

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 428

din 31.07.2023

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Construire Service Auto și Împrejmuire Teren**”, la adresa din Municipiul Brăila, str. Dumbrava Roșie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, inițiat de doamna **Topciu Geta**.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea doamnei Topciu Geta, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 6728/02.03.2023, 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;

HOTARASTE:

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** pentru obiectivul „**Construire Service Auto și Împrejmuire Teren**”, la adresa din Municipiul Brăila, str. Dumbrava Roșie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, inițiat de doamna **Topciu Geta**, 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 doamna Topciu Geta, 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,

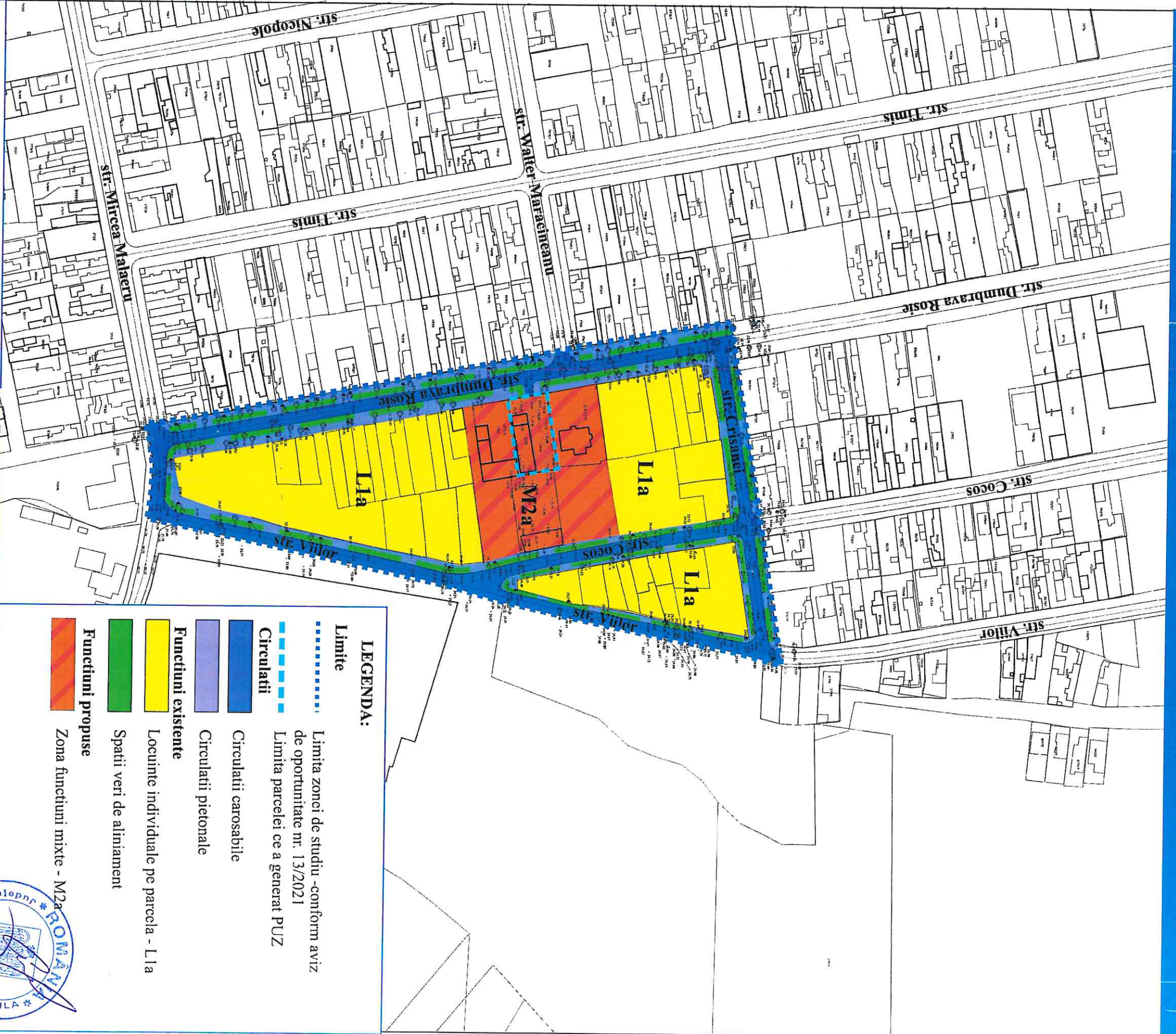
FLORIN COMAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

P.U.Z. CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN



LEGENDA:

Limite

- Limita zonei de studiu -conform aviz de oportunitate nr. 13/2021
- Limita parcelei ce a generat PUZ

Circulatii

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale

Funcțiuni existente

- Locuinte individuale pe parcela - L1a
- Spati veri de aliniament

Funcțiuni propuse

- Zona functiuni mixte - M2a

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI PE PARCELA CE A GENERAT PUZ:

POT = 39,27% CUT = 0,39

Suprafata construita existenta pe parcela PUZ (propusa spre desfiintare): 322,55 mp

Suprafata desfasurata existenta pe parcela PUZ (propusa spre desfiintare): 322,55 mp

INDICATORI URBANISTICI PROPU SI PRIN PUZ:

POT min = 29,70% CUT min = 0,35

POT max = 50,00% CUT max = 0,85

Suprafata construita propusa pe parcela PUZ: 244,00 mp

Suprafata desfasurata propusa pe parcela PUZ: 288,00 mp

Suprafata totala teren ce a generat PUZ = 821,40 mp

Categoria de folosinta a terenurilor = curti-construcții

BILANT TERITORIAL EXISTENT/PROPOS PENTRU ZONA STUDIATA

Suprafata teren studiat = 35640,00 mp	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Locuinte individuale pe parcela - L1a	21853,00	61,32	16215,00	45,50
Zona functiuni mixte - M2a	0	0	5638,00	15,82
Spatiu verde de aliniament	6049,60	16,97	6049,60	16,97
Circulatii pietonale	1512,40	4,25	1485,40	4,16
Circulatii carosabile	6225,00	17,46	6252,00	17,55
TOTAL	35640,00	100	35640,00	100

S.C. ERCOLI IMPEX S.R.L.				Beneficiar:		proiect nr.
semainatura scara:				TOPCIU GETA		
Specificatie				Titlu proiect: CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN		faza:
Sef proiect	Arh. Mihaela Pascu		1-2-000	Mun. Braila, str. Dumbrava Rosie, nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1		P.U.Z.
Proiectat	Arh. Camelia Oprea		data:	Titlu plansa:		plansa nr.
Desenat	Arh. Camelia Oprea		FERIUVARE 2022	REGLAMENTARI URBANISTICE		U05

PLAN URBANISTIC ZONAL

“CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN”

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. DUMBRAVA ROSIE,
NR. 32, 34, 34A, LOT 1/1

BENEFICIAR: TOPCIU GETA

PROIECTANT: S.C. ERCOLI IMPEX S.R.L.

- FEBRUARE 2022 -

OBIECTUL - "CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI
IMPREJMUIRE TEREN"

AMPLASAMENT - JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. DUMBRAVA ROSIE,
NR. 32, 34, 34A, LOT 1/1

BENEFICIAR - TOPCIU GETA

FAZA - PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECTANT: - S.C. ERCOLI IMPEX S.R.L.

