

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
MUNICIPIUL BRĂILA  
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

**HOTARAREA NR. 38**

**din 31.01.2023**

**Privind:** Aprobarea *PLANULUI URBANISTIC ZONAL* pentru obiectivul „*Desființare corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto*”, la adresa din Municipiul Brăila, str. Ceahlăului nr.1A, inițiat de *domnul PÎSLARU DANIEL – ADRIAN și doamna PÎSLARU MARIANA*.

**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA**

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 23525/28.07.2022 a domnului Pîslaru Daniel - Adrian și doamnei Pîslaru Mariana, 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. 48<sup>1</sup> alin. (4) și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 35 alin. (3) din Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001, Ordinului Ministrului Dezvoltării și Turismului nr. 2701/2010, modificat prin Ordinul nr. 835/2014, Ordinului Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului 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, precum și ale Regulamentului 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) și alin. (6) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

## **H O T A R A S T E :**

**Art.1** Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** aferent, pentru obiectivul „**Desființare corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto**”, la adresa din Municipiul Brăila, str. Ceahlăului nr.1A, inițiat de **domnul PÎSLARU DANIEL – ADRIAN** și **doamna PÎSLARU MARIANA.**, 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.

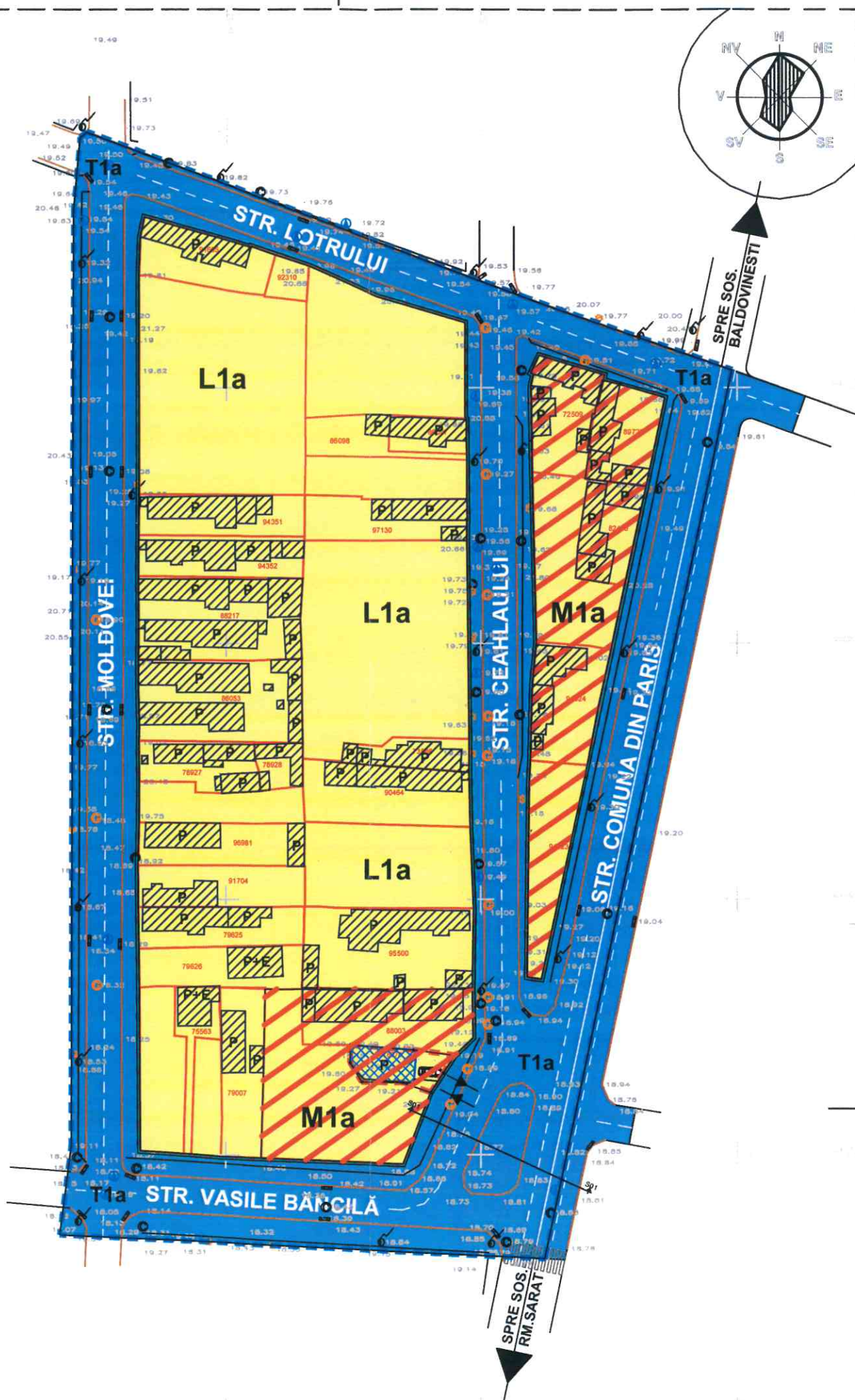
**Art.4** În termen de 15 zile de la aprobarea în Consiliul Local Municipal Brăila, un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată, se transmite de către inițiatorul documentației, respectiv dl. Pîslaru Daniel - Adrian și dna. Pîslaru Mariana, în format tipărit și în 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,  
CRISTIANA VOINEAG**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
ION DRĂGAN**



# PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE

ANEXA NR. 1  
LA HCLM NR 38/31.01.2023

U 2.1

## LEGENDA

|  |                                                                                                                                                   |  |                                                                                      |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  | LIMITA LOT CE A GENERAT P.U.Z. - SUPRAFATA TEREN = 125 m <sup>2</sup>                                                                             |  |                                                                                      |
|  | LIMITA ZONA DE STUDIU - SUPRAFATA LIMITA STUDIATA = 22 053 m <sup>2</sup>                                                                         |  |                                                                                      |
|  | LIMITA DE ALINIERE                                                                                                                                |  |                                                                                      |
|  | LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P-P+2E) IN TESUT URBAN CONSTITUIT/ PARCELAR ORDONAT                                              |  | CAI DE COMUNICATII<br>(circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora) |
|  | FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII SI COMERT, CU ACCESIBILITATE MARE SI REPREZENTATIVITATE RIDICATA - ADIACENT ARTERELOR/ PIETELOR PRINCIPALE |  | CONSTRUCTIE PROPUSA - VULCANIZARE AUTO                                               |
|  |                                                                                                                                                   |  | CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE                                                     |

| INDICI URBANISTICI           |      |                             |      |                    |      |                               |      | INDICI AMPLASAMENT STUDIAT                   |                      |  |      |                      |
|------------------------------|------|-----------------------------|------|--------------------|------|-------------------------------|------|----------------------------------------------|----------------------|--|------|----------------------|
| CONFORM<br>P.U.G.<br>APROBAT |      | CONFORM<br>P.U.Z.<br>PROPOS |      |                    |      | REGIM DE<br>INALTIME<br>MAXIM |      | SUPRAFATA TEREN STUDIAT - 125 m <sup>2</sup> |                      |  |      |                      |
|                              |      |                             |      |                    |      |                               |      | CRT.                                         | EXISTENT             |  | CRT. | PROPOS               |
|                              |      |                             |      |                    |      |                               |      | Sc                                           | 26,00 m <sup>2</sup> |  | Sc   | 78,75 m <sup>2</sup> |
| UTR 25                       |      | L1a                         |      | M1a                |      | Rh MAXIM                      |      | Sd                                           | 26,00 m <sup>2</sup> |  | Sd   | 78,75 m <sup>2</sup> |
| POT <sub>max</sub>           | 65%  | POT <sub>max</sub>          | 65%  | POT <sub>max</sub> | 70%  | L1a                           | P+2  | POT                                          | 20,80 %              |  | POT  | 63,00 %              |
| CUT <sub>max</sub>           | 0,65 | CUT <sub>max</sub>          | 0,80 | CUT <sub>max</sub> | 0,80 | M1a                           | P+10 | CUT                                          | 0,20                 |  | CUT  | 0,63                 |

