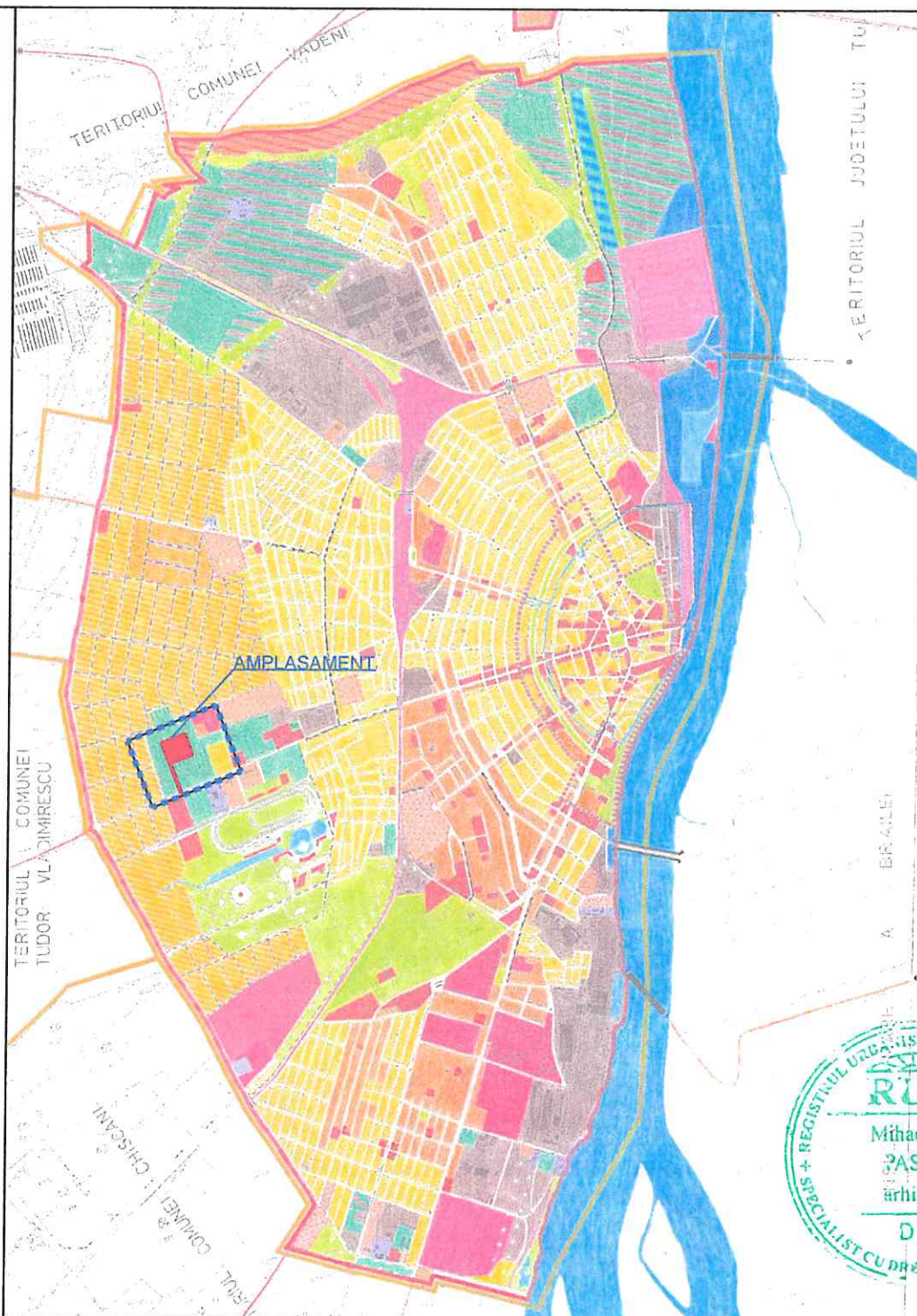
SOFTWARE LICENTIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PLAN DE ÎNCADRARE
ÎN P.U.G. APROBAT - MUN. BRĂILA

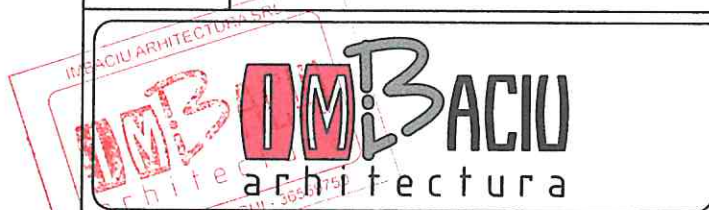
U0.2



LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
SUPRAFAȚĂ = 35 126 m²



LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU
SUPRAFAȚĂ = 378 991 m²



BENEFICIAR

S.C. IMOMAR S.R.L.

TITLU PROIECT

**LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINȚE UNIFAMILIALE SI COLECTIVE**

NR. PR.
31 / 2021

FAZA
P.U.Z.

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, SOSEAUA RAMNICU SARAT, NR. 92, LOT 5/1/1,
6/1, 10/1 - NRC. 90577, 90559, 90667

TITLU PLANSA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT - MUN. BRĂILA

NR. PL.
U0.2

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:50 000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA AUGUST 2022
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

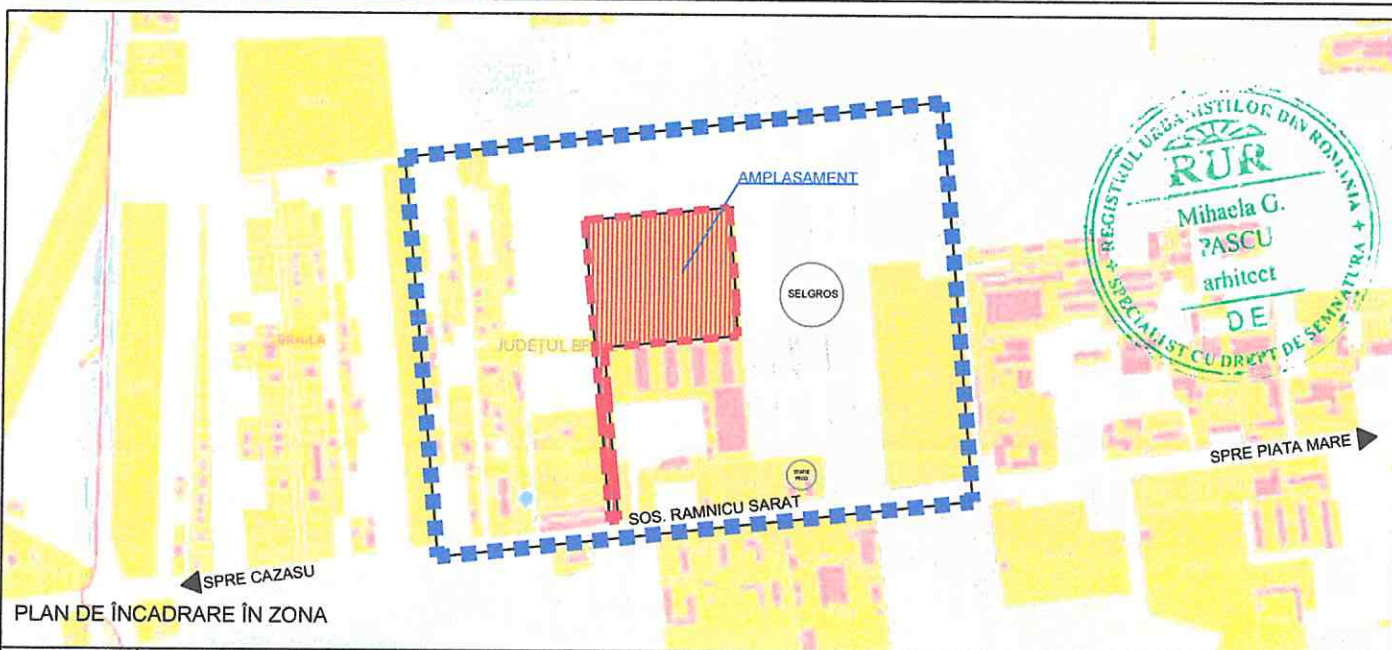


PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. - APRBOAT
PRIN H.C.L.M. NR. 117 DIN 30.03.2011