SEF PROIECT: - ARH. MIHAELA PASCU

PROIECT NR: -

DATA: - FEBRUARIE 2022

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

- I. MEMORIU GENERAL
- II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

B. PIESE DESENATE

- U1 INCADRARE IN P.U.G. MUNICIPIUL BRAILA - APROBAT
- U2 INCADRARE IN PUZ "CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRAILA"
- U3 INCADRARE IN ZONA
- U4 SITUATIA EXISTENTA
- U5 REGLEMENTARI URBANISTICE
- U6 REGLEMENTARI - RETELE EDILITARE
- U7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
- U8 MOBILARE URBANISTICA

C. RIDICARE TOPOGRAFICA

A. PIESE SCRISE

I. MEMORIU GENERAL

CUPRINS:

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Potential de dezvoltare
- 2.3. Încadrarea in localitate
- 2.4. Elemente ale cadrului natural
- 2.5. Organizarea circulatiei
- 2.6. Ocuparea terenurilor
- 2.7. Echiparea edilitara
- 2.8. Probleme de mediu
- 2.9. Optiuni ale populatiei
- 2.10. Disfunctionalitati identificate in situatia existenta

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG aprobat
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - Alimentarea cu apa
 - Canalizarea
 - Alimentarea cu energie electrica
 - Telecomunicatii
 - Alimentarea cu gaze natural
 - Gospodarie comunala
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului	- "CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN"
Amplasament	- JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. DUMBRAVA ROSIE, NR. 32, 34, 34A, LOT 1/1
Beneficiar	- TOPCIU GETA
Faza de proiectare	- PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant	- S.C. ERCOLI IMPEX S.R.L.
Sef proiect	- ARH. MIHAELA PASCU

1.2. Obiectul lucrarii

Rolul Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal stabileste reglementari specifice pentru o anumita zona dintr-o localitate urbana sau rurala, compusa din mai multe parcele, acoperind, toate sau o mare parte din functiunile: locuire, institutii si servicii, unitati de productie si depozitare, cai de comunicatie, spatii plantate, pentru agrement si sport, destinatie speciala, gospodarie comunala, echipare edilitara.

Are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localitatii sau completeaza prevederile acestuia.

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal este obligatorie in urmatoarele situatii:

- este prevazut intr-un act normativ specific (lege, ordonanta, hotarare);
- este prevazut in Planul Urbanistic General;
- este solicitat prin Certificatele de Urbanism, in cazul de fata, prin: nr. 1725/27.09.2021 pentru „*DESFIINTARE CORPURI ANEXA C4, C5, C6 - INTRARE IN LEGALITATE; CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN*”;
- pentru justificarea unor interventii urbanistice ce nu se inscriu in prevederile unui Plan Urbanistic General aprobat;

Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat vor fi preluate in viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localitati.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezinta o faza de investitie, ci este o faza premergatoare realizarii investitiei.

Solicitari ale temei program

Prezenta documentatie a avut ca baza de intocmire certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Braila, nr. 1725/27.09.2021 pentru „*DESFIINTARE CORPURI ANEXA C4, C5, C6 - INTRARE IN LEGALITATE; CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN*”, situat in jud. Braila, mun. Braila, str. Dumbrava Rosie, nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1.

Terenul studiat pentru construire este în proprietatea doamnei Topciu Geta, categoria de folosință „curți-construcții” și o suprafață de 821,40 mp, conform Extrasului de Carte Funciara de informare nr. 71636.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

Scopul documentației este acela de a dezvolta zona într-un mod coerent, propunând funcțiuni mixte (locuințe, unități depozitare, servicii etc).

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- reglementarea funcțională a terenului;
- modul de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT);
- echiparea tehnico-edilitară corespunzătoare;
- accesibilitatea;
- amenajarea de parcuri auto în incintă;
- amenajarea spațiilor verzi;

1.3. Surse documentare

La aceasta dată este aprobată documentația **PUG MUNICIPIUL BRAILA**, aprobat conform HCLM nr. 2/2001, prelungit cu HCLM nr. 607/2018.

Perimetrul ce face obiectul studiului se află în intravilanul municipiului Braila, în zona de nord-est, în zona sitului arheologic ”Brailita” (ZIR 5), conform documentației *PUZ „Centrul istoric al Municipiului Braila”*

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulației țin seama de trama majoră existentă și de funcțiunile zonei propuse de **ACTUALIZARE P.U.G. MUNICIPIUL BRAILA – ETAPA IV**, aprobat conform HCLM nr. 296/2014.

Alte informații au fost preluate de la:

- PUG Municipiul Braila – 2014;
- Primaria Municipiului Braila;
- Studiu geotehnic;
- Metodologia privind conținutul cadru conținut al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul proiect 222/2001, elaborat de Urbanproiect București;
- documente surse internet.

Pentru elaborarea lucrării proiectantul a mai consultat: legislația în vigoare, STAS-urile și normativele în vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Prin definirea terenului studiat ca zona cu funcțiunea predominantă de locuire, inserat într-o zonă prevăzută prin PUG ca zonă rezidențială și zonă cu caracter central, se confirmă tipul de funcțiune ce poate spori potențialul de dezvoltare al zonei.

2.2. Potențial de dezvoltare

Amenajarea propunerii va crea o imagine favorabilă a zonei, a bunăstării cetățenilor și a nivelului de trai. Investiția propusă reflectă cerințele și tendințele de dezvoltare a zonei.

Realizarea obiectivului va avea impact pozitiv, social și economic, asupra zonei și asupra comunității prin creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

2.3. Incadrarea in localitate

Zona studiata prin PUZ se situeaza in partea de nord-est a municipiului Braila, in apropierea drumului national DN22B, care traverseaza localitatea, pe directia nord-est si asigura legatura orasului cu municipiul Galati;

Zona propusa spre studiu, conform Avizului de oportunitate nr. 13/ 2021, este invecinata:

- La N: str. Crisanei;
- La V: str. Dumbrava Rosie;
- La S: str. Mircea Malaeru;
- La E: str. Viilor.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Zona studiata (Municipiul Braila) face parte din Baraganul de nord (Campia Brailei) ce are o altitudine de 35-40 m in vest si 29-25 m spre est. Aceasta este compusa din mai multe campuri ce prezinta un relief relativ uniform – campul Viziru (la est), campul Mircea Voda (la sud), campul Ianca (la vest) si campul Gemenele (la nord).

Campul Viziru –care include zona in studiu - este situat intre valea Ianca la vest si Dunarea la est. Este zona din cadrul campiei Brailei cu cele mai mici inaltimi 20-21 m in sud si 13-16 m la nord, este un camp neted, neafectat de procese de tasare evidente, compus din depozite cuaternare de natura eoliana (loessuri, prafuri nisipoase si loessoide) dispuse pe depozite aluvionare prafoase, argiloase si nisipuri.

Din punct de vedere climatic:

In conformitate cu STAS 1709/1-90 privind repartizarea tipurilor climatice, dupa indicele de umezeala Thortwaite, zona studiata face parte din **tipul climatic I** si apartine sectorului cu clima continentală.

Regimul climatic general se caracterizeaza prin veri foarte calde, cu precipitatii nu prea abundente, ce cad mai ales sub forma de averse si prin ierni relativ reci, marcate uneori de viscole puternice, dar si de frecvente perioade de incalzire.

Conform Normativului CR 1-1-3-2005, incadrarea zonei cercetate in arealul de calcul a valorii incarcarii date de zapada pe sol este de **2,5 KN/m²** . Aceasta valoare corespunde unui interval mediu de recurenta IMR de 50 ani, sau echivalent unei probabilitati de depasire intr-un an de 2% (sau probabilitati de nedepasire intr-un an de 98%).

Conform STAS 6054-77, adancimea maxima de inghet in care se incadreaza zona studiata este de **0,90 – 1,00 m**.

Din punct de vedere hidrogeologic:

In zona prezenta apei subterane (freatice) este semnalata la adancimea de forare de 2,70- 3,40 m. In conformitate cu datele forajelor executate si cu studiile efectuate in zona, se identifica doua strate purtatoare de apa:

- stratul acvifer freatic situat in nisipurile de la baza loessului;
- stratul acvifer de adancime medie , identificat in nisipurile si pietrisurile inferioare, seaparate de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.

Apele in aceasta zona au un caracter ascensional, stratul fiind afectat de ridicarea nivelului apei subterane, ce se manifesta mai pregnant in perioada precipitatiilor sezoniere.

Conditii seismice

Conform reglementarilor tehnice « Cod de proiectare seismica – partea I, prevederi de proiectare pentru cladiri » P100/1 – 2013 privind zonarea valorii de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare, in zona studiata, pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurenta IMR=225 ani, are valoarea **a_g= 0,30g**.

2.5. Organizarea circulatiei

Zona studiata este deservita de circulatii carosabile de categoria IV (1 banda pe sens), dupa cum urmeaza:

- Str. Dumbrava Rosie la vest;
- Str. Cocos si Viilor la est;
- Str. Crisanei la nord;
- Str. Mircea Malaeru la sud (E87) care face legatura cu DN22B.

Terenul pe care se propune investitia este amplasat la str. Dumbrava Rosie. Circulatia carosabila este modernizata si integrata coerent in fluxul stradal existent pentru functiunile prezente in zona studiata.