| BILANT COMPARATIV ZONA DE STUDIU                                                                                                              |                       |         |                       |         | BILANT COMPARATIV TEREN CE A GENERAT P.U.Z.                          |                      |         |                      |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------|-----------------------|---------|----------------------------------------------------------------------|----------------------|---------|----------------------|---------|
| FUNCTIUNI                                                                                                                                     | EXISTENT              |         | PROPOS                |         | DESTINATII                                                           | EXISTENT             |         | PROPOS               |         |
|                                                                                                                                               | m <sup>2</sup>        | %       | m <sup>2</sup>        | %       |                                                                      | m <sup>2</sup>       | %       | m <sup>2</sup>       | %       |
| L1a - LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME IN TESUT URBAN CONSTITUIT ORDONAT                                                       | 12 796 m <sup>2</sup> | 58,00 % | 9 906 m <sup>2</sup>  | 44,90 % | CONSTRUCTIE EXISTENTA PROPUSA SPRE DEMOLARE CORP C1 SPATIU COMERCIAL | 26,00 m <sup>2</sup> | 20,80 % | -                    | -       |
| M1a - FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII SI COMERT, CU ACCESIBILITATE MARE SI REPREZENTATIVITATE RIDICATA - ADIACENT ARTERELOR PRINCIPALE | -                     | -       | 2 890 m <sup>2</sup>  | 13,10 % | CONSTRUCTIE PROPUSA VULCANIZARE AUTO                                 | -                    | -       | 78,75 m <sup>2</sup> | 63,00 % |
| T1a - CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)                                                       | 9 257 m <sup>2</sup>  | 42,00 % | 9 257 m <sup>2</sup>  | 42,00 % | CAI DE COMUNICATII (Auto si Pietonala)                               | 80,00 m <sup>2</sup> | 64,00 % | 33,75 m <sup>2</sup> | 27,00 % |
| ZONA DE STUDIU                                                                                                                                | 22 053 m <sup>2</sup> | 100 %   | 22 053 m <sup>2</sup> | 100 %   | SPATIU VERDE                                                         | 19,00 m <sup>2</sup> | 15,20 % | 12,50 m <sup>2</sup> | 10,00 % |
|                                                                                                                                               |                       |         |                       |         | TEREN CE A GENERAT P.U.Z.                                            | 125 m <sup>2</sup>   | 100 %   | 125 m <sup>2</sup>   | 100 %   |

SEF PROIECT: ARH. MIHAELA PASCU

PROIECTAT: URB. MARIUS BACIU

DESENAT: IULIAN BACIU

SEMNATURA: [Signature]

SCARA: 1:1000

DATA Iunie 2022

BENEFICIAR: PISLARU DANIEL-ADRIAN si PISLARU MARIANA

TITLU PROIECT: DESFINȚARE CORP C1 - SPATIU COMERCIAL SI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO

JUD.BRAILA, MUN. BRAILA, STR. CEHLAULUI, NR. 1A - NRC 78874

TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE

NR. PR. 35 2021

FAZA PUZ

NR. PL. U 2.1

SOFTWARE LICENTAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION

# VOLUMUL 2

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

ANEXA NR 2  
LA HOTAR NR 38/31.01.  
2023

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

La baza elaborării 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 reglementările cuprinse in P.U.G. si prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.;

### 2. BAZA LEGALA

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. „DESFÎNȚARE CORP C1 – SPAȚIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO” , Municipiul Brăila, Județ Brăila, Str. Ceahlăului, nr. 1A, au stat in principal:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat până la data de 30 dec. 2014;
- "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/110.04.2000";
- "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 M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil;

- Hotărârea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deșeurilor;
- 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. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- 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 – “DESFIINȚARE CORP C1 – SPAȚIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO”, are ca scop reglementarea urbanistică 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 în intravilanul Municipiului Brăila, aparține U.T.R. 25, categoria de folosință “curți construcții” și se desfășoară pe o suprafață de 125 mp.