U0.3



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. - APRBOAT
PRIN H.C.L.M. NR. 117 DIN 30.03.2011



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA



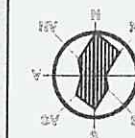
LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
SUPRAFAȚĂ = 35 126 m²



LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU
SUPRAFAȚĂ = 378 991 m²

IMBACIU ARHITECTURA SRL IMBACIU ARHITECTURA			
OMBACIU arhitectura			
SPECIFICATIE	SEMNAȚURA	SCARA	
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:10 000	
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA	
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	AUGUST 2022	
SOFTWARE LICENȚIAT		PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION	

BENEFICIAR S.C. IMOMAR S.R.L.	
TITLU PROIECT LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE SI COLECTIVE	
JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, SOSEAUA RAMNICU SARAT, NR. 92, LOT 5/1/1 6/1, 10/1 - NRC. 90577, 90559, 90667	
TITLU PLANSA PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. - APRBOAT PRIN H.C.L.M. NR. 117 DIN 30.03.2011, PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	
NR. PR.	31 / 2021
FAZA	P.U.Z.
NR. PL.	U0.3



SITUATIA EXISTENTA ACTUALA RIDICARE TOPOGRAFICA

U1.1

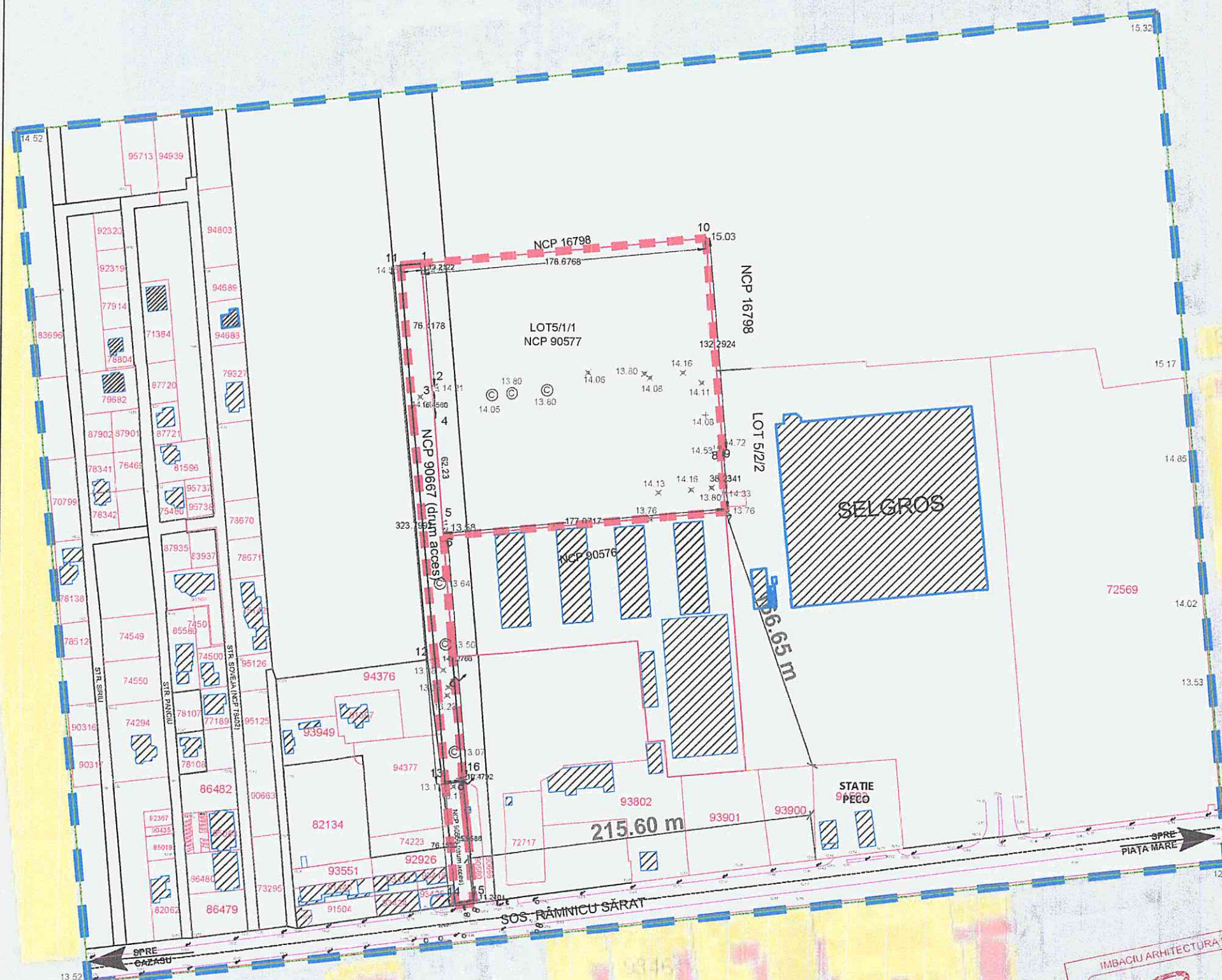
LEGENDA

LIMITE

	LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT SUPRAFAȚĂ = 35 126 m²		LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU SUPRAFAȚĂ = 378 991 m²
--	---	--	---

RIDICARE TOPOGRAFICA

	CONSTRUCTII INSCRISE IN CARTEA FUNCIARA		COTA PUNCT MASURAT
	CANALIZARE		STALP ELECTRIC



IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
S.C. IMOMAR S.R.L.

TITLU PROIECT
**LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINȚE UNIFAMILIALE SI COLECTIVE**

NR. PR.
31 / 2021

FAZA
P.U.Z.

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, SOSEAU RAMNICU SARAT, NR. 92, LOT 5/1/1
6/1, 10/1 - NRC. 90577, 90559, 90667

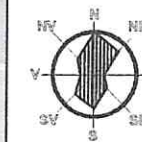
TITLU PLANSA
**SITUATIA EXISTENTA ACTUALA - RIDICARE
TOPOGRAFICA**

NR. PL.
U1.1

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:3000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	AUGUST 2022