2.6. Ocuparea terenurilor

In prezent, pe teren se afla constructii in suprafata totala de 322,55 mp, compuse din:

- C4 – anexa - hala atelier: S = 163,55 mp;
- C5 – anexa - sopron: S = 77,80 mp;
- C6 – anexa - atelier: S = 81,20 mp.

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI PE PARCELA CE A GENERAT PUZ:

POT existent = 39,27%

CUT existent = 0.39

Zona studiata, in suprafata de 35640,00 mp, iar zona functionala principala este cea de locuinte individuale pe parcela.

Tabel 1: BILANT TERITORIAL EXISTENT PENTRU INTREAGA ZONA STUDIATA

Suprafata teren studiat = 35640,00 mp	mp	%
Locuinte individuale pe parcela – LMu	21853,00	61,32
Spatiu verde de aliniament	6049,60	16,97
Circulatii pietonale	1512,40	4,25
Circulatii carosabile	6225,00	17,46
TOTAL	35640,00	100

2.7. Echiparea edilitara

Pe terenul studiat exista retele edilitare precum: alimentare cu energie electrica LEA 20kv, alimentare cu apa, canalizare, telefonie si gaz metan de joasa presiune.

Racordarea la utilitatile existente se va face in baza proiectelor de specialitate, avizate si aprobate.

2.8. Probleme de mediu

a. Relatia cadru natural – cadru construit:

Zona propusa pentru investitii este situata departe de zonele protejate, adica la o raza de 4km fata de Siturile Natura 2000 – ROSCI0012 si ROSPA0040.

b. Riscurile naturale si antropice

Acest obiectiv constituie o interventie antropica fara impact major pentru pastrarea echilibrului ecologic in zona (a se vedea pct. 3.7 - *Protectia mediului*).

Interventiile propuse in cadrul zonei studiata, in vederea rezolvarii problemelor de circulatie (a se vedea pct. 3.4 – *Modernizarea circulatiei*) si de echipare edilitara (a se vedea pct. 3.6 – *Echiparea edilitara*) nu vor prezenta riscuri pentru zona.

c. Valori de patrimoniu ce necesita protectie

Terenul studiat se afla in situl arheologic *Brailita*, conform PUZ „Centrul istoric al Municipiului Braila”.

2.9. Optiuni ale populatiei

Prin prezenta lucrare se analizeaza daca amplasamentul este judicios ocupat, sunt respectate vecinatatile si nu se produc factori nocivi in zona.

Investitia propusa poate reflecta cerintele si tendintele de dezvoltare ale zonei.

Realizarea investitiei poate avea impact pozitiv, social si economic, asupra zonei si asupra comunitatii prin cresterea veniturilor la bugetul local din impozite si taxe.

Documentatia PUZ a fost supusa procedurilor privind informarea publicului, tinand cont de cadrul legislativ in vigoare.

2.10. Disfuncționalități identificate în situația existentă

Disfuncționalitățile din zona sunt determinate de:

- Funcțiuni complementare zonei de locuire insuficiente;
- spațiu verde public neamenajat și neîngrijit.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea Topografică: În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la bază ridicarea topografică realizată.

Studiu geotehnic:

Concluzii și recomandări:

Terenul de fundare din amplasamentul studiat cuprinde un strat de sol vegetal, urmat de orizont loessoid macroporic, uscat, sensibil la umezire, de consistență tare (plastic consistent), întâlnit până la adâncimea de investigare de 8m.

Orizontul loessoid prezintă porozitate ridicată, compresibilitate mare sau foarte mare, atât în stare naturală, cât și în stare inundată, valori reduse pentru parametrii rezistenței la forfecare.

Aceste caracteristici încadrează terenul în categoria terenurilor de fundare dificile, cu compresibilitate ridicată.

Pachetul loessoid întâlnit până la adâncimea de 8m se încadrează în categoria pământurilor sensibile la umezire, grupa “B”, care se tasează suplimentar la umezire, sub acțiunea încărcărilor transmise de fundațiile construcțiilor, dar și în mod semnificativ, sub propria greutate, conform prevederilor normativului NP 125-2010.

În conformitate cu “Normativul privind documentările geotehnice pentru construcții”, indicativ NP 074-2014, obiectivele studiate se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

Stratul superficial de pământ vegetal și umpluturi cu conținut ridicat de materii organice, constituie un orizont impropriu pentru fundarea construcției preconizate.

Se recomandă fundarea directă a construcției pe stratul de loess galben, la adâncimea de min 1,5m de la cota terenului sistematizat, luându-se în calcul o presiune efectivă redusă, pentru diminuarea tasărilor absolute și diferențiate a structurii de rezistență și de prevenire a inundării terenului de fundare cu ape accidentale, conform prescripțiilor normativului NP 125-2010.

Se va realiza o structura de rezistenta cat mai rigida pentru preluarea eventualelor tasari diferite.

Se vor evita pierderile de apa din instalatii pentru a se indeparta pericolul aparitiei unor tasari diferite importante.

3.2. Prevederi ale PUG aprobat

Teritoriul studiat prin documentatia este situat:

A. CONFORM PUG MUNICIPIUL BRAILA:

- in UTR nr. 38;
- zona functionala principala: L - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2
- subzona: LMu - Subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban
- Functiuni complementare admise:
 - Institutii si servicii publice;
 - Spatii verzi amenajate;
 - Accese pietonale (carosabile, parcaje)
- Utilizari admise:
 - Locuinte individuale, cuplate sau insiruite, maxim P+2E;
 - Completari, modernizari, refaceri si extinderi in toate subzonele, inaltime maxima P+2;
 - Constructii necesare functiunilor complementare locuintelor: afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor.
- Utilizari interzise:
 - Se interzice demolarea constructiilor declarate monumente istorice;
 - Se interzice amplasarea de locuinte pe terenurile afectate de inundatii;
 - Se interzice constructia de locuinte si functiuni complementare in zona culoarelor tehnice.
- POT min = 45%; max = 50%;
- CUT min = 0,65; max = 0,70;
- H max = P + 2E.

B. CONFORM PUZ „Centrul istoric al Municipiului Braila”:

- ZIR 5: SITUL ARHEOLOGIC BRAILITA
- Utilizari admise: conform prevederilor PUG Municipiul Braila si a Regulamentului Local de Urbanism aferent;
- Utilizari interzise: conform prevederilor PUG Municipiul Braila si a Regulamentului Local de Urbanism aferent;
- INDICATORI URBANISTICI:
 - POT: conform prevederilor PUG Municipiul Braila si a Regulamentului Local de Urbanism aferent (min = 45%; max = 50%);
 - CUT: conform prevederilor PUG Municipiul Braila si a Regulamentului Local de Urbanism aferent (min = 0,65; max = 0,70)

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe terenul ce a generat PUZ se propune generarea unei zone mixte.

Spatiile verzi amenajate sunt dupa cum urmeaza:

- propuse in incinta investitiei, in procent de 36,00% din suprafata parcelei studiate;

- de aliniament, de-a lungul drumurilor, în procent de 16,97% din suprafața zonei studiate;
Pe lângă componenta peisagistică a realizării spațiilor verzi impuse prin RLU, dacă avizele de mediu vor considera necesar, se pot planta arbori sau arbuști compensatorii.

3.4. Modernizarea circulației

Construcția propusă va avea un acces carosabil de 4,00m și unul pietonal de 1,00m din str. Dumbrava Rosie, aflată în partea de vest a parcelei.

În incintă au fost amenajate 5 locuri de parcare.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zona studiată, conform Avizului de oportunitate nr. 13/2021 are următoarele zone funcționale:

- ZONA REZIDENTIALĂ – L

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

POT_{max} = 50%

CUT_{max} = 0,85

- ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE – M2

Subzona M2a – funcțiuni mixte – predominant servicii și comerț cu accesibilitate medie și bună, pe parcelar cu posibilități de re-parcelare.

POT_{max} = 50%

CUT_{max} = 0,85

Se propune desființarea construcțiilor existente - C4, C5, C6 și construirea unei clădiri cu destinația service auto.

Construcția (8,00m x 30,40m) va fi alcătuită din structură metalică (stalpi, grinzi și contravanturi), cu pereți exteriori din panouri de învelițoare tip sandwich termoizolante.

Pardoseala interioară va fi din beton și gresie.

Tamplăria va fi din PVC, cu geamuri termoizolante.

Acoperișul se propune în două ape, din panouri termoizolante, pe structură metalică.