#### R.L.U. SE APLICA:

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

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

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

Prezenta documentație are ca obiect crearea unei zone mixte predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată – adiacent arterelor principale pentru construirea unei vulcanizări auto în Mun. Brăila, aflată în zona de vest a orașului și anume pe str. Ceahlăului, nr. 1A.

Terenul în suprafață de 125 mp, ce a generat P.U.Z. -ul este în proprietatea beneficiarilor PÎSLARU DANIEL-ADRIAN ȘI PÎSLARU MARIANA;

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

Suprafața propusă de studiu este de 22053 mp, conform Avizului de oportunitate nr. 2 din 2022.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Reglementarea funcțiunilor zonei și actualizarea indicilor de urbanism;
- schimbarea funcțională din LMu (Locuințe individuale cu regim redus de înălțime) în M1a (Funcțiuni mixte – predominant servicii și comerț) pentru amplasamentul ce a generat P.U.Z. împreună cu terenul din imediata apropiere a acestuia cât și zona cuprinsă între Str. Comuna din Paris și Str. Ceahlăului;
- racordarea la rețelele existente în zona, 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 zona se poate face prin partea de est a sitului, prin intermediul străzii Ceahlăului.

## 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 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 SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI 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 SI VALORILE MAXIME POT/CUT

- 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 reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.

6.5. Conform prevederilor Art. 23 – R.G.U.

---

## AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

6.6. Retragerile fata de limitele laterale și fata de limitele posterioare vor fi conform art. 612 a Codul Civil.

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

7.1. Pentru fiecare parcelă unde se vor propune construcții noi, este obligatorie realizarea celor două tipuri de accese, respectiv pietonal și carosabil.

---

### ACCESSE PIETONALE

7.2. Accesele pietonale vor fi conforme astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, conform prevederilor NP 051. Este interzisă depășirea limitei parcelei spre strada cu amenajări aferente acceselor pietonale (trepte, rampe, etc).

---

### ACCESSE AUTO

7.3. Accesele auto către spațiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea panta maximă de 18%.

---

### PARCAJE

7.4. Parcajele se vor realiza în incinta proprietăților, conform REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 (actualizat până la data de 30 decembrie 2014).

7.5. Garajele se vor amplasa pe limita de proprietate, cu condiția să nu depășească înălțimea gardului lateral.

7.6. Ieșirile din garaje și parcaje vor fi bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice.

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente;

8.2. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

8.3. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național 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 și protecției civile.
- 9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U. – secțiunea 4 – art.30,31,32.
- 9.3. Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

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

- 10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.
- 10.2. Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.
- 10.3. Se propune un caracter unitar al împrejmuirilor astfel:
  - Împrejmuirea va avea o înălțime de maxim 2,5 m, poate fi formată dintr-un soclu opac din zidărie de 0,20 – 0,90 metri, iar partea superioară semitransparentă.

### III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

#### 11. ZONE FUNCTIONALE / UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA / SUBZONE TERITORIALE

Zonele funcționale propuse pe amplasamentul sunt puse în evidență în planșele de REGLEMENTARI din prezenta documentație;

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone și subzone funcționale :

---

##### 1.1. ZONA LOCUIRE - REZIDENTIALA – L

- **Subzona - L1a** – Zona locuințelor individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2E) în țesut urban constituit / parcelar ordonat;

---

##### 1.2. ZONA FUNCTIUNILOR MIXTE – M

- **Subzona - M1a** – Funcțiuni mixte – predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată – adiacent arterelor / piețelor principale;

În cadrul acestei subzone (**M1a**), se propune desființarea corpului C1- spațiu comercial și construire vulcanizare auto;

---

##### 1.3. ZONA TRANSPORTURI – T

- **Subzona - T1a** – funcțiuni de transport / cai de comunicație rutiera (centura / străzi de categoria a-III-a / străzi de categoria a-IV-a / circulații pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai;

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

### CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

#### ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Caracterul acestei subzone este datorat, în primul rând tipologiei parcelarului, 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 următoarele unități teritoriale de referință :

- **Subzona - L1a** – LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban constituit / parcelar ordonat în afara zonei istorice protejate;

### CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **L1a** sunt admise următoarele utilizări:

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

#### ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **L1a** sunt admise cu condiționări 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.

## ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **L1a** 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;
- depozitări 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 adâncimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu lățimea acesteia.
  - o Suprafețe minime ale parcelelor:
    - 150 mp pentru construcții înșiruite, 200 mp pentru construcții cuplate și izolate pe parcela;
  - o Front la strada:
    - 8,0 metri pentru construcții înșiruite, 10,0 metri pentru construcții cuplate și 12,0 metri pentru construcții izolate;
  - o Toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de +10%.
  - o În cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,0 m și/sau o suprafață parcelelor mai mică de 150 mp se va solicita P.U.D. prin care se va demonstra posibilitatea edificării construcției.

### ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 3,0 metri pentru construcții înșiruite, 4,0 metri la străzi de categoria III, IV, respective 5,0 metri la străzi de categoria I, II pentru construcții cuplate/ izolate;
- La intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Această latură teșită va avea o lungime de minim 8,0 metri pe străzile de categoria I, a II-a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- se admite micșorarea acestei retrageri minime față de aliniament doar dacă astfel se respectă o caracteristică a străzii respective, evidentă pe toată lungimea străzii.
- noile construcții în regim înșiruit sau cuplat să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcane vizibile.
- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 m de la alinierea clădirilor.
  - în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- Se accepta amplasarea de garaje pe limita de aliniament a loturilor.

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

- Amplasarea clădirilor față de limitele posterioare ale loturilor va fi de 5,00 m;
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale loturilor va fi de 3,00 m cu posibilitatea de a se retrage pe o singură latură la o distanță minimă de 1,00 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 parcelele existente, retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi minim cele prevăzute în Codul Civil.***

---

## 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 ( $D_i = H/2$ ), dar nu mai puțin de 5,0m;

---

## 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 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 situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiunilor în parte.

## ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

|                                                        | L1a                             |        |        | L1b                             |        |        |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------|--------|--------|---------------------------------|--------|--------|
|                                                        | înșiruit                        | cuplat | izolat | înșiruit                        | cuplat | izolat |
| Înălțimea 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                           |        |        |
| Înălțimea maximă la coamă (sau aticul ultimului nivel) | 12,0 m                          |        |        | 12,0 m                          |        |        |

- (1) M se referă la posibilitatea construirii unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafața de maxim 60% din aria construită (M);
- (2) R se referă la posibilitatea construirii unui nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- (3) D se referă la posibilitatea construirii unui demisol locuibil (H îngropat = min.0,9m);
- (4) Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- (5) 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);
- (6) 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 :
- **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;

- se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații plantate;
- se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- **alimentarea cu energie electrica**
  - toate construcțiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrică;
- **telecomunicații:**
  - se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
  - se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
  - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- **sisteme de încălzire și termoficare:**
  - se vor căuta soluții corelate descentralizării sistemului de termoficare;
  - pentru noile investiții cu ACD>800mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiei 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

- 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.)

| L1a         |         |
|-------------|---------|
| P.O.T. max. | 65.00 % |

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

| L1a         |      |
|-------------|------|
| C.U.T. max. | 0.80 |

## V. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ – ADIACENT ARTERELOR/ PIEȚELOR PRINCIPALE – M

### 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 U.T.R.-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 următoarele unități teritoriale de referință :

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

### CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

In subzona **M1a** 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;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale;
- vulcanizare auto, prestări servicii;
- 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** sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

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

## ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **M1a** 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 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 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 parcelele care îndeplinesc următoarele condiții :
  - o adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
  - o suprafața minimă a parcelei - 350 mp.
  - o să aibă front la stradă min. 12 m;
  - o În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin P.U.D./P.U.Z. însoțit de ilustrare de arhitectură, aprobată în condițiile legii.
- Pentru parcelele existente, pentru care se solicită edificarea clădirilor cu destinația de locuințe, se consideră construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
  - o Suprafețe minime ale parcelelor:
    - 150 mp;
  - o Front la stradă:
    - 8,0 metri;
  - o Toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de +10%.
  - o În cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,0 m și/sau o suprafața parcelelor mai mică de 150 mp se va solicita P.U.D. prin care se va demonstra posibilitatea edificării construcției.