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

U2.1

LEGENDA

LIMITE

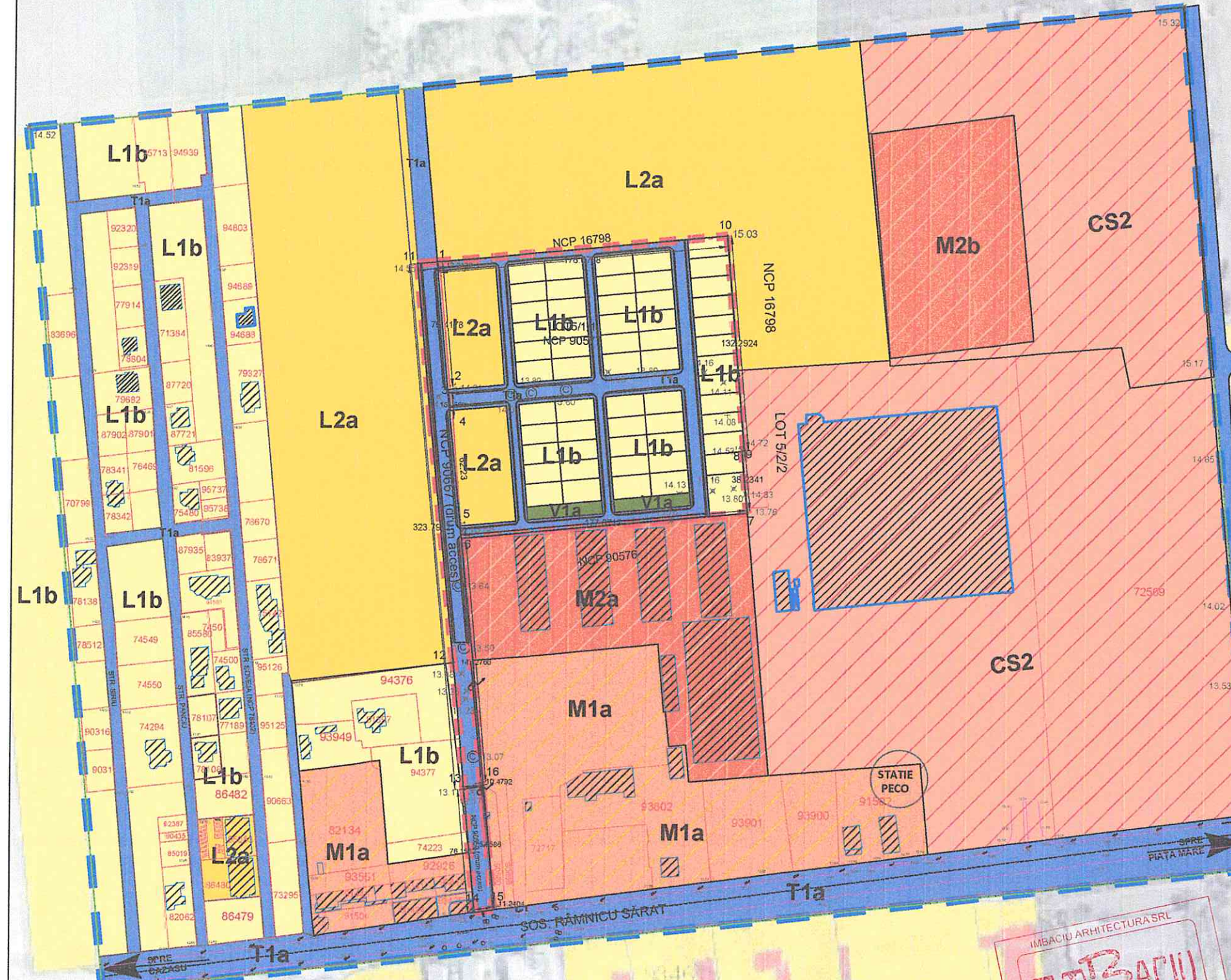
	LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT SUPRAFAȚĂ = 35 126 m²		LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU SUPRAFAȚĂ = 378 991 m²
--	---	--	---

FUNCTIUNI

	FUNCTIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE (servicii terțiare, administrative, dotări existente de învățământ și sănătate de nivel zonal) situate pe un parcelar în curs de constituire. (poli centrali secundari)		CAI DE COMUNICATII (circulații auto, pietonale și spații verzi aferente acestora)
	LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat		LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) în ansambluri predominant rezidențiale
	FUNCTIUNI MIXTE PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MEDIE ȘI BUNA, PE PARCELAR CU POSIBILITATI DE RE-PARCELARE		FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ - ADIACENT ARTERELOR/ PIETELOR PRINCIPALE
	FUNCTIUNI MIXTE CARE NECESITĂ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ, zone de restructurare și de re-inserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc) (obligativitate PUZ)		PARCURI ȘI GRĂDINI AMENAJATE PENTRU RELAXARE ȘI AGREMENT SITUATE ÎN AFARA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE;

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU

FUNCTIUNI		EXISTENT		PROPOS	
		m ²	%	m ²	%
	SPATII PLANTATE CU CARACTER PUBLIC / PARCURI ȘI GRĂDINI AMENAJATE PENTRU RELAXARE ȘI AGREMENT SITUATE ÎN AFARA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE;	5 290 m ²	1.40 %	751 m ²	0.20 %
	INSTITUTII SPECIALE	26 700 m ²	7.05 %	-	-
	ZONA PROPUSA PENTRU RECONVERSIE SPRE SERVICII SAU FUNCTIUNI PRODUCTIVE , NEPOLUANTE, COMPATIBILE CU LOCUIREA	9 310 m ²	2.45 %	-	-
	ZONA FUNCTIUNI CU CARACTER PUBLIC (HOTEL, BIROURI, GRADINITA, SERVICII, COMERT)	128 960 m ²	34.05 %	-	-
	FUNCTIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE	-	-	110 355 m ²	29.10 %
	FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ - ADIACENT ARTERELOR/ PIETELOR PRINCIPALE	-	-	33 836 m ²	8.95 %
	FUNCTIUNI MIXTE PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MEDIE ȘI BUNA, PE PARCELAR CU POSIBILITATI DE RE-PARCELARE	-	-	18 310 m ²	4.85 %
	FUNCTIUNI MIXTE CARE NECESITĂ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ	-	-	12 484 m ²	3.30 %
	LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat	62 370 m ²	16.45 %	77 908 m ²	20.55 %
	LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) în ansambluri predominant rezidențiale	80 910 m ²	21.40 %	79 765 m ²	21.05 %
	CAI DE COMUNICATII (circulații auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)	65 451 m ²	17.20 %	45 580 m ²	12.00 %
	ZONA DE STUDIU	378 991 m ²	100 %	378 991 m ²	100 %
	TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	35 126 m ²	9.25 %	35 126 m ²	9.25 %



INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT		REGIM DE INALTIME MAXIM							INDICI AMPLASAMENT STUDIAT		
		CRT.	L1b	L2a	CS2	M1a	M2a	M2b			
		Hmax	P+2	P+4	P+4 - P+10	P+10	P+8	P+4			
		INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUȘ							Stere - 35 126 m²		
CRT.	U.T.R. 24	CRT.	L1b	L2a	CS2	M1a	M2a	M2b	CRT.	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T. MAX	25.00 %	P.O.T. MAX	60%(Înșiruit),45%(cuplat),40%(izolat)	40.00 %	60.00 %	50.00 %	50.00 %	50.00 %	Sc	0,00 m²	0,00 m²
C.U.T. MAX	0.45	C.U.T. MAX	1.50(Înșiruit), 1.2(cuplat), 1.2(izolat)	2.00	2.50	2.50	2.50	2.50	Sd	0,00 m²	0,00 m²
									P.O.T.	0.00 %	0.00 %
									C.U.T.	0.00	0.00



SPECIFICATIE	SEMNTATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:3000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	AUGUST 2022
SOFTWARE LICENȚIAT		PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

BENEFICIAR	
S.C. IMOMAR S.R.L.	
TITLU PROIECT	NR. PR.
	31 / 2021
LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE SI COLECTIVE	FAZA
JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, SOSEAU RAMNICU SARAT, NR. 92, LOT 5/1/1 6/1, 10/1 - NRC. 90577, 90559, 90667	P.U.Z.
TITLU PLANSA	NR. PL.
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	U2.1
PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION	