Parterul construcției (Sc = 244,00mp) va fi amenajat corespunzător pentru un service auto și alte spații anexe necesare bunei funcționări.

Etajul parțial (Sc = 44,00mp) va fi amenajat cu 2 birouri și un grup sanitar pentru clienți și personal.

Suprafața construită = 244,00mp;

Suprafața desfasurată = 288,00mp.

POT propus = 29,70%

CUT propus = 0.35

Terenul va fi împrejmuit pe toate cele 4 laturi și se va amenaja o platformă betonată carosabilă în incintă.

Noua construcție va fi amplasată față de parcelele vecine astfel:

- Nord = 12,00 m;
- Sud = 0,60 m;
- Est = 1,00 m;
- Vest (str. Dumbrava Rosie) = 8,35 m.

Tabel 2: BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/ PROPUȘ PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ:

Suprafata parcela ce a generat PUZ= 821,40 mp	EXISTENT		PROPUS	
	mp		%	
Suprafata construita	322,55	39,27	244,00	29,70
Suprafata desfasurata	322,55	-	288,00	-
Suprafata spatii verzi amenajate in incinta	0	0	296,00	36,00
Suprafata zona pietonala/ trotuar propus in incinta	0	0	57,40	7,00
Suprafata circulatii carosabile amenajate in incinta	498,85	60,73	224,00	27,30
TOTAL	821,40	100	821,40	100

Tabel 3: BILANT TERITORIAL EXISTENT/ PROPUS PENTRU INTREAGA ZONA STUDIATA:

Suprafata teren studiat = 35640,00 mp	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Locuinte individuale pe parcela – L1a	21853,00	61,32	16215,00	45,50
Zona functiuni mixte – M2a	0	0	5638,00	15,82
Spatiu verde de aliniament	6049,60	16,97	6049,60	16,97
Circulatii pietonale	1512,40	4,25	1485,40	4,16
Circulatii carosabile	6225,00	17,46	6252,00	17,55
TOTAL	35640,00	100	35640,00	100

3.6. Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivului ce se va realiza pe amplasamentul studiat se va face prin extinderea retelei de distributie din strada Dumbrava Rosie.

Canalizarea

Pentru realizarea retelei de canalizare se propune extinderea retelei existente de distributie din strada Dumbrava Rosie.

Apele meteorice se vor colecta in bazine de retentie, de unde, o parte se vor infitra in sol iar o alta parte vor fi utilizate pentru irigarea spatiilor verzi.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru realizarea retelei de energie electrica se propune extinderea retelei existente din strada Dumbrava Rosie (LEA 20kv).

Telecomunicatii

Se va realiza extinderea retelei telefonice si de cablu tv-internet pe alea carosabila, asigurandu-se si sistemul de anuntare si alarmare impotriva incendiilor.

Alimentarea cu gaze naturale

Se propune extinderea liniei de repartitie existenta spre noua constructie.

Gospodarie comunala

Deseurile menajere din cadrul gospodariilor sau a celorlalte functiuni din zona se vor sorta si depozita in europubele acoperite de unde vor fi ridicate si transportate de societati cu care primaria incheie contract, la statia de transfer stabilita.

Toate retelele edilitare se vor amplasa subteran in canivouri, conform normelor tehnice in vigoare.

Extinderea retelelor edilitare se va face de catre investitor, pe cheltuiala acestuia.

3.7. Protectia mediului

Din punct de vedere al functiunii si al activitatilor ce se desfasoara in zona studiata nu rezulta elemente care sa modifice major factorii de mediu:

- a. Poluarea solului: nu se produc contaminari prin scurgeri accidentale; deseurile nu sunt de natura radioactiva sau de natura organica;
- b. Poluarea apei freactice: nu se produc contaminari deoarece nu exista circulatie libera a apei uzata;
- c. Poluarea aerului: noxele produse sunt incadrate in normele admise de legislatia in vigoare.

Toate aceste prevederi se vor realiza prin grija beneficiarilor si a proiectantului obiectivului de investitie si vor fi incluse in documentatiile tehnice de executie a investitiilor.

La terminarea lucrarilor prevazute de proiect, executantul lucrarilor va avea in vedere curatarea si amenajarea terenului pentru aducerea amplasamentului la o stare corespunzatoare precum si receptia finala a lucrarilor desfasurate.

3.8. Obiective de utilitate publica

In zona studiata s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenului:

- terenuri proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice;
- domeniul public de interes local – drumurile;

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z., indicativ GM – 010 – 2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

De asemenea s-au respectat prevederile ACTUALIZARE PUG mun. Braila 2014, PUG mun. Braila 2000, Codul Civil, RLU, OMS 536/97, HG 525/96 si legislatia in vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are un caracter de reglementare ce explicita prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata si se va integra în Planul Urbanistic General al mun. Braila.

Conform legislatiei in vigoare, avizarea se face de catre organismele teritoriale interesate si se aproba de Consiliul Local al mun. Braila, devenind prin aprobarea sa, act al administratiei publice locale. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal se stabileste odata cu aprobarea sa.

Valorificarea prezentei documentatii, in faza PUZ, presupune elaborarea in continuare de documentatii pentru obtinerea autorizatiei de construire si de executie.

Intocmit,

arh. Camelia OPREA

Verificat,

arh. Mihaela PASCU



**CONSTRUIRE SERVICE AUTO
SI IMPREJMUIRE TEREN**
JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. DUMBRAVA ROSIE,
NR. 32, 34, 34A, LOT 1/1

A. PIESE SCRISE

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS:

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul RLU

I.2. Baza legala a elaborarii

I.3. Domeniul de aplicare

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

III.1. Unitati si subunitati functionale

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

L – ZONA FUNCTIUNILOR REZIDENTIALE

L1a – locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P – P + 2E) situate in
tesut urban constituit/ parcellar ordonat

M - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

M2a – functiuni mixte – predominant servicii si comert cu accesibilitate medie
si buna, pe parcellar cu posibilitati de re-parcelare

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) stabileste ansamblul de reglementari, la nivelul zonei studiate, de ocupare a terenurilor si de amplasare si dimensionare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora, precum si a plantatiilor, in vederea asigurarii conditiilor de dezvoltare durabila.

Are menirea de a conduce la dezvoltarea complexa, strategica a zonei, in acord cu potentialul acesteia si in interesul general, urmarind utilizarea terenurilor in mod rational, echilibrat si in acord cu functiunile urbanistice adecvate.

Planul urbanistic aferent zonei cuprinse in Municipiul Braila, strada Dumbrava Rosie si Regulamentul local de urbanism (RLU) detaliaza si particularizeaza prevederile regulamentului general de urbanism in raport cu situatiile specifice din teren si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor si realizarea investitiilor.

Prescriptiile (permisiuni si restrictii) cuprinse in RLU, sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizata a proiectelor, in decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului.

Odata aprobat, impreună cu PUZ-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai respectand prevederile Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Autoritatile publice locale aplica sistematic si permanent dispozitiile Regulamentului Local de Urbanism, in scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat si plantat, pentru imbunatatirea conditiilor de viata si dezvoltarea echilibrata, durabila a zonei si pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunitatii locale.

1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL – “CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN” stau:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat pana la data de 30 dec. 2014;
- ”Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/110.04.2000”;
- “Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind imbunatatirea conditiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile ulterioare;
- Noul Cod Civil, republicat in M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 si Legea nr. 74/2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil;
- Hotararea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deseurilor;
- Ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane;
- Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 146/2013 pentru modificarea si completarea Legii nr. 153/2011 privind masuri de crestere a calitatii arhitectural ambientale a cladirilor;
- H.G.R. nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare si continutul hartilor de risc natural la alunecari de teren si inundatii;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobata prin Legea nr. 265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordin nr. 45/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului in elaborarea si revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara;
- H.C.L nr. 238/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si de amenajare a teritoriului;

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza temei de proiectare, la solicitarea doamnei Topciu Geta. A fost emis CU nr. 1725/27.09.2021.

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplica in procesul de elaborare, avizare si aprobare a Planului Urbanistic Zonal – "CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN", in procedura de emitere a certificatului de urbanism si in activitatile de proiectare, autorizare si realizare a constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, din zona studiata prin PUZ, potrivit legislatiei in vigoare.

La emiterea autorizatiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii populatiei, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor PUZ-ului in acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementari privind regimul juridic, economic si tehnic al imobilelor.