---

## 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 aliniamente.
- 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

- Amplasarea clădirilor fata de limitele posterioare ale loturilor va fi de 5,00 m;
- Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale ale loturilor va fi de 3,00 m cu posibilitatea de a se retrage pe o singura latura la o distanta minimă de 1,00 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 parcelele existente, retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi minim cele prevăzute în Codul Civil.***

---

## 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;
- 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.

- 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

- Înălțimea maximă admisă este diferențiată de profilul stradal și anume:

| Lățimea străzii (metri) | H max. Diferențiat (etaje) |
|-------------------------|----------------------------|
| 12,00-14,00             | P - P+4                    |
| 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                       |

- la străzi de categ. min.III- se admit max. 2 niveluri retrase;
- la clădirile de colț se admit max. 2 niveluri în planul fațadei pe o lungime de maxim 15 metri;
- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- În cadrul prezentului R.L.U., înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

## 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;

## ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare 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**
  - o toate construcțiile vor fi branșate la sistemul de alimentare 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.
- **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.
- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

| tip de funcțiune componentă a subzonei M1                     | spațiu plantat<br>suprafața minimă      |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| administrație, finanțe, bănci,<br>comerț, alimentație publică | 10% din suprafața parcelei              |
| culțe                                                         | 50% din suprafața parcelei              |
| sănătate                                                      | 10-15mp/bolnav                          |
| invățământ                                                    | Conform normativelor de<br>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 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.)

| M1a         |     |
|-------------|-----|
| P.O.T. max. | 70% |

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

| M1a         |      |
|-------------|------|
| C.U.T. max. | 0,80 |

## VI. PRESCRIPTII PENTRU ZONA TRANSPORTURI – T

### CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

#### ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

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

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

Zona T trebuie să răspundă cerinței estetice, întrucât aspectul general al orașului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele cai de acces rutier, feroviar si naval.

## CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzii, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauza de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare (Lg. Nr. 255/2010 și Lg. Nr. 33/1994). Arterele de circulație care vor putea fi supuse intervențiilor în vederea modernizărilor, restructurărilor, sau realizarea de artere noi, menite să decongestioneze traficul.

Situația existentă și propunerile privind organizarea circulației rutiere este evidențiată în planșă U1.2 – „situația existentă”, U2.1 – „REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE”, U2.2, – profil stradal

---

### ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

Zona este constituită din următoarele unități teritoriale de referință :

- Subzona – **T1a** – funcțiuni de transport / cai de comunicație rutieră (centura / străzile de categoria a-III-a / străzi de categoria a-IV-a / circulații pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai;

---

## CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele funcțiuni:

- Cai de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- Circulații pietonale;
- Piste pentru biciclete;
- Liniile de tramvai;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Spații verzi amenajate;
- Parcaje publice;
- Lucrări de terasamente;

## ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit următoarele funcțiuni cu condiționări:

- 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: lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor pentru asigurarea acceselor în zona, pentru modernizarea intersecțiilor, precum și pentru realizarea spațiilor de parcare;
- Construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra unei desfășurări, organizări și dirijări 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 și unele parcelări mai noi în care drumurile au lățimi de cca 3,00 - 5,00 m.

#### Accese pietonale:

- Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele 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 (SUPRAFEȚE, 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 plantații 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.

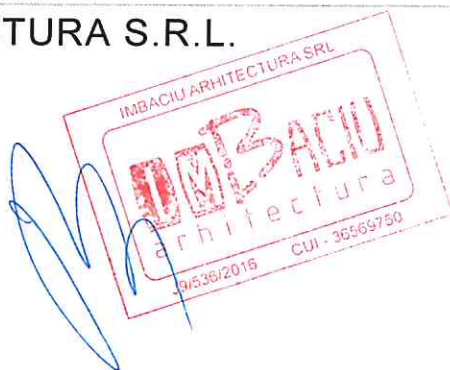
### ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- Conform normelor tehnice in vigoare.

## INTOCMIT:

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

URB. MARIUS BACIU



## SEF PROIECT:

ARH. PASCU MIHAELA