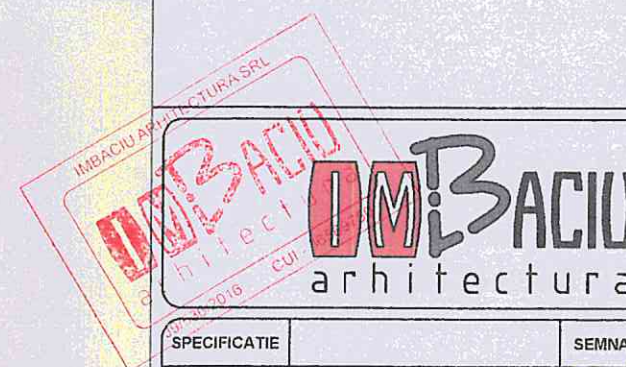
LEGENDA

LIMITE

	LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT SUPRAFAȚĂ = 35 126 m ²		LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU SUPRAFAȚĂ = 378 991 m ²
	RETRAGERI FATA DE ALINIAMENT		EDIFICABIL

FUNCTIUNI

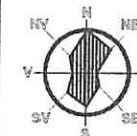
	CIRCULATIE CAROSABILA		CIRCULATIE PIETONALA
	SUPRALARGIRE A CIRCULATIEI CAROSABILE		SPATII VERZI DE ALINIAMENT SI DE RELAXARE
	LOCUIȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit / parcelar destructurat		LOCUIȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) în ansambluri predominant rezidențiale

BENEFICIAR
S.C. IMOMAR S.R.L.TITLU PROIECT
LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUIȚE UNIFAMILIALE SI COLECTIVENR. PR.
31 / 2021FAZA
P.U.Z.TITLU PLANSA
REGLEMENTARI URBANISTICE - DETALIERENR. PL.
U2.2

SPECIFICATIE	SEMNAȚURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA AUGUST 2022
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

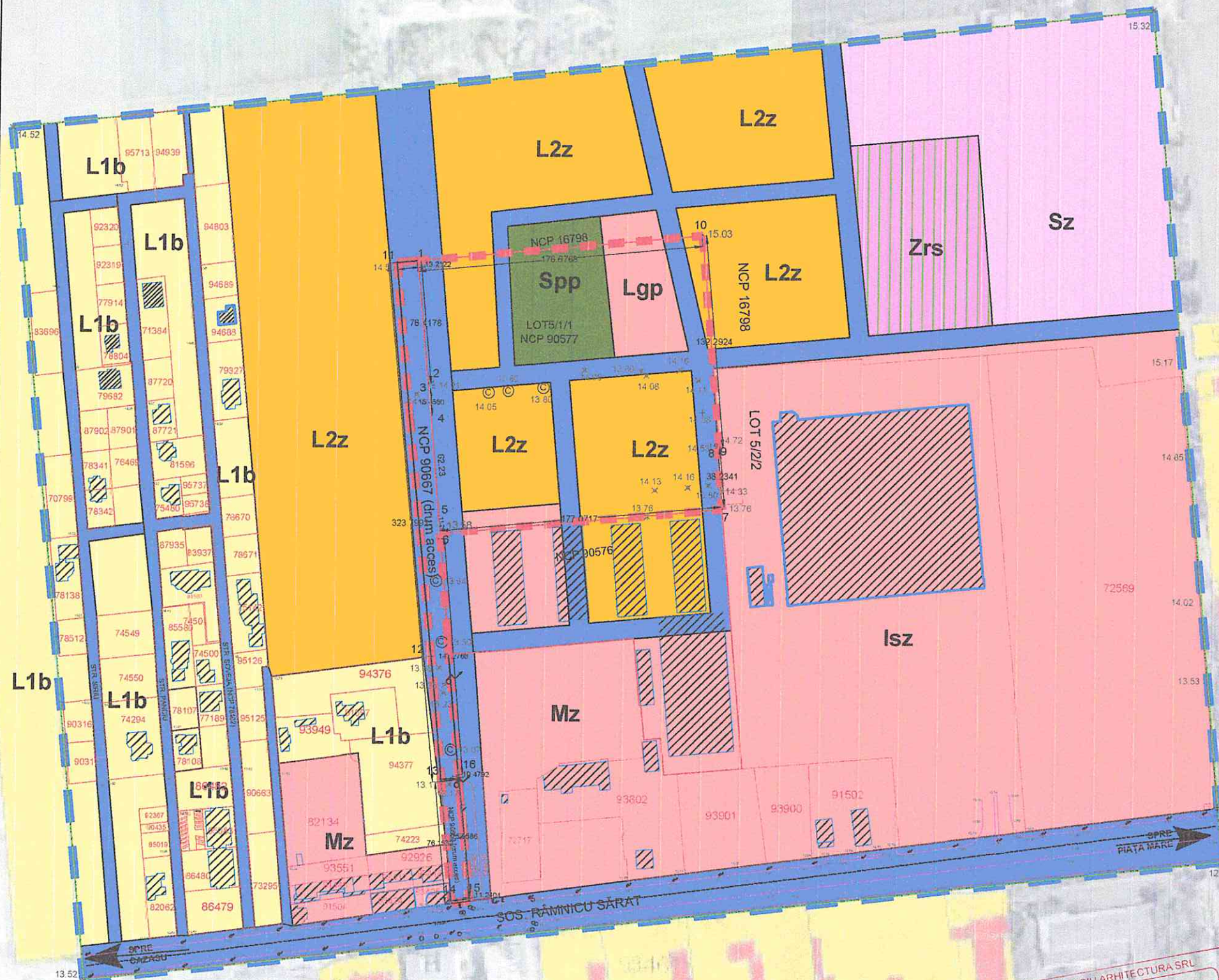
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



SITUATIA EXISTENTA - ZONIFICARE

U1.2



LEGENDA

LIMITE

LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
SUPRAFAȚĂ = 35 126 m²LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU
SUPRAFAȚĂ = 378 991 m²

FUNCTIUNI

Spp	SPATII PLANTATE CU CARACTER PUBLIC		CAI DE COMUNICATII (circulații auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)
Mz, Isz, Lgp	ZONA FUNCTIUNI CU CARACTER PUBLIC (HOTEL, BIROURI, GRADINITA, SERVICII, COMERT)	Sz	INSTITUTII SPECIALE
L1b	ZONA LOCUITNE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - P - P+2M	Zrs	ZONA PROPU SA PENTRU RECONVERSIE SPRE SERVICII SAU FUNCTIUNI PRODUCTIVE, NEPOLUANTE, COMPATIBILE CU LOCUIREA
L2z	ZONA LOCUITNE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - P+2 - P+5 CU ACCENTE LOCALE DE PANA LA P+9		