Prin planul urbanistic zonal (PUZ) se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Trebuie mentionat ca privind reglementarile pentru zona studiata, acestea se vor armoniza cu reglementarile propuse prin Actualizare P.U.G. Mun. Braila – Etapa IV aprobata prin HCLM nr. 296/2014, in curs de avizare.

Intreaga suprafata reglementata prin PUZ are o suprafata totala de aproximativ 35640,00mp si se afla in intravilanul Municipiului Braila.

R.L.U. aferent acestui proiect stabileste reglementari specifice pentru fiecare subzona functionala din teritoriul P.U.Z., astfel:

L – ZONA FUNCTIUNILOR REZIDENTIALE

L1a – locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P – P + 2E) situate in tesut urban constituit/ parcellar ordonat

M - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

M2a – functiuni mixte – predominant servicii si comert cu accesibilitate medie si buna, pe parcellar cu posibilitati de re-parcelare

Terenurile cuprinse in teritoriul P.U.Z. fac parte, din punct de vedere al proprietatii, din:
Proprietate publica

- Domeniul public al Municipiului Braila (de interes local).

Proprietate privata

- Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Nu este cazul.

II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Conform Planului Urbanistic General al mun. Braila, dreptul de construire poate fi conditionat / respins in mod justificat, de catre autoritatea publica competenta, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentatii si a regulamentului local de urbanism aferent, in urmatoarele situatii:

- a. existenta unui risc privind securitatea, sanatatea oamenilor sau neindeplinirea conditiilor minime de salubritate;
- b. prezenta unor vestigii arheologice;
- c. existenta riscului de incalcare a normelor de protectie a mediului;

d. existenta riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajele valoroase;

e. existenta riscurilor naturale de inundatii sau alunecari de teren.

Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.

II.2.1. Expunerea la riscuri naturale

Riscul natural reprezinta posibilitatea de producere a unor elemente ale mediului inconjurator, daunatoare omului si cauzate in general de forte exterioare lui.

Riscurile naturale considerate in prezentul regulament sunt cele de natura hidrologica, hidrogeologica, geologica si geofizica. In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se inteleg: instabilitate taluzuri (tasari, alunecari de teren, ravene), zone cu risc de inundabilitate si risc potential de inundabilitate.

Prin **hazarde naturale** se inteleg: fenomene meteorologice periculoase (furtuni, inundatii, tornade, seceta, inghet), incendii de padure, avalanse, fenomene distructive de origine geologica (alunecari de teren, cutremure de pamant) delimitate prin harti de hazard si risc, in conformitate cu legislatia in vigoare, si/sau prevazute in cadrul documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism.

Planificarea dezvoltarii va tine cont de delimitarea zonelor vulnerabile la hazardele naturale si va avea in vedere masuri pentru reducerea riscului asociat acestora, sau in cazuri exceptionale, pentru mentinerea riscului in limitele existente.

Utilizari admise

Constructii si amenajari de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigatii si desecari, lucrari de combatere a eroziunii de adancime, etc).

Utilizari admise cu conditii

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/ 1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare si igiena si sanatatea oamenilor, in zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, in zonele de frig, cu panza freatica agresiva.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile afectate de riscuri naturale, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului etc.), aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

Pentru orice constructie amplasata pe o parcela aflata partial sau integral in zonele cu risc mare de inundabilitate (cf. Agentiei Nationale Apele Romane), eliberarea autorizatiei de construire este conditionata de obtinerea avizului emis de Agentia Nationala Apele Romane si de o declaratie pe propria raspundere a proprietarului privind asumarea riscului in caz de inundatie.

Utilizari interzise

Este strict interzisa autorizarea executarii constructiilor sau a lucrarilor de amenajare pentru adancimi ale apei mai mari de 1,5 metri sau, unde indicatorul adancime x viteza apei este mai mare de 2 m²/s, cu exceptia podurilor, a constructiilor hidrotehnice sau a conductelor si cablurilor subacvatice.

II.2.2. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Funciunile urbane reprezinta activitati umane specifice care se desfasoara intr-o localitate, intr-o anumita perioada de timp, localizate teritorial si definite de indicatori spatiali si indicatori de functionare.

Tesutul urban reprezinta structura unei zone, teritoriu sau localitate constituita in timp, cu particularitati ce tin de functiunea specifica dominanta, traditia culturala, conditiile de mediu, si care e definita de configuratia parcelelor si a tramei stradale, distributia spatiilor publice si a spatiilor private, volumetrie si modalitati de ocupare a parcelelor de constructii, etc.

Utilizari admise

Se admite autorizarea directa pentru constructiile care respecta conditiile de amplasare in functie de destinatia acestora in cadrul localitatilor, asa cum sunt prevazute in anexa nr. 1 la Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 (actualizat pana la data de 30 decembrie 2014).

Utilizari admise cu conditii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, conform prezentului regulament de urbanism;

In cazul juxtapunerii unor functiuni partial compatibile/incompatibile se va prevedea o zona de protectie; marimea zonei de protectie depinde de reglementari tehnice specifice.

Utilizari interzise

Pentru parcelele pe care exista, la momentul aprobarii prezentului regulament, utilizari care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise constructii sau amenajari care au ca rezultat cresterea suprafetei utile destinate acestor utilizari.

II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

II.3.1. Retrageri minime obligatorii

In zonele libere de constructii sau partial construite, stabilirea regimului de aliniere se face, de regula, pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ, PUD).

In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si constructii anexe. Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si de alinierile impuse fata de limitele laterale si limita posterioara a acesteia.

Catre drumurile publice constructiile pot fi amplasate la aliniament sau retrase de la aliniament, in conformitate cu regulile urbanistice sau pastrand traditia zonei.

In relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate:

- in regim inchis (insiruite, in regimul curtilor inchise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate;
- in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);
- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

Prevederile se refera la toate constructiile principale aflate pe suprafata parcelei.

Retragerile impuse fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza, in principal, pe prevederile Codului Civil (servitutea de vedere), pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor si pe cele cuprinse in RLU al unei documentatii de urbanism (PUZ sau PUD). Retragerile impuse au un caracter minimal si vor fi completate de normele locale, dupa caz, pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural;
- respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor de locuit), in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate;
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri, dupa caz;
- asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor in cazul cand parcela se invecineaza cu surse de poluare (constructii industriale, amenajari comerciale etc.);
- necesitati de conservare a specificului tesutului urban, avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor, in regim izolat, cuplat, insiruite sau in sistemul curtilor inchise sau deschise;
- obtinerea unei anumite grupari a constructiilor, in ansamblurile noi pentru care se urmareste o dezvoltare coerenta a tesutului urban.

Utilizari admise

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, stabilite prin RLU sau in situatii locale speciale, conform Codului civil;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite prin documentatiile de urbanism legal aprobate, pe baza avizului autoritatilor publice responsabile cu situatiile de urgenta.

În situația existenței unui calcan, autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se realizează lipirea la acesta.

Utilizări admise cu condiții

Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri militari, recomandându-se - dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel - să se asigure:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau cu săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto etc.);
- posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 2 m; în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 m.

Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban etc.;

Nu se asigură acces pentru autospecialele de intervenție în situația în care parcela se află la diferențe de nivel față de drumul public mai mari de 0,50 metri.

II.3.2. Orientarea față de punctele cardinale

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sanatare).

Însorirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific, care determină pe baza calculelor astronomice părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe.

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a boltii cerești, neafectată de obstacole, ale caror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

În Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației apar următoarele reglementări:

- Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale), cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu împiedice vizibilitatea boltii cerești din interiorul încăperilor;
- Prin prevederile regulamentului local de urbanism se urmărește respectarea normelor de igienă prin rezolvarea problemelor legate de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație;
- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;
- Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor;
- Reducerea vizibilității cerului din interiorul încăperilor (și implicit posibilitățile de însorire ale acestora), se poate compensa, atunci când funcțiunea construcției o cere, prin mărirea dimensiunilor ferestrelor la etajele inferioare.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul general de Urbanism din 27 iunie 1996, actualizat până la data de 30 decembrie 2014.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

II.4.1. Accese carosabile

Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcela.

Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-iesire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de Codul civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este infundat (fără nici o ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localități urbane sau rurale și se înregistrează în evidențele cadastrale.

Drumul public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice.

Strazile sunt drumurile publice din interiorul localităților indiferent de denumire (strada, cale, sosea, alee, fundatura).

Categoria strazii se stabilește în funcție de rolul și de caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de strazi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a construcțiilor.

Utilizări admise

Construcțiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația acestora se determină conform anexei 4 din RGU actualizat 2014;

Curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 500 mp și închise pe toate laturile de construcție, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime;

Pentru curtile interioare menționate, situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (treceri pietonale), cu lățime de min. 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

Utilizări admise cu condiții

În mod excepțional, construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri. Numărul și configurația acestor accese se determină conform anexei 4 din RGU actualizat 2014;

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

II.4.2. Accese pietonale și piste de biciclete

Prin accese pietonale, în sensul prezentului RLU, se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar, de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, în special în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie. Construcțiile și amenajările la care se asigură accese pietonale, precum și construcțiile de accese pietonale reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță.

În sensul prezentului RLU, piste de biciclete pot fi:

- porțiuni ale căilor de circulație carosabile sau pietonale, trasate și marcate în scopul parcurgerii cu bicicleta, având un traseu care urmărește traseul circulațiilor carosabile- lățime 1,10 m;
- piste ciclabile cu traseu independent de cel al circulațiilor carosabile- lățime 1,10 m.

Utilizari admise

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare precum și a celor care folosesc mijloace de transport nemotorizat.

Utilizari admise cu condiții

Accesele pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere) se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Utilizari interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

II.5. Asigurarea echipării edilitare

Echiparea edilitară este definită ca ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora. La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.

Utilizari admise

Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacități corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Utilizari admise cu condiții

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați;

În cazul unor investiții (parcelari, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

Pana la realizarea retelelor publice de apa-canal, in baza avizului de la Agentia de Mediu si Agentiei Nationale Apele Romane se poate accepta o solutie individuala de alimentare cu apa si/sau canalizare; dupa extinderea retelelor nu se va mai permite autorizarea de constructii fara racordare la retelele mentionate.

Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela; de asemenea, se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural; pentru realizarea pavajelor in zonele cu trafic rutier si redus, in zonele de parcare pentru autoturisme precum si pentru alei pietonale si trotuare se vor prefera solutiile de pavaje permeabile.

Se recomanda utilizarea energiei verzi: panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermala in completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice si termice.

Utilizari interzise

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri pentru echiparea edilitara este interzisa.

II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

II.6.1. Parcelarea

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului RLU, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate (in general, se recomanda 250 mp);
- adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei; pentru lotizarile noi, se recomanda sa nu se depaseasca raportul de 1/3.

Este obligatorie elaborarea P.U.Z. in cazul parcelarilor rezultate din divizarea unei parcele in mai mult de 3 subparcele, conf. L 190/2013 de aprobare a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea si completarea L350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor in 3 (trei) parcele, atunci cand operatiunile respective au ca obiect imparteli ori comasari de parcele solicitate in scopul realizarii de lucrari de constructii sau de infrastructura, precum si constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil. Sunt permise aceste operatiuni cu conditia ca parcelele rezultate sa indeplineasca conditiile de construibilitate; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip P.U.Z..

Operatiunea de divizare a unei parcele in 2 (doua) parcele, in vederea construirii, este permisa numai daca ambele parcele rezultate indeplinesc conditiile de construibilitate; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip P.U.D.

Construirea pe parcele va fi reglementata in functie de destinatie si de caracteristicile specifice ale fiecarui tip de cladire. Densitatea ocuparii si utilizarii este reglementata prin intermediul indicatorilor urbanistici POT si CUT, calculati conform prevederilor Legii nr. 350/2001.

Conditii generale de construibilitate a parcelelor

Parcelele sunt considerate direct construibile daca respecta cumulativ urmatoarele conditii minimale:

- acces carosabil la drum public sau privat;

- asigurarea accesului la energia electrica, la rețeaua de distributie apa potabila, la rețeaua de canalizare apa uzata menajera si pluviala si evacuarea deseurilor menajere;
- un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioara (in conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum, si cu prevederile documentatiei de urbanism), este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa.

Nu este considerata operatie de parcelare operatiunea de dezmembrare in doua parcele construibile cu respectarea conditiilor generale de constructibilitate a parcelelor. Accesul la una dintre cele doua parcele se poate realiza prin servitute de trecere sau alte titluri determinate in conditiile Codului civil care asigura accesul carosabil.

Parcelele care nu indeplinesc conditiile de constructibilitate pot deveni construibile numai prin divizare si prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta (comert, depozitare, activitati de productie mica, servicii, birouri etc.) se recomanda intocmirea unor documentatii de urbanism, avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.

In zonele cu parcelari existente, executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor (dimensiuni inferioare celor prevazute de prezentul RLU), si in situatia in care apar cazuri specifice privind forma si dimensiunile parcelelor existente, autorizarea executarii constructiilor noi se va putea face cu respectarea unor documentatii de tip PUD intocmite pentru cazurile punctuale, precum si a normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor.

Pentru suprafetele parcelate **incluse in planuri urbanistice locale (PUZ, PUD)** aprobate de consiliile locale anterior aparitiei prezentului regulament local de urbanism, pot fi acordate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism respective.

Operatiunile de reparcelare sunt premise doar in contextul unei actiuni participative a tuturor co-proprietarilor si a minicipalitatii locale, si doar in baza unui PUZ intocmit conform legislatiei in vigoare, cu aviz de oportunitate.

II.6.2. Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, respectiv a inaltimii maxime admise, stabilite in cadrul reglementarilor privind zonele functionale din cadrul prezentului RLU. In situatiile in care se prevad atat un regim maxim de inaltime, cat si o inaltime maxim admisa, aceste conditii trebuie indeplinite cumulativ.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

In sensul prezentului RLU, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

II.6.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii, apartine spatiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, in vederea identificarii modului in care acesta urmeaza sa se inscrie in specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si a traditiilor locale, va avea in vedere urmatoarele:

- conformarea constructiei;
- materialele de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare;

- culorile ansamblului si ale detaliilor;
- conformarea fatadelor si amplasarea golurilor.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor si al anexelor vizibile dinspre spatiul public va fi corelat cu cel al cladirii (cladirilor) principale situate pe parcela.

Se interzic interventiile asupra cladirilor de natura sa distruga unitatea constructiei (de genul inlocuirii pariale a acoperisului, vopsitorii pariale, etc.) justificate de apartenenta la proprietari diferiti.

In vederea pastrarii si ameliorarii imaginii urbane in zona studiata:

- se interzice amplasarea spre strada a anexelor gospodaresti si a garajelor, cu exceptia cabinelor de poarta integrate in imprejmuire sau in constructie provizorie;
- se interzice amplasarea spre strada a depozitelor;
- se interzice amplasarea constructiilor cu fatada posterioara spre strada;
- se interzic calcane orientate spre strada;
- se interzice amplasarea structurilor de vanzare de dimensiuni medii/mari ($S_{com} > 400 m^2$) cu fatade oarbe spre strada;
- se recomanda aprobarea unui standard local pentru adaposturi de transport public, chioscuri, tonete, corpuri de iluminat, mobilier stradal;
- se interzice dispunerea antenelor satelit, unitatii exterioare ale sistemelor de climatizare, a cosurilor metalice de evacuare si a altor elemente ale instalatiilor care nu fac parte din arhitectura initiala a constructiilor pe fatadele orientate spre circulatiile publice ale cladirilor din zona de protectie a monumentelor si zona de locuit.

Se interzice amplasarea constructiilor provizorii pe domeniul public. Exceptie de la aceasta prevedere fac:

- ansamblurile de constructii provizorii modulate, cu amplasare reglementata, corespunzand standardului local;
- chioscuri de ziare si flori;
- adaposturi pentru statii de transport public;
- constructii provizorii tip cort, rulota mobila, standuri mobile, chioscuri mobile, cu ocazia unor evenimente.

II.6.4. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform fiecărei subzone functionale in parte, din prezentul RLU. Numarul de masini aferente constructiilor asa cum este in cadrul RLU, este minimal.

Autorizarea constructiilor cu functiune publica, comerciala sau de birouri se emite cu conditia asigurarii si spatiilor de parcare pentru biciclete.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

II.7.1. Amplasarea de spatii verzi

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform prezentului RLU. Este obligatorie respectarea procentului minim de spatii plantate reglementat pentru fiecare zona functionala.