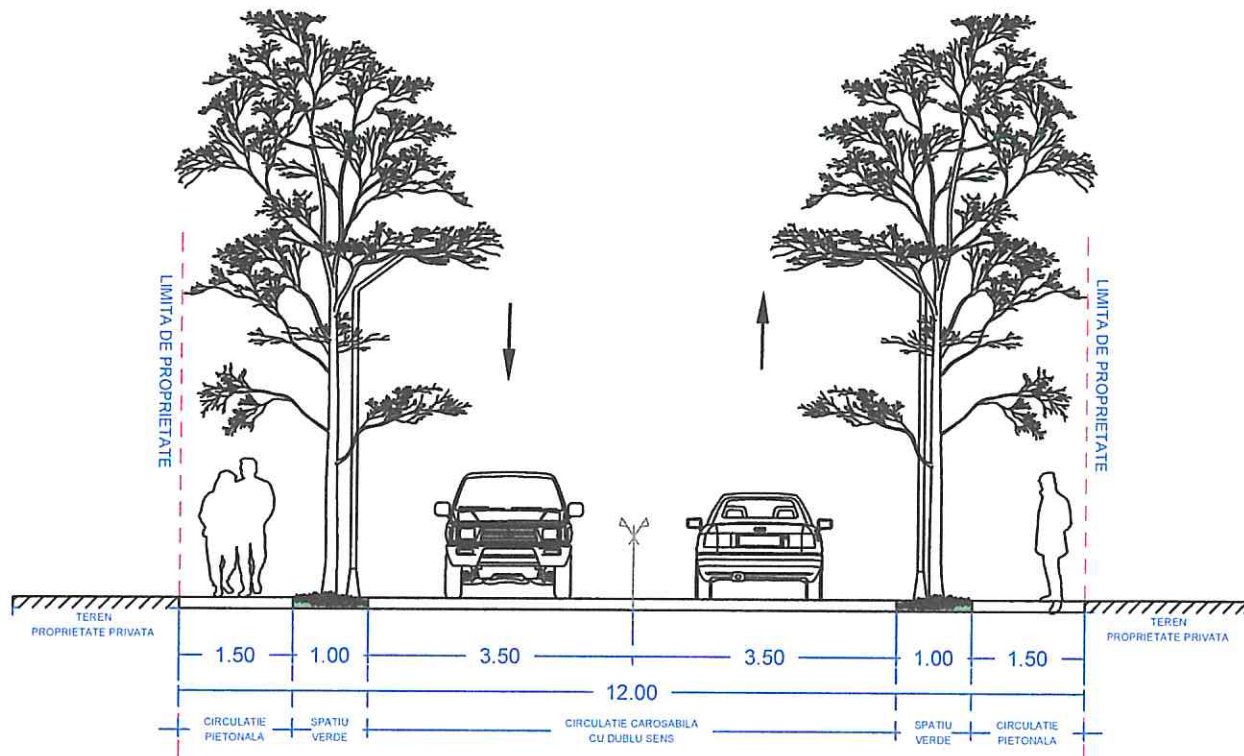
BENEFICIAR
S.C. IMOMAR S.R.L.TITLU PROIECT
LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINȚE UNIFAMILIALE SI COLECTIVENR. PR.
31 / 2021FAZA
P.U.Z.JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, SOSEAU RAMNICU SARAT, NR. 92, LOT 5/1/1
6/1, 10/1 - NRC. 90577, 90559, 90667TITLU PLANSA
SITUATIA EXISTENTA - ZONIFICARENR. PL.
U1.2

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:3000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA AUGUST 2022
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

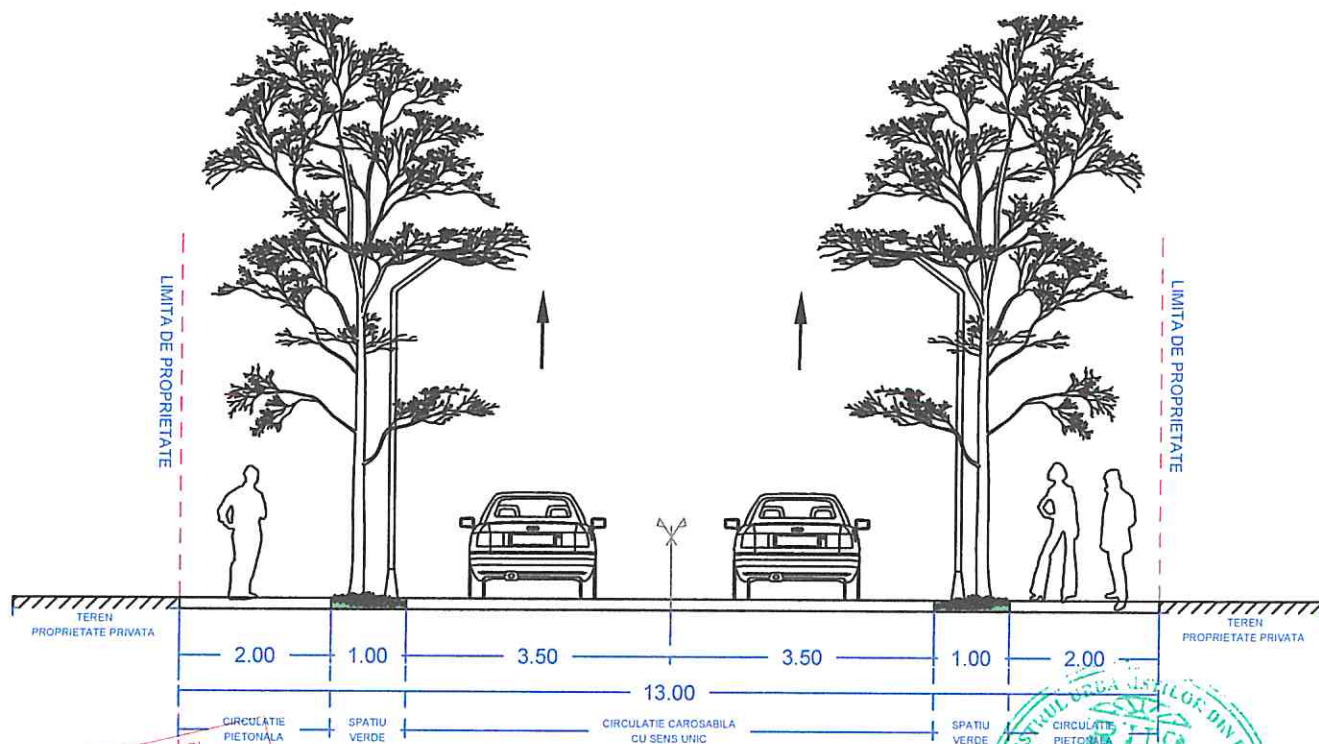
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

PROFIL STRADAL A - A'



PROFIL STRADAL B - B'



OM BACIU
arhitectura

BENEFICIAR
S.C. IMOMAR S.R.L.

TITLU PROIECT
**LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINȚE UNIFAMILIALE SI COLECTIVE**

NR. PR.
31 / 2021

SPECIFICATIE	SEMNTURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	AUGUST 2022

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, SOSEAUA RAMNICU SARAT, NR. 92, LOT 5/1/1, 6/1, 10/1 - NRC. 90577, 90559, 90667

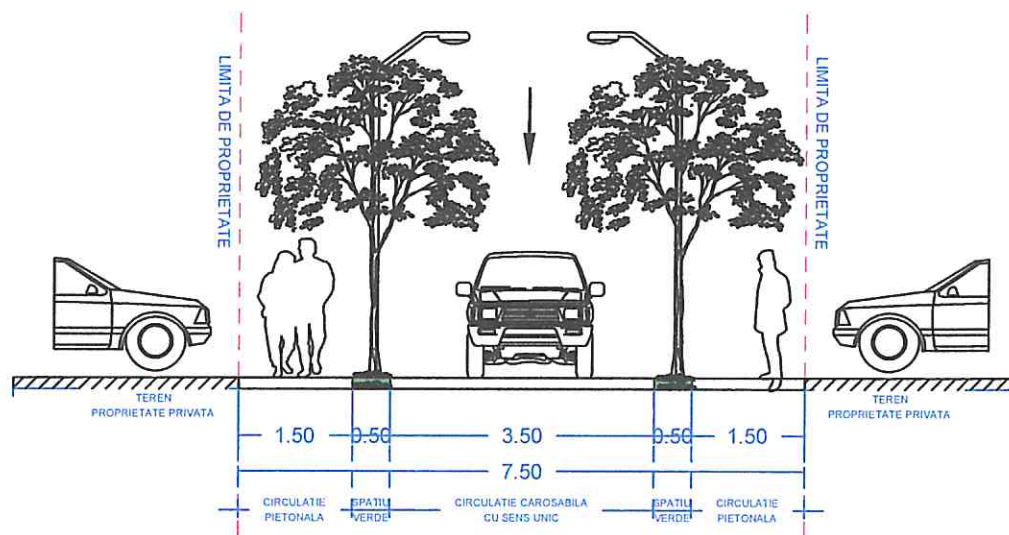
TITLU PLANSA
PROFIL STRADAL A-A', PROFIL STRADAL B-B'