Conform legislatiei in vigoare, este interzisa schimbarea destinatiei terenurilor incadrate in categoria spatiilor verzi publice, conform Legii nr. 24/2007 cu modificarile si completarile ulterioare, cu exceptia realizarii unor lucrari de utilitate publica.

In toate cazurile, plantarea va tine seama de exigentele de siguranta ale constructiilor de pe parcela in cauza si de pe parcelele invecinate, precum si de necesitatile de iluminare ale acestora. Intretinerea si amenajarea spatiilor verzi publice este in sarcina detinatorului sau administratorului fiecarui teren in parte, conform destinatei acestora.

Se recomanda ca plantarea spatiilor verzi sa se faca in proportie de minim 70% cu specii locale, adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice; in baza Conventiei privind Diversitatea biologica ratificata prin Legea 58/1994 la plantarea spatiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; exceptii de la aceasta regula se admit numai in baza unui aviz de specialitate, potrivit legislatiei in vigoare.

Vegetatia inalta, matura va fi protejata si pastrata pe toata suprafata zonei studiate, conform conditiilor prevazute la nivelul zonelor si subzonelor functionale precum si a unitatilor teritoriale de referinta.

La realizarea strazilor noi, precum si la reabilitarea strazilor pe care nu exista plantatii, daca prospectul permite amplasarea de spatii verzi de aliniament, se vor planta arbori, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- pozitiile, sistemul de plantare si esenta arborilor vor fi stabilite prin documentatiile tehnice;
- arborii vor avea inaltimea minima de 2,50 m;
- arborii vor avea circumferinta minima a trunchiului de 14,00 cm (masurata la un metru deasupra solului);
- distanta minima intre axa trunchiului si pozitia retelelor edilitare va fi de 1,50 m.

Procente minime de spatii verzi pe functiuni obligatoriu de asigurat in incinte pe raza zonei studiate:

- constructii comerciale (nu depozite comerciale) si alimentatie publica, servicii: minim 25% din suprafata totala a terenului- spatii verzi cu rol decorativ si de agrement;
- constructii de locuinte: pentru toate tipurile de locuinte spatiile verzi (gradina de fatada, gradina de legume, etc.) vor reprezenta minim 20% din suprafata incintei;
- pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare vor fi luate in considerare cele care prevad o suprafata mai mare de spatii verzi.

Prezentele norme generale sunt completate de prevederile specifice la nivelul subzonelor functionale; in cazul in care in cadrul subzonelor functionale sunt specificate procente mai mari de spatii verzi se aplica prevederile specifice.

II.7.2. Imprejmuiri

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilite prin regulamente ale administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt **de interes public**, datorita calitatii de participante la crearea peisajului urban sau rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara, ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate, sunt reglementate de prevederile Codului civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice etc.

Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale suficient de rezistente si de bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si sa fie vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.

Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmatoarii factori urbanistici:

- pozitia pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare);
- functiunea constructiei pe care este amplasata parcela;
- caracteristicile cadrului natural;
- caracteristicile cadrului construit al subzonelor;
- modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor in mediul urban.

Imprejurimile trebuie sa raspunda exigentelor Codului civil referitoare la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune.

Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

Utilizari admise

In conditiile prezentului RLU, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri, in conformitate cu specificul local:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor;
- elementele specifice de reglementare se regasesc pentru fiecare subzona functionala in parte.

Utilizari admise cu conditii

Pentru coherenta imaginii urbane, de regula, imprejmuirile la strada vor respecta inaltimea imprejmuirilor adiacente iar soclul va respecta inaltimea soclurilor imprejmuirilor adiacente.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

In cazul imobilelor cu utilizari care implica frecventa relativ ridicata a autovehicolelor combinata cu accesul controlat in incinta, situate pe artere apartinand tramei majore, portile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de admiterea lor in incinta fara a incomoda circulatia pe drumurile publice.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Utilizari interzise

Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Delimitarea finala a PUZ, propusa prin "Studiul de delimitare a zonei analizate", a fost stabilita astfel prin Avizul de oportunitate nr. 13/ 2021, emis de Primaria Municipiului Braila.

Teritoriul P.U.Z. „ *CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN*” este cel figurat in Plansa nr. U4. – *SITUATIA EXISTENTA*.

III.1. Unitati si subunitati functionale

Regulamentul este alcatuit pentru urmatoarele subzone functionale:

L – ZONA FUNCTIUNILOR REZIDENTIALE

L1a – locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P – P + 2E) situate in tesut urban constituit/ parcellar ordonat

M - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

M2a – functiuni mixte – predominant servicii si comert cu accesibilitate medie si buna, pe parcellar cu posibilitati de re-parcelare

Fiecare dintre aceste subzone fac obiectul unor prevederi organizate conform urmatorului continut:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

- Articolul 1 - Utilizari admise;
- Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari;
- Articolul 3 - Utilizari interzise;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni);
- Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament;
- Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;

- Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela;
- Articolul 8 - Circulatii si accese;
- Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor;
- Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor;
- Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor;
- Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor;
- Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate;
- Articolul 14 - Imprejmuiri;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);
- Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);

Reglementarile cuprinse in Sectiunea IV, pentru fiecare din subzonele din prezentul PUZ, se vor corobora, obligatoriu si cu cele prevazute la capitolul I (*Principii generale*), capitolul II (*Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor*) si capitolului III (*Conditii de amplasare si de conformare a constructiilor*) din prima parte a prezentului RLU.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

L – ZONA FUNCTIUNILOR REZIDENTIALE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Funciunea dominanta a zonei este locuirea cu caracter rural, compusa din: locuinte individuale propuse cu regim de inaltime P – P + 2E si functiuni complementare locuirii.

L1a – locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P – P + 2E) situate in tesut urban constituit/ parcellar ordonat

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- locuinte individuale cu maxim P+2E niveluri in regim de construire continuu (constructii insiruite) sau discontinuu (constructii cuplate sau izolate pe parcela);
- echipare edilitara corespunzatoare densitatii locuitorilor;
- circulatii carosabile si pietonale corespunzatoare densitatii;
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, gradini, scuaruri publice conform normelor de specialitate.

Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

Se admite mansardarea cladirilor existente; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel current;

Se admit functiuni complementare locuirii – comert de proximitate, dotari de invatamant, sanatate, intretinere corporala, cultura, servicii casnice/ comunitare, cu urmatoarele conditii:

- suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC;
- sa nu genereze transporturi grele;

- sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme;
- sa asigure parcare a min. 3 autoturisme;
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

Orice lucrari de extindere la cladirile de locuit aflate pe loturi sub 150mp, fara racordare la retelele publice de apa si canalizare, fara incaperi sanitare in cladire, si aflate in zone cu risc hidrogeologic, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, in caz de expropriere pentru cauza de utilitate publica, proprietarul accepta sa fie despagubit numai pentru valoarea cladirii dinainte de extindere, stabilita prin expertiza tehnica.

Funciunile comerciale si serviciile complementare locuirii care indeplinesc conditiile descrise mai sus se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii P.U.D. pentru detalierea organizarii in cadrul ansamblului (cu exceptia initiatorului P.U.Z.).

Articolul 3 - Utilizari interzise

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22:00, produc poluare;
- activitati 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 si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22:00;
- realizarea unor false mansarde;
- realizarea anexelor pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructii provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precollectare a deseurilor urbane cu exceptia celor ecologice si dotate cu sisteme de preselectare;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive de mare capacitate;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.
- dimensiuni minime ale parcelelor:

REGIM DE CONSTRUIRE	DIMENSIUNE MINIMA	
	Suprafata - mp.	Front - m.
Insiruit	150	8
Cuplat	200	10
Izolat	200	12

Nota: toate dimensiunile minime sunt acceptate cu toleranta de +10%.

Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Se stabilesc urmatoarele retrageri minime obligatorii pentru constructiile noi:

RETRAGEREA MINIMA FATA DE ALINIAMENT PENTRU CONSTRUCTII NOI	Insiruit	Cuplat	Izolat
	3,0m	- 4,0m la strazi de categoria III si IV; 5,0m la strazi de categoria I si II.	

- la intersectia dintre strazi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi. Această latura tesita va avea o lungime de minim 8,0 metri pe strazi de categoria I, a II-a și de 5,0 metri pe strazi de categoria a III-a;
- se admite micșorarea acestei retrageri minime fata de aliniament, sau constructiile se pot amplasa la aliniamentul parcelei, doar daca astfel se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale;
- noile constructii in regim insiruit sau cuplat sa fie amplasate astfel incat sa nu se lase calcane vizibile;
- banda de construibilitate a cladirilor cu regim de construire continuu nu va depasi adancimea de 15.0m de la alinierea cladirilor;
- in fasia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 metri inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.

Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale (D_l) si posterioare (D_p) ale parcelelor

Constructiile insiruite/ cuplate/ izolate vor fi retrase fata de limitele laterale cu: $H/2$ sau minim 3,00m.

Constructiile vor fi retrase fata de limita posterioara astfel:

- insiruite: min. 3,00m;
- cuplate/ izolate: min. 5,00m

In cazul loturilor cu adancime mai mica de 15,00m se accepta construirea cladirilor pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit, iar adosarea noii constructii respecta inaltimea si latimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabila in cazul anexelor si garajelor.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,20m. Garajele se vor retrage cu cel putin 5,00m fata de limitele posterioare ale parcelei.

In cazul parcelelor existente, cu front avand dimensiuni sub 8,00m, in cazuri exceptionale, atunci cand nu se poate obtine acordul vecinilor pentru cuplarea la calcan si prin PUD se arata ca nu exista o alta solutie arhitecturala, se admite ca noile locuinte sa poata fi autorizate respectand prevederile Codului Civil (distanta de 0,60m fata de limita laterala a parcelei).

Pentru loturile de dimensiuni reduse, retragerile cladirilor fata de limitele laterale si posterioare, se vor respecta prevederile Codului civil.

Articolul 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 5,00m.

Articolul 8 - Circulatii si accese

Orice parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

Locuintele insiruite vor avea asigurat un acces in partea posterioara a parcelei de minim 2,50m;

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

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare tuturor functiunilor in parte;
Se vor asigura parcaje in limita parcelei.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare tuturor functiunilor in parte.

Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

UTR	Inaltimea maxima la coamă (sau aticul ultimului nivel)	HMAX. DIFERENTIAT (ETAJE)
L1a	< 12,00 metri	P+2E

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

Clădirile noi sau modificarile/ reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

Se interzice realizarea unor mansarde false;

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;

Se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fatadele constructiilor de locuinte;

In vederea reducerii incalzirii excesive a climatului urban, se recomanda folosirea culorilor deschise pentru acoperisurile cladirilor si pentru suprafetele expuse soarelui.

Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice, retele ce vor fi amplasate in subteran conform H.G. nr. 490/2011.

Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

Spatiile neconstruite dintre constructie si aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafata respectiva cu plantatii arboricole inalte sau medii;

Pe fiecare parcel, spatiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafata totala;

Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor unde aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor;

Spatiile plantate din zonele posterioare ale parcelelor foarte adanci se recomanda a fi tratate in comun pe intreaga insula, ca gradini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau gradini de legume.

Articolul 14 - Imprejmuiri

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00m din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2.50m.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT max = 50%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max = 0,85

M - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixta se caracterizeaza printr-un puternic dinamism, atat la nivel functional cat si spatial, urmare a unei dinamici accentuate si la nivel economic.

M2a – functiuni mixte – predominant servicii si comert cu accesibilitate medie si buna, pe parcelar cu posibilitati de re-parcelare

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- prestari servicii;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate
- scuaruri, gradini;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special.

Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

In zonele existente, se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC;

Restaurantele care comercializeaza bauturi alcoolice sunt obligate sa respecte o distanta de min. 100m de biserici, scoli, gradinite, licee;

Pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;

Instalatiile exterioare (de climaterizare, de incalzire, pompe de caldura, etc.) sunt admise cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;

Garaje publice sau private sub si supraterane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii:

- sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie amplasate in interiorul parcelei, in spatele unui tract dedicat altor functiuni);

- accesul autovehiculelor sa se realizeze acolo unde este posibil din strazi cu circulatie redusa / secundare si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul;

- activitati de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate sa se desfasoare in interiorul locuintelor, fara ca acest fapt sa implice o conversie functionala;

Servicii profesionale sau manufacturiere prestate numai de proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii:

- sa se desfasoare in apartamentul in cauza in paralel cu functiunea de locuire;

- suprafata utilă ocupata de acestea sa nu depasească 50 mp;

- sa implice maximum 5 persoane;

- sa aiba acces public limitat (ocazional);

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;

- activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul locuintei.

Articolul 3 - Utilizari interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- constructii provizorii de orice natura; exceptie fac constructiile provizorii cu mesaj artistic;

- instalatii de arta, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural;

- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;

- statii de intretinere auto si curatare auto cu capacitate de peste 5 masini;

- depozitari de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se considera construibile direct parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata minima a parcelei - 300 mp;

- sa aiba front la strada min. **18 m** pentru constructii dispuse izolat/cuplat, **12 m** pentru constructii insiruite;

- adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;

- pentru parcelele cu suprafata cuprinsa intre 300mp si 1000mp, autorizarea constructiilor se face doar pe baza de PUD.

Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Pentru situatiile in care exista alinieri definite (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrage cu aceeaasi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate;

Cladirile si echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanta de 5,0m sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;

Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele alinamente;

Cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 25 m.

Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

izolat		cuplat	
D _l	D _p	D _l	D _p
min. 3,00m	min. 5,0	min. 3,00m	min. 5,0

Nota: D_l = distanta laterala; D_p = distanta posterioara.

Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

In cazul noilor dezvoltari urbanistice, distanta intre cladirile amplasate pe aceeaasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de 6.00m, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina de incalzire si de iluminare a unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala;

In toate situatiile se va urmari ca prin retragerile fata de limitele laterale sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor invecinate.

Articolul 8 - Circulatii si accese

O parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de min. 3,5 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

In cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.00 m;

Se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare;

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

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 m;

Se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare,

construirea unor parcaje supraetajate. Numarul locurilor de parcare va fi diensionat in functie de destinatia constructiei conform normelor din Anexa nr. 5 a H.G.R. nr. 525/ 1996.

Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

UTR	LATIMEA STRAZII INTRE ALINIAMENTE (M)	HMAX. DIFERENTIAT (ETAJE)
M2a	< 32,00 metri	P + 8E

Se admite un numar de niveluri suplimentare cu urmatoarele conditii:

- la strazi <12,00m se admit max. 2 niveluri;
- la strazi intre 12,01m – 14,00m se admit max. 3 niveluri;
- la strazi intre 14,01m – 24,00m se admit max. 5 niveluri;
- la strazi intre 24,01m – 32,00m se admit max. 8 niveluri.

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

La cladirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;

Aspectul exterior al cladirilor va fi corelat programului arhitectural raspunzand diversitatii functionale si exprimarii economice;

In toate situatiile este obligatorie, pentru noile investitii, preluarea particularitatilor sitului, racordarea la caracterul general al zonei si la arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice, retele ce vor fi amplasate in subteran conform H.G. nr. 490/2011.

Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

Eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm) este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor;

In gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;

Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

Se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si 10% din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 m inaltime;

In zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

TIP DE FUNCTIUNE COMPONENTA A SUBZONEI M2	SPATIU PLANTAT (SUPRAFATA MINIMA NECESARA PENTRU INVESTITIILE NOI)
administratie, finante, banci, comert, alimentative publica	10% din suprafata parcelei
culte	50% din suprafata parcelei
sanatate	10-15mp/bolnav
invatamant	15% din suprafata parcelei

turism	25% din suprafata parcelei
locuire	15% din suprafata parcelei

Articolul 14 - Imprejmuiri

Spre spatiul public, imprejmuirile vor avea inaltimea maxima de 2,20 m din care 0,80 m un soclu opac si restul o parte transparenta (metalic sau similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei);

Imprejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace si vor avea max. 2,20 m;

Funciunile comerciale si serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putand fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Pentru solicitarile ce au in vedere construirea de noi cladiri cu destinatia de locuinta pe loturi de teren deja existente, care nu indeplinesc prevederile conditiilor de amplasare, echipare si conformare a constructiilor se aplica prevederile functiunii L1a.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT max = 50%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max – 0,85

Intocmit,

arh. Camelia OPREA

Verificat,

arh. Mihaela PASCU



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