FAZA
P.U.Z.
NR. PL.
U2.3

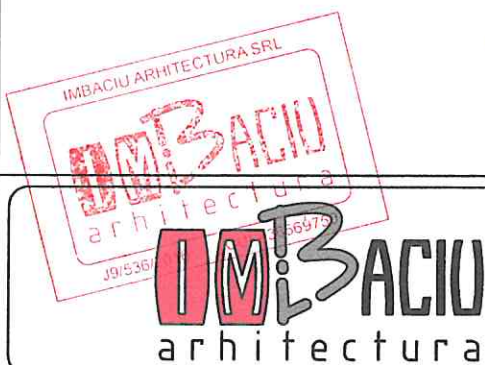
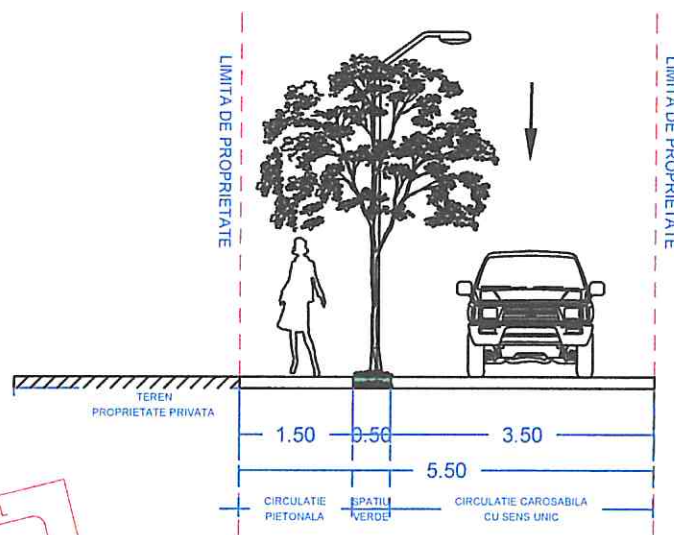
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

PROFIL STRADAL C - C'



PROFIL STRADAL D - D'



BENEFICIAR

S.C. IMOMAR S.R.L.

TITLU PROIECT

LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE SI COLECTIVE

NR. PR.
31 / 2021

FAZA
P.U.Z.

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, SOSEAU RAMNICU SARAT, NR. 92, LOT 5/1/1, 6/1, 10/1 - NRC. 90577, 90559, 90667

TITLU PLANSA

PROFIL STRADAL C-C', PROFIL STRADAL D-D'

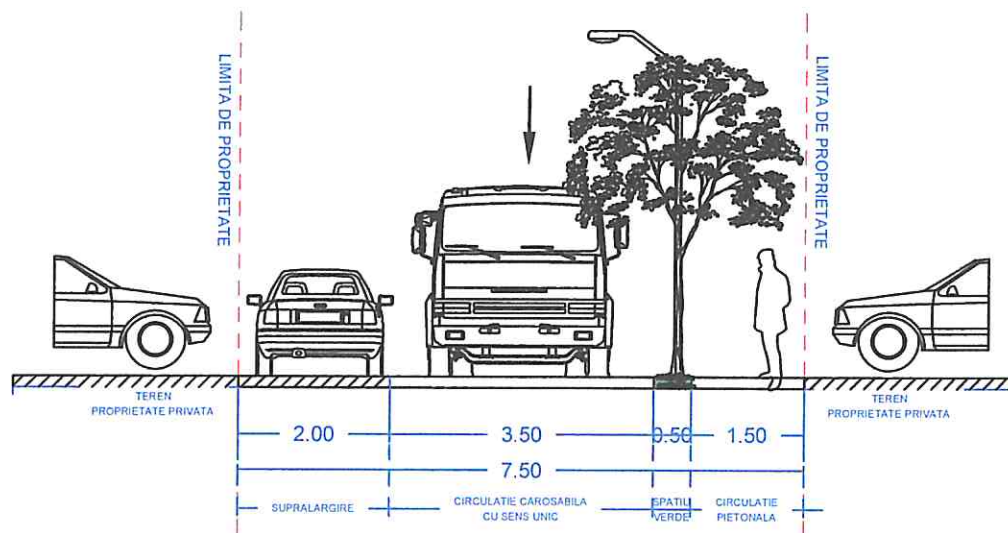
NR. PL.
U2.4

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	AUGUST 2022

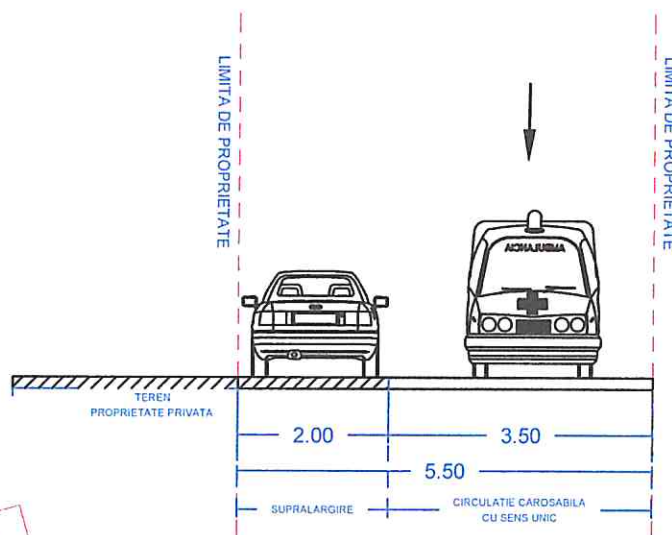
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

PROFIL STRADAL C - C' PRIN SUPRALARGIRE



PROFIL STRADAL D - D' PRIN SUPRALARGIRE



IMBACIU ARHITECTURA SRL

IMBACIU
arhitectura
J9/536/2016

IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

S.C. IMOMAR S.R.L.

TITLU PROIECT

**LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINȚE UNIFAMILIALE SI COLECTIVE**

NR. PR.

31 / 2021

FAZA

P.U.Z.

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, SOSEAU RAMNICU SARAT, NR. 92, LOT 5/1/1,
6/1, 10/1 - NRC. 90577, 90559, 90667

TITLU PLANSA

**PROFIL STRADAL C-C' PRIN SUPRALARGIRE, PROFIL
STRADAL D-D' PRIN SUPRALARGIRE**

NR. PL.

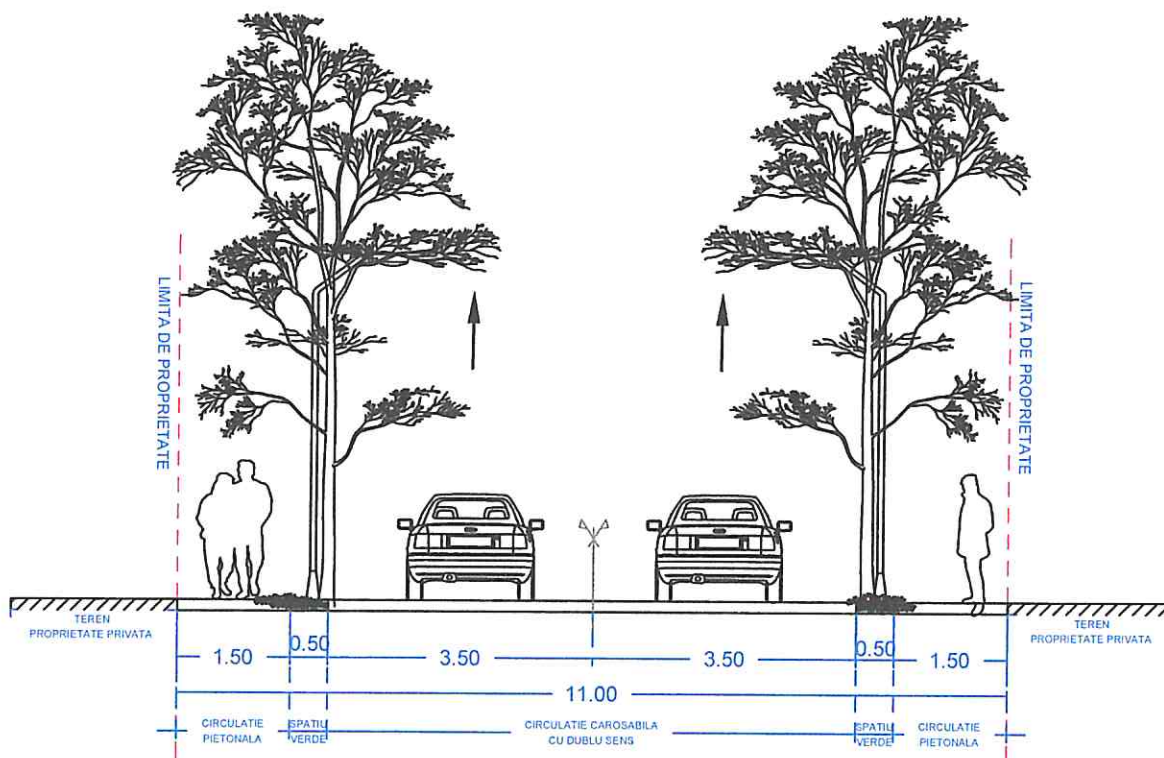
U2.5

SPECIFICATIE		SEMNTURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU		1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU		AUGUST 2022

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

PROFIL STRADAL E - E'



IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

S.C. IMOMAR S.R.L.

TITLU PROIECT

**LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINȚE UNIFAMILIALE SI COLECTIVE**

NR. PR.
31 / 2021

FAZA
P.U.Z.

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, SOSEAUA RAMNICU SARAT, NR. 92, LOT 5/1/1,
6/1, 10/1 - NRC. 90577, 90559, 90667

TITLU PLANSA

PROFIL STRADAL E-E'

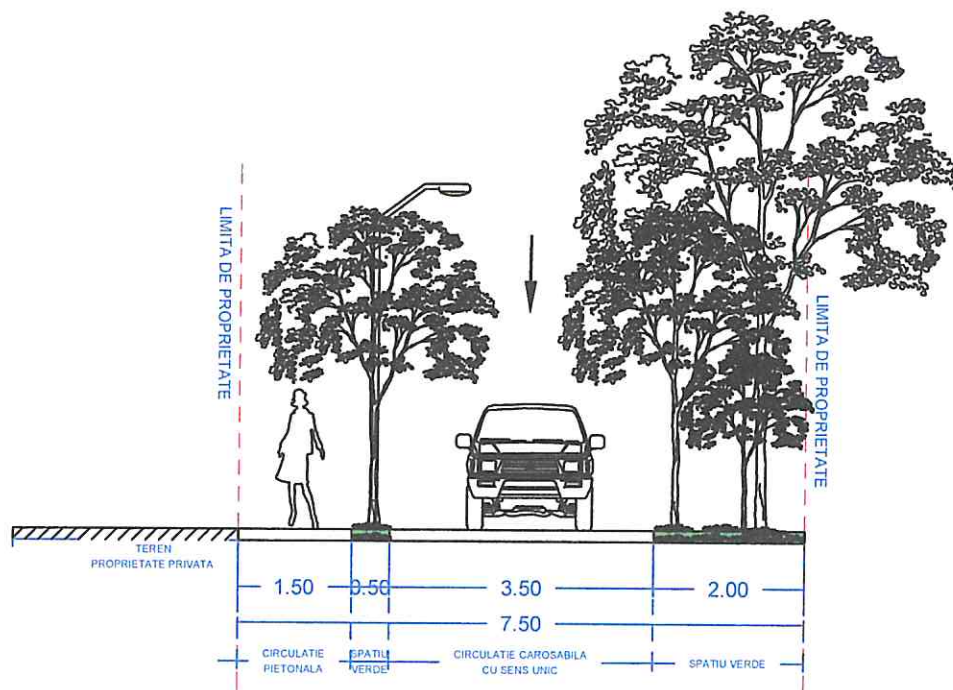
NR. PL.
U2.6

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	AUGUST 2022

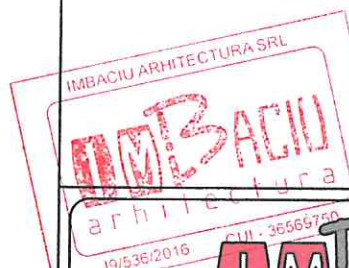
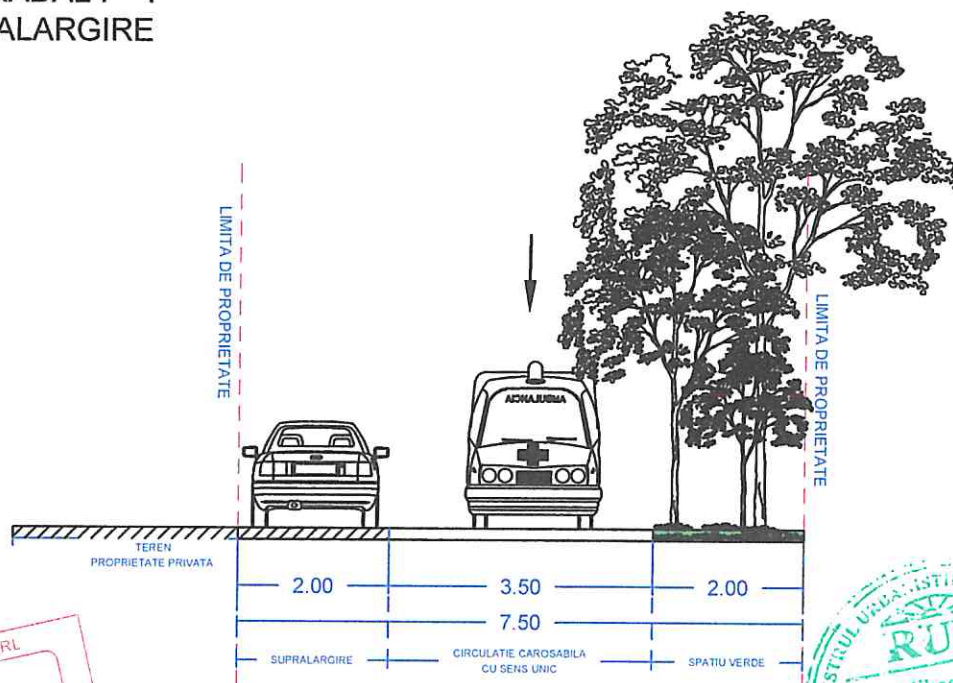
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

PROFIL STRADAL F - F' PRIN SUPRALARGIRE



PROFIL STRADAL F - F' PRIN SUPRALARGIRE



IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

S.C. IMOMAR S.R.L.

TITLU PROIECT

**LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINȚE UNIFAMILIALE SI COLECTIVE**

NR. PR.

31 / 2021

FAZA

P.U.Z.

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, SOSEAU RAMNICU SARAT, NR. 92, LOT 5/1/1,
6/1, 10/1 - NRC. 90577, 90559, 90667

TITLU PLANSA

**PROFIL STRADAL F-F' , PROFIL STRADAL F-F' PRIN
SUPRALARGIRE**

NR. PL.

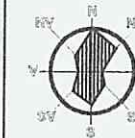
U2.7

SPECIFICATIE	SEMNETURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	AUGUST 2022

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



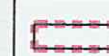


REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

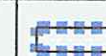
U3.1

LEGENDA

LIMITE



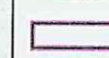
LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
SUPRAFAȚĂ = 35 126 m²



LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU
SUPRAFAȚĂ = 378 991 m²

ECHIPARE EDILITARA

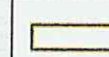
EXISTENTA



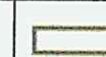
RETEA DE ALIMENTARE CU
ENERGIE ELECTRICA



RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI
POTABILE IN ZONA

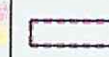


RETEA DE ALIMENTARE CU GAZE
NATURALE



RETEA DE CANALIZARE A APELOR
UZATE

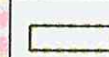
PROPUSA



RETEA DE ALIMENTARE CU
ENERGIE ELECTRICA



RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI
POTABILE IN ZONA



RETEA DE ALIMENTARE CU GAZE
NATURALE



RETEA DE CANALIZARE A APELOR
UZATE



IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
S.C. IMOMAR S.R.L.

TITLU PROIECT
**LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINȚE UNIFAMILIALE SI COLECTIVE**

NR. PR.
31 / 2021

FAZA
P.U.Z.

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, SOSEAU RAMNICU SARAT, NR. 92, LOT 5/1/1
6/1, 10/1 - NRC. 90577, 90559, 90667

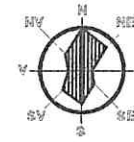
TITLU PLANSA
REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

NR. PL.
U3.1

SPECIFICATIE	SEMNTURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:3000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA AUGUST 2022
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA -DETALIERE-

U3.2

LEGENDA

LIMITE

	LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT SUPRAFAȚĂ = 35 126 m ²		LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU SUPRAFAȚĂ = 378 991 m ²
--	---	--	---

ECHIPARE EDILITARA

EXISTENTA

	RETEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA		RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE IN ZONA
	RETEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE		RETEA DE CANALIZARE A APELOR UZATE

PROPUSA

	RETEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA		RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE IN ZONA
	RETEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE		RETEA DE CANALIZARE A APELOR UZATE



IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
S.C. IMOMAR S.R.L.

TITLU PROIECT
**LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINȚE UNIFAMILIALE SI COLECTIVE**

NR. PR.
31 / 2021

FAZA
P.U.Z.

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, SOSEAUA RAMNICU SARAT, NR. 92, LOT 5/1/1
6/1, 10/1 - NRC. 90577, 90559, 90667

TITLU PLANSA
REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA - DETALIERE

NR. PL.
U3.2

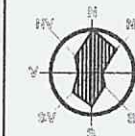
SPECIFICATIE	SEMNTATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	AUGUST 2022

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

NCP 90576

© 13.64



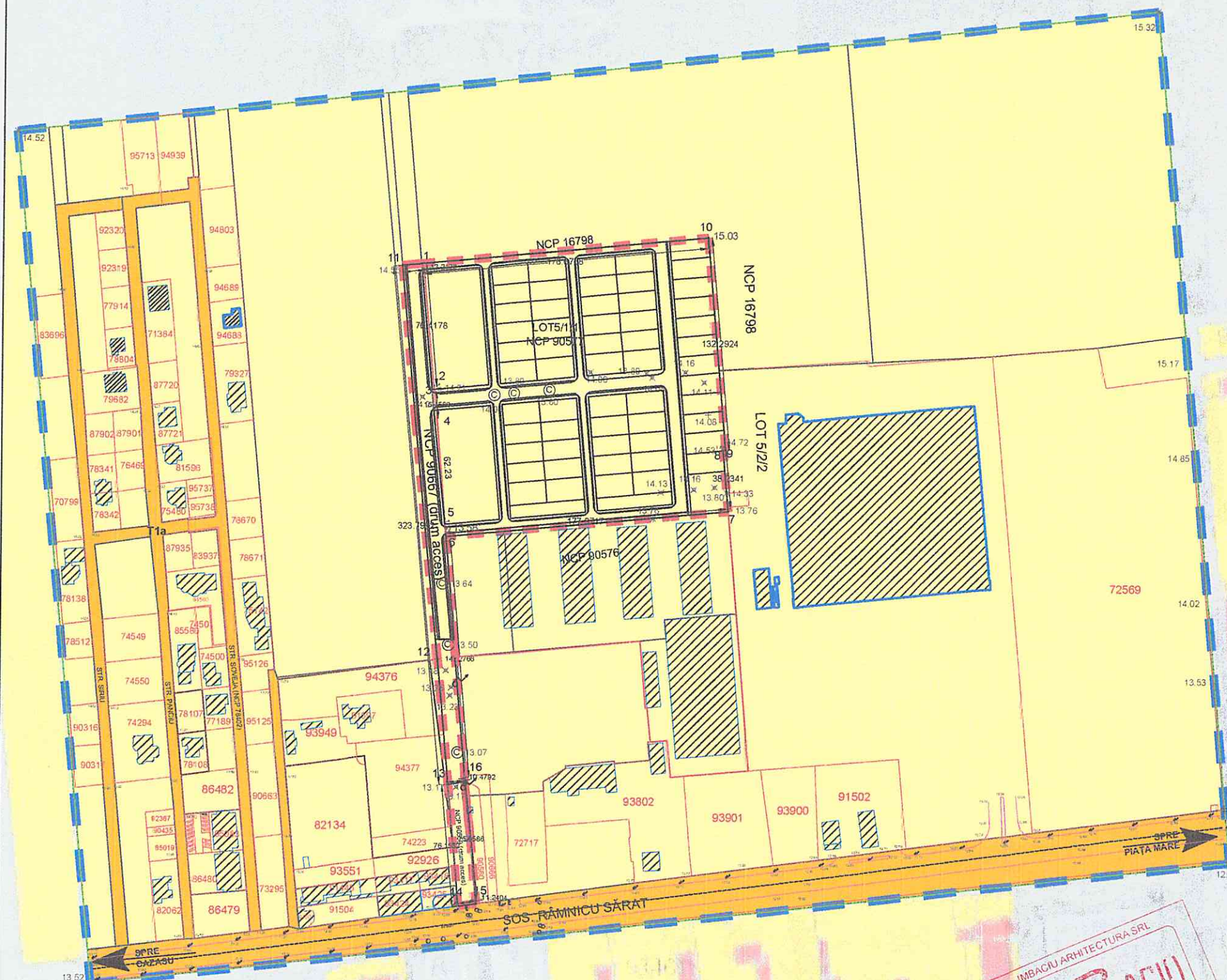
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

U4

LEGENDA

LIMITE

	LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT SUPRAFAȚĂ = 35 126 m ²		LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU SUPRAFAȚĂ = 378 991 m ²
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR			
	TERENURI APARTINAND PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE		TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL



BENEFICIAR S.C. IMOMAR S.R.L.	
TITLU PROIECT LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE SI COLECTIVE	NR. PR. 31 / 2021
JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, SOSEAU RAMNICU SARAT, NR. 92, LOT 5/1/1 6/1, 10/1 - NRC. 90577, 90559, 90667	FAZA P.U.Z.
TITLU PLANSA PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	NR. PL. U4

SPECIFICATIE	SEMNTURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:3000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA AUGUST 2022
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION