

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTĂRÂREA NR. 354
din 21.06.2024

Privind: Aprobarea *Planului Urbanistic Zonal* pentru obiectivul "*Lotizare teren în vederea construirii de locuințe*" la adresa din Municipiul Brăila Tarla 34, Parcela 263/4 (Parcela 263/4/1, Parcela 263/4/2, Parcela 263/4/3) Lot 1 și Lot 2, NC 98131 și NC 98132, inițiat de *Mateescu Martha - Ioana*.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea doamnei Mateescu Martha - Ioana, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 132266/28.08.2023, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 647/28.11.2023, 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 31.12.2026;

Văzând raportul de specialitate și raportul privind informarea și consultarea publicului întocmite de către Direcția Arhitect Șef, precum și avizul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47, art. 48¹ alin. (4) și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 35 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001, Ordinul Ministrului Dezvoltării și Turismului nr. 2701/2010, modificat prin Ordinul nr. 835/2014, Ordinul nr. 176/N din 16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul –cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM- 010-2000 și Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 156/20.04.2011;

În baza prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin.(6) lit.c) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T Ă R Ă S T E :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** pentru obiectivul "*Lotizare teren în vederea construirii de locuințe*" la adresa din Municipiul Brăila Tarla 34, Parcela 263/4 (Parcela 263/4/1, Parcela 263/4/2, Parcela 263/4/3) Lot 1 și Lot 2, NC 98131 și NC 98132, inițiat de *Mateescu Martha - Ioana*, 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 Mateescu Martha - Ioana, 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,

PETRICĂ – COSTEL POPA



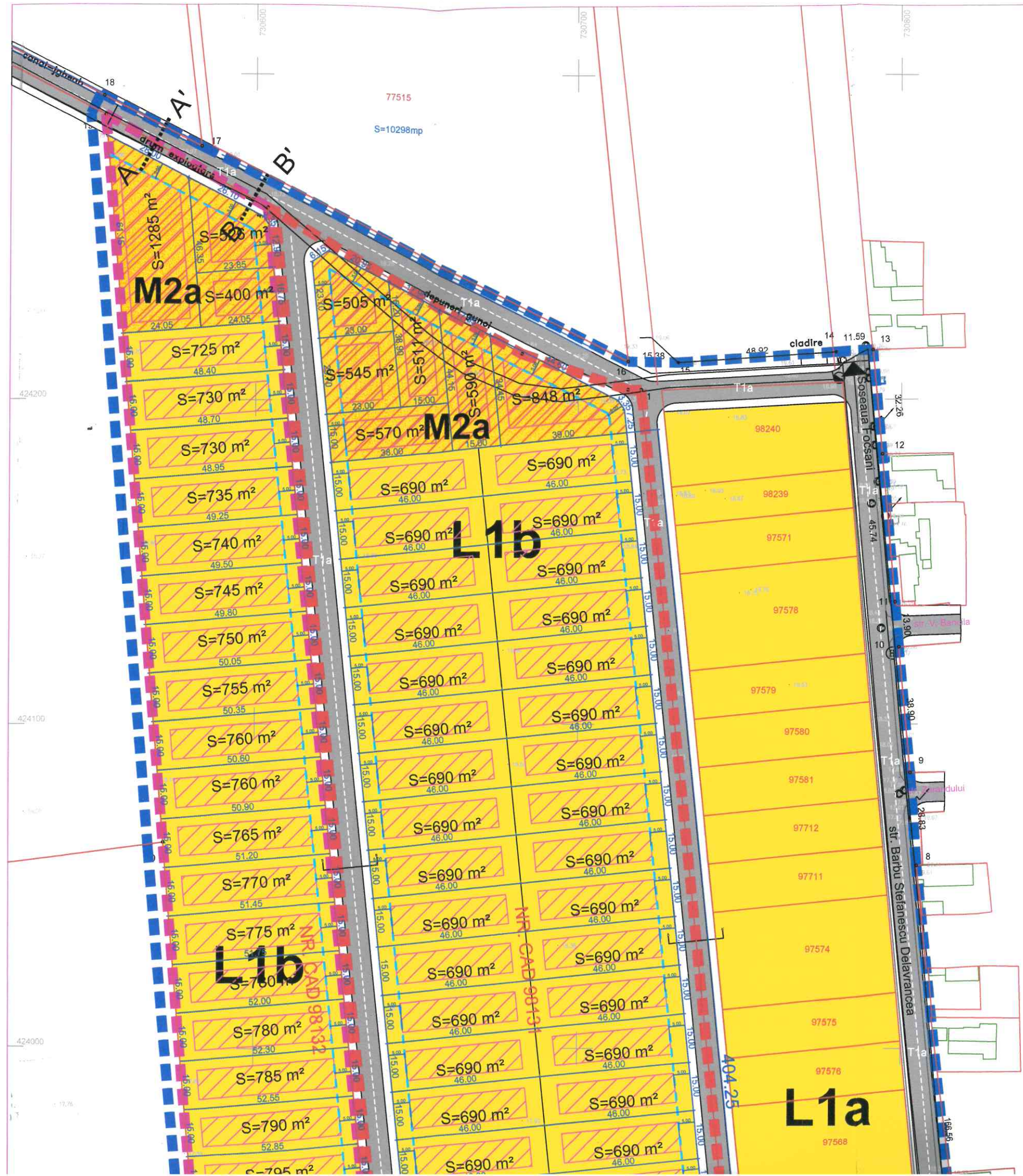
**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN



LEGENDA

	LIMITA ZONA DE STUDIU PROPUSA SUPRAFATA
	LIMITA LOT 1 CE GENEREAZA P.U.Z. SUPRAFATA = 50 470 mp
	LIMITA LOT 2 CE GENEREAZA P.U.Z. SUPRAFATA = 26 740 mp
	L1a - LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME PE UN PARCELAR CONSTITUIT
	L1b - LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME PE UN PARCELAR IN CURS DE CONSTITUIRE
	M2a - FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII SI COMERT CU ACCESIBILITATE MEDIE SI BUNA, PE PARCELAR CU POSIBILITATI DE RE-PARCELARE
	V4 - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI DE PROTECȚIE
	CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)
	EDIFICABILE PROPUSE
	ALINIAMENT - RETRAGERE 5,00 m
	ZONA DE PROTECTIE CIMITIR - 50 m - conf. ORDIN 981 / 1994





INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT					
CRT.	U.T.R. 27				
P.O.T.-MAX	40.00 %				
C.U.T.-MAX	0.90				
INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUȘ					
CRT.	L1a, L1b	M2a			
P.O.T.-MAX	50%	50%			
C.U.T.-MAX	1.10	1.10			
R.H.-MAX	P+2E	P+2E			
CRT.	V4				
P.O.T.-MAX	15%				
C.U.T.-MAX	0.1				
BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU					
FUNCTIUNI		EXISTENT		PROPUȘ	
		m ²	%	m ²	%
Lmu	SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN	102 590 m ²	92.80%	-	-
L1a	LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME PE UN PARCELAR CONSTITUIT	-	-	22 115 m ²	20.00 %
L1b	LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME PE UN PARCELAR ÎN CURS DE CONSTITUIRE	-	-	54 127 m ²	48.95 %
M2a	FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ CU ACCESIBILITATE MEDIE ȘI BUNĂ, PE PARCELAR CU POSIBILITĂȚI DE RE-PARCELARE	-	-	9 578 m ²	8.65 %
V4	SUBZONA SPAȚIILOR VERZI DE PROTECȚIE	-	-	3 715 m ²	3.35 %
T1a	CAI DE COMUNICATII (circulații auto, pietonale și spații verzi aferente acestora)	7967 m ²	7.20 %	21 022 m ²	19.05 %
	LIMITA ZONA DE STUDIU PROPUȘA SUPRAFĂȚA	110 557 m ²	100 %	110 557 m ²	100 %

INVENTAR COORDONATE
Stereo'70

NR.	X	Y
1	423750.53	730597.68
2	423770.46	730744.46
3	423772.67	730744.15
4	423779.95	730818.29
5	423781.20	730831.86
6	423874.24	730823.00
7	423890.50	730821.64
8	424056.20	730804.79
9	424084.96	730802.74
10	424123.70	730799.19
11	424137.56	730798.06
12	424183.13	730794.07
13	424215.25	730791.11
14	424214.68	730779.54
15	424211.41	730730.73
16	424211.70	730715.36
17	424277.97	730583.06
18	424293.49	730552.92
19	424287.67	730553.40
20	424063.63	730571.87

INVENTAR COORDONATE
Stereo'70

NR.	X	Y
1	424203.01	730719.37
2	423778.00	730762.97
3	423764.24	730653.40
4	424259.21	730603.40
5	424214.08	730682.67
6	424203.03	730715.30

Suorafata imobil S=50470mp

IMBACIU arhitectura

SPECIFICATIE	SEMNAȚURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1250
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	FEBRUARIE 2024

BENEFICIAR
MATEESCU MARTHA IOANA

TITLU PROIECT
LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE

JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T. 34, P. 263/4 (P. 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 1, LOT 2 - NRC 98131, NRC 98132

TITLU PLANȘA
REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

NR. PR.
16 / 2022

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U2.1

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

VOLUMUL 2

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

AFEREN P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. „LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE”, JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T34, P263/4(P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 1, LOT 2 – NRC. 98131, 98132 au stat in principal :

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

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

3. DOMENIU DE APLICARE

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

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșa U1.2, U2.1. – reglementări urbanistice, acest perimetru studiat se afla în intravilanul municipiului Braila, aparține U.T.R. 27, categoria de folosință “arabil” și se desfășoară pe o suprafață de 110 557 mp.

R.L.U. SE APLICA:

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

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

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

Prezenta documentație are ca obiect lotizarea terenurilor ce au generat P.U.Z. în vederea construirii unui ansamblu de locuințe, terenul este situat în JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T34, P263/4(P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 1, LOT 2 – NRC. 98131, 98132.

Terenurile în suprafața de 50 470 mp LOT1 și 26 740 mp LOT 2, ce au generat P.U.Z.-ul sunt în proprietatea beneficiarului MATEESCU MARTHA IOANA.

Terenurile sunt în intravilan, categoria de folosință „arabil”;

Suprafața propusă de studiu este de 110 557 mp.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

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

Accesul la zonă ce se dorește a fi lotizată se poate face prin partea de est a sitului, prin intermediul Străzii Barbu Stefanescu Delavrancea.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

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

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

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

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

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

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

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

ACCESSE PIETONALE

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

ACCESSE AUTO

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

PARCAJE

7.4. Parcajele se vor realiza in incinta proprietatilor.

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1. Racordarea la retelele tehnico edilitare existente;

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

8.3. Conform legislatiei în vigoare, rețelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, după caz.

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

9.1. Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor si protectiei civile.

9.2. Autorizarea executării constructiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare – sectiunea 4 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor – art. 30, 31, 32

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

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

10.2. Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.

10.3. Se propune un caracter unitar al împrejmuirilor astfel:

10.4. Împrejmuirea va avea o inaltime de maxim 2,5 m, poate fi formata dintr-un soclu opac in zidarie de 0,20 – 0,90 metri, iar partea superioara semitransparenta.

10.5. Spatiile verzi si plantate vor fi dimensionate conform art. 34 si anexei nr. 6 din Regulamentulu general de urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G. Nr. 525/27.06.1996 Republicata cu modificarile si completarile ulterioare;

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

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

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

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

1.1. ZONA REZIDENȚIALĂ – L

- **Subzona - L1a** – Locuințe individuale pe parcela cu regim redus de înălțime pe un parcelar constituit.
- **Subzona - L1b** – Locuințe individuale pe parcela cu regim redus de înălțime pe un parcelar în curs de constituire.

În cadrul acestei subzone (**L1b**), se propune investiția solicitată de către beneficiar;

1.2. ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE – M

- **Subzona – M2a** – Funcțiuni mixte – predominat servicii și comerț cu accesibilitate medie și bună, pe parcelar cu posibilități de re-parcelare

1.3. ZONA SPAȚIILOR VERZI - V

- **Subzona – V4** – Subzona spațiilor verzi de protecție

1.4. ZONA TRANSPORTURILOR – T

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

IV. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA REZIDENȚIALĂ – L

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

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

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

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona de studiu este constituita din următoarele unități teritoriale de referinta :

• **Subzona - L1a** – LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME PE UN PARCELAR CONSTITUIT

Subzona - L1b – LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME PE UN PARCELAR IN CURS DE CONSTITUIRE situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **L1a**, **L1b** sunt admise următoarele utilizari:

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

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **L1a**, **L1b** sunt admise cu conditionari următoarele utilizari:

1) Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

(2) Se admit funcțiuni complementare locuirii – comerț de proximitate, dotări de învățământ sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, nepoluante, cu următoarele condiții:

- suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
- să nu genereze transporturi grele;
- să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- să asigure parcare a min. 3 autoturisme;

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
- activitatea sa se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

(3) Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere nepoluante cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. pentru detalierea organizării pe parcelă.

(4) Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit aflate pe loturi sub 150 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare, fără încăperi sanitare în clădire, și aflate în zone cu risc hidro-geologic, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **L1a**, **L1b** se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectură și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

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

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

Regim de construire	Dimensiune minima L1a, L1b	
	Suprafață mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolat	250	12

* Toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de + 10%.

Loturile de teren rezultate în urma unei operațiuni notariale dezmembrare care nu respectă suprafețele și dimensiunile precizate în prezentul regulament local de urbanism devin neconstruibile.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În U.T.R. L1a – clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective
- La intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Aceasta latura teșită va avea o lungime de minim 8,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- Se stabilesc următoarele retrageri minime obligatorii pentru construcțiile în subzona L1a, L1b

Retragerea minima față de aliniament	L1a			L1b		
	Înșiruit	Cuplat	Izolat	Înșiruit	Cuplat	Izolat
	3,0m*	4,0m – la străzi de categoria III, IV 5,0m – la străzi de categoria I, II*		4,0m	5,0m	

- Se admite micșorarea acestei retrageri minime față de aliniament, sau construcțiile se pot amplasa la aliniamentul parcelei, doar ca astfel se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.
- Noile construcții în regim înșiruit sau cuplat să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcane vizibile.
- Banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,0 m de la alinierea clădirilor.
- În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament

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

- Amplasarea clădirilor fata de limitele posterioare ale loturilor va fi de 5,00 m;
- Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale ale loturilor va fi de 3,00 m.
- În cazul loturilor cu adâncime mai mică 15 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor.

	L1a, L1b		
	Înșiruit	Cuplat	Izolot
Retrageri față de limitele laterale	-	H/2 sau minim 3,0m	
Retragere față de limita posterioară	Min. 3,0 m	Min. 5,0 m	Min. 5,0 m

- Retragerile de mai sus se aplica numai construcției principale ale lotului, pentru construcțiile secundare (anexe, foișoare, etc.) se va respecta Codul Civil cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.
- Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0m față de limitele posterioare ale parcelei.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

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

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.
- Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din **Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5.** privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m fata de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m latime și 4,20 m înălțime.**

- Drumurile propuse pentru deservirea lotizării, **amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z.**, vor fi modernizate de către acesta pe cheltuiala proprie prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- După aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărârea CLM nu sunt admise, modificări ale traseelor stabilite pentru realizarea circulațiilor în cadrul P.U.Z., precum și operațiuni notariale care au ca rezultat schimbarea funcțională ale acestora.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte.
- Pentru suplimentarea numărului de locuri de parcare în zonele dense, se vor organiza parcaje în lungul arterelor colectoare și secundare de circulație, astfel încât să nu fie stânjenie fluxurile principale de circulație și nici plantațiile de aliniamente stradale.

ART. 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	L1a, L1b
	P+2, P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R
Înălțimea maxima la cornișa (sau atic)	10,00 m
Înălțimea maximă la coamă (sau aticul ultimului nivel)	12,00 m

- (1) M se referă la posibilitatea construirii unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită (M);
- (2) R se referă la posibilitatea construirii unui nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- (3) D se referă la posibilitatea construirii unui demisol locuibil (H îngropat = înșiruit.0,9m);
- (4) Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- (5) Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri);
- (6) Înșiruit cadrul prezentului R.L.U., înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

ART. 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

ART. 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice:

-alimentarea cu apă și canalizare:

- o toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare;
- o urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă;
- o în cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul autorității competente, care administrează resursele de apă;
- o se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații plantate;
- o se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- o Se va avea în vedere și posibilitatea amplasării de hidranți conform normelor în vigoare în propunerea de extindere acestei rețele.

-alimentarea cu energie electrică:

- o toate construcțiile vor fi branșate la sistemul de alimentare cu energie electrică;

-telecomunicații:

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

-alimentarea cu gaze naturale:

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

-evacuarea deșeurilor:

- o fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau în exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor, ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
- o se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației în vigoare, conform prevederilor art. 27, art. 28 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

ART. 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

- Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.
- Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.
- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- Spațiile plantate din zonele posterioare ale parcelelor foarte adânci se recomandă a fi tratate în comun pe întreaga insulă, ca grădini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau grădini de legume.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

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

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1a,L1b	
P.O.T. max	50%

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

L1a,L1b	
C.U.T. max	1.10

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Subzona M2 a fost definită astfel pe baza caracteristicilor țesutului urban pe care se dezvoltă, dominat de un parcellar în cea mai mare parte neconstituit sau parțial constituit, cu discrepanțe foarte mari între loturi învecinate (foarte mari/ foarte mici), cu o vizibilă tendință de subîmpărțire - mai ales în situația în care acestea au deschideri la o circulație importantă sau pentru parcelări de locuințe în zonele periferice. Alături de parcellar, trama stradală este una care necesită intervenții consistente, fiind în cea mai mare parte alcătuită din frânturi de artere lipsite de gabarite corespunzătoare, lipsite de conectivitate și ierarhizare.

În totalitate, această subzonă este una cu un grad sporit de instabilitate și vulnerabilitate spatio - funcțională datorat acestor trăsături ale țesutului urban, la care se adăugă poziția acestor zone în cadrul orașului – de regulă zone periferice, sau în vecinătatea unor limite structurale puternice.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona de studiu este constituita din următoarele unități teritoriale de referință :

- **Subzona – M2a** – Funcțiuni mixte – predominat servicii și comerț cu accesibilitate medie și bună, pe parcellar cu posibilități de re-parcelare

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M2a** sunt admise următoarele utilizări:

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

- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 metri de biserici, școli, grădinițe, licee.
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
 - accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul
- activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale, tehnice, artistice sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
 - să implice maximum 5 persoane
 - să aibă acces public limitat (ocazional)
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

Se considera construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă.
- suprafețele minime ale parcelelor - 400 mp;
- Să aibă front la stradă min. 15 m

Loturile de teren rezultate în urma unei operațiuni notariale dezmembrare care nu respectă suprafețele și dimensiunile precizate în prezentul regulament local de urbanism devin neconstruibile.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Pentru situațiile în care există alinieri definite (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate;
- Clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de 5,0 m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;
- Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament, care nu va depăși 25 m.

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

	Izolat		Cuplat		Înșiruit	
	DI	Dp	DI	Dp	DI	Dp
M2a	min.3,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0		

- Retragerile de mai sus se aplica numai construcției principale ale lotului, pentru construcțiile secundare (anexe, foișoare, etc.) se va respecta Codul Civil cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.
- Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0m față de limitele posterioare ale parcelei.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

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

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 3,5 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor dizabilitate sau cu dificultăți de deplasare.
- Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din **Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5.** privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m latime și 4,20 m înălțime.**
- *Drumurile propuse pentru deservirea lotizării, amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi modernizate de către acesta pe cheltuiala proprie prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.*

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte.
- Pentru suplimentarea numărului de locuri de parcare în zonele dense, se vor organiza parcaje în lungul arterelor colectoare și secundare de circulație, astfel încât să nu fie stânjenie fluxurile principale de circulație și nici plantațiile de aliniamente stradale.

ART. 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	M2a
	P+2, P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R
Înălțimea maxima la cornișa (sau atic)	10,00 m
Înălțimea maximă la coamă (sau aticul ultimului nivel)	12,00 m

- (7) M se referă la posibilitatea construirii unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită (M);
- (8) R se referă la posibilitatea construirii unui nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- (9) D se referă la posibilitatea construirii unui demisol locuibil (H îngropat = înșiruit.0,9m);
- (10) Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- (11) Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri);
- (12) Înșiruit cadrul prezentului R.L.U., înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

ART. 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- la clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
- aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice
- în toate situațiile este obligatorie, pentru noile investiții, preluarea particularităților sitului, racordarea la caracterul general al zonei și la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare coordonate de autoritatea locală. Publicitatea și afișajul se va face conform legii nr. 154/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate și a regulamentului local.

ART. 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice:

-alimentarea cu apă și canalizare:

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

- Se va avea în vedere și posibilitatea amplasării de hidranți conform normelor în vigoare în propunerea de extindere acestei rețele.

-alimentarea cu energie electrică:

- toate construcțiile vor fi branșate la sistemul de alimentare cu energie electrică;

-telecomunicații:

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

-alimentarea cu gaze naturale:

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

-evacuarea deșeurilor:

- fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau în exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor, ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
- se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației în vigoare, conform prevederilor art. 27, art. 28 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

ART. 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- este interzisă eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm) cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi verzi cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

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

- Funcțiunile comerciale și serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

M2a	
P.O.T. max	50%

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

M2a	
C.U.T. max	1.10

VI. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA SPAȚIILOR VERZI – V

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Subzona V4 este compusă din totalitatea spațiilor verzi cu rol de protecție, culoare de protecție față de infrastructura tehnică, în jurul unor instalații cu potențial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona de studiu este constituita din următoarele unități teritoriale de referinta :

- **Subzona - V4** – Subzona spatiilor verzi de protecție

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **V4** sunt admise următoarele utilizări:

- spații verzi cu vegetație înaltă, medie sau joasă;
- circulații pietonale;

- piste ciclabile;
- circulații ocazional-carosabile pentru întreținere
- drumuri de halaj cu lățime min.3,5m;
- spații pentru administrare și întreținere;
- amenajări pentru odihnă, promenadă, sport, joc pentru copii (echipat și dimensionat pe vârste);
- mobilier urban;

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **V4** sunt admise cu conditionari următoarele utilizări:

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

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **V4** se interzic următoarele utilizări:

- (1) Se interzic orice schimbări în conformarea și amplasarea zonelor verzi de protecție fără avizul ministerului de resort;
- (2) Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructură tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
- (3) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile verzi de protecție
- (4) Cf. Legii 24/2007 actualizată, sunt interzise:
 - a) folosirea neautorizată a terenurilor cu spații verzi;
 - b) nerespectarea cerințelor privind proiectarea, construirea și darea în exploatare a obiectivelor în spațiile verzi;
 - c) atribuirea terenurilor pentru construcții în spațiile verzi fără coordonarea cu organele teritoriale ale autorității centrale pentru amenajarea teritoriului, ale autorității centrale pentru protecția mediului și fără consultarea populației;
 - d) desfășurarea neautorizată a activităților economice, de turism și agrement în spațiile verzi;
 - e) ocuparea nelegitimă a terenurilor cu spații verzi;
 - f) deteriorarea spațiilor verzi în urma incendiilor sau a comportării iresponsabile cu focul;
 - g) aruncarea pe spațiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deșeuri menajere și orice alte deșeuri;
 - h) distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenaj, instalațiilor tehnice și inginerești din spațiile verzi;
 - i) colectarea plantelor medicinale, a fructelor și a ierbii de gazon;
 - j) pășunatul pe spații verzi;
 - k) decopertarea literei și deteriorarea păturii vii și a stratului de sol fertil;
 - l) capturarea animalelor protejate integrate ecosistemului spațiului verde;
 - m) plimbarea și îmbăierea câinilor și a altor animale în afara spațiilor amenajate;
 - n) distrugerea spațiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deșeuri de producție, produse petroliere sau alte substanțe nocive.

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

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

- Conform normelor în vigoare.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform normelor în vigoare.

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

- Conform normelor în vigoare.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- Conform normelor în vigoare.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform normelor în vigoare.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Parcajele se vor dimensiona conform normelor specifice
- (2) Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei de protecție este permisă conform cerințelor tehnice pentru fiecare tip de zonă de protecție.

ART. 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform normelor în vigoare.

ART. 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) – construcțiile și instalațiile tehnice vor fi amplasate astfel încât să poate fi mascate de vegetația din zona de protecție.
- (2) - pentru spațiile cu acces public - tratarea arhitecturală va ține cont de contextul local în care se amplasează.

ART. 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform normelor în vigoare.
- este obligatorie asigurarea echipării edilitare necesare pentru irigarea spațiilor verzi.

ART. 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Conform normelor în vigoare.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

V4	
P.O.T. max	15%

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

V4	
C.U.T. max	0.1

VII. PRESCRIPTII PENTRU ZONA TRANSPORTURI – T

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

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

CONDITII DE AUTORIZARE A LUCRARILOR DE CONSTRUIRE

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

Situatia existenta si propunerile privind organizarea circulatiei rutiere este evidentiata in plasa U1.2 – „SITUATIA EXISTENTA”, U2.1 – „SITUATIA PROPUSA”, U2.3, U2.4, U2.5 – profile stradale/

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

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

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit urmatoarele functiuni:

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

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit urmatoarele functiuni cu conditionari:

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

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizare care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru: largirea unor strazi sau realizarea strazilor pentru asigurarea acceselor in zona, pentru modernizarea intersectiilor, precum si pentru realizarea spatiilor de parcare;
- Constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente;
- Panouri independente de reclama publicitara.

Accese carosabile

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

Accese pietonale:

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

Staționarea autovehiculelor:

- Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate sau subterane.

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

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

- Nu este cazul.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- Nu este cazul.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor realiza conform normelor tehnice în vigoare.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Nu este cazul.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Nu este cazul.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Vor fi realizate plantații de aliniament unde va fi posibil.
- eliminarea arborilor este permisă în cazul în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea investițiilor propuse;
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Nu este cazul

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Conform normelor tehnice in vigoare.

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

- Conform normelor tehnice in vigoare.

INTOCMIT:

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

URB. MARIUS BACIU



SEF PROIECT:

ARH. PASCU MIHAELA





PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

U0.1



AMPLASAMENT

OM BACIU
arhitectura

CUI - 36569

BENEFICIAR

MATEESCU MARTHA IOANA

TITLU PROIECT

**LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE**

NR. PR.

16 / 2022

FAZA

P.U.Z.

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:50 000 1:25 000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA FEBRUARIE 2024
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

TITLU PLANSA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

NR. PL.

U0.1

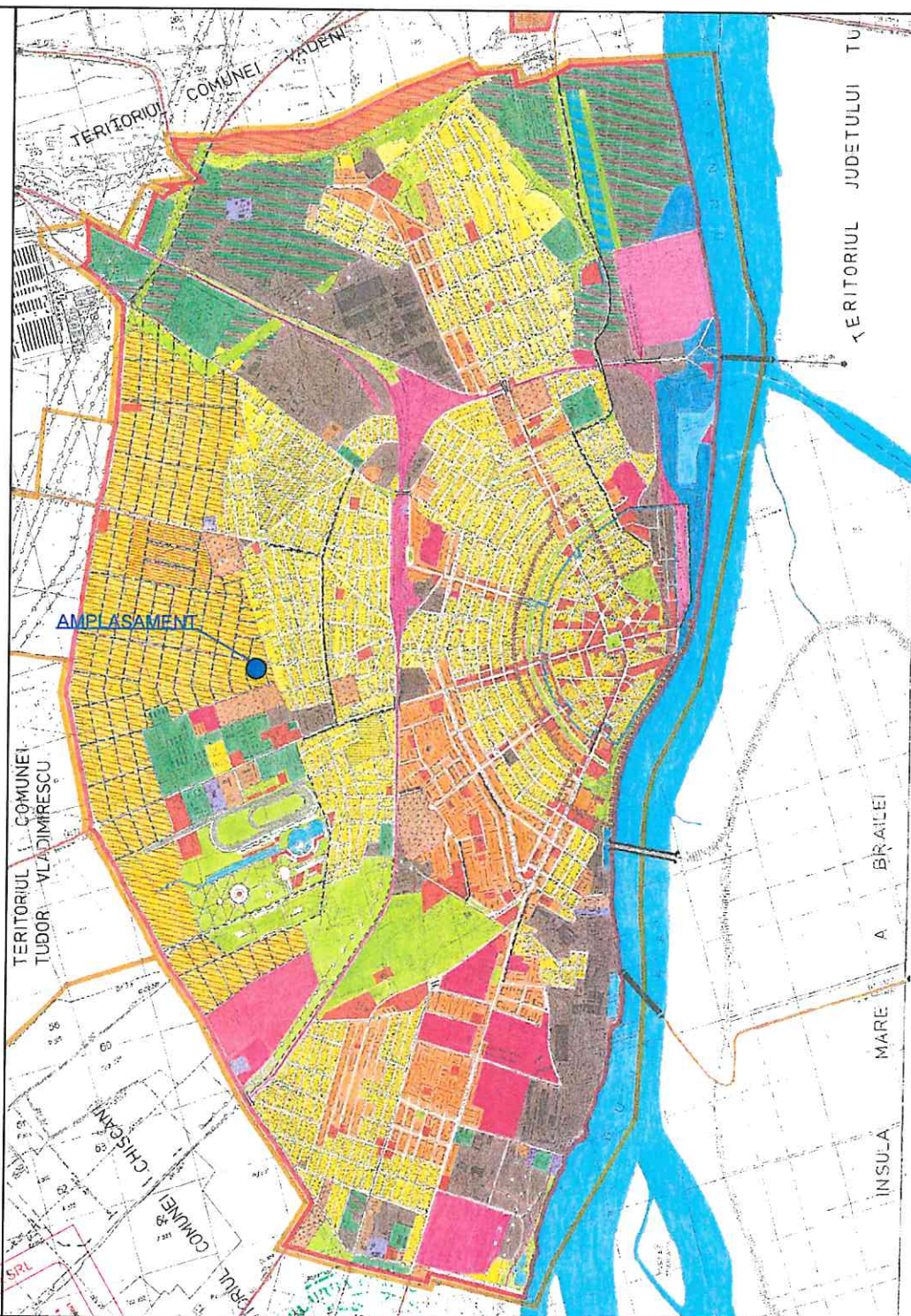
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



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

U0.2



IMBACIU ARHITECTURA SRL

AMPLASAMENT

IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

MATEESCU MARTHA IOANA

TITLU PROIECT

**LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE**

NR. PR.

16 / 2022

FAZA

P.U.Z.

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T. 34, P. 263/4 (P. 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT
1, LOT 2 - NRC 98131, NRC 98132

TITLU PLANSA

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

NR. PL.

U0.2

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:50 000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	FEBRUARIE 2024

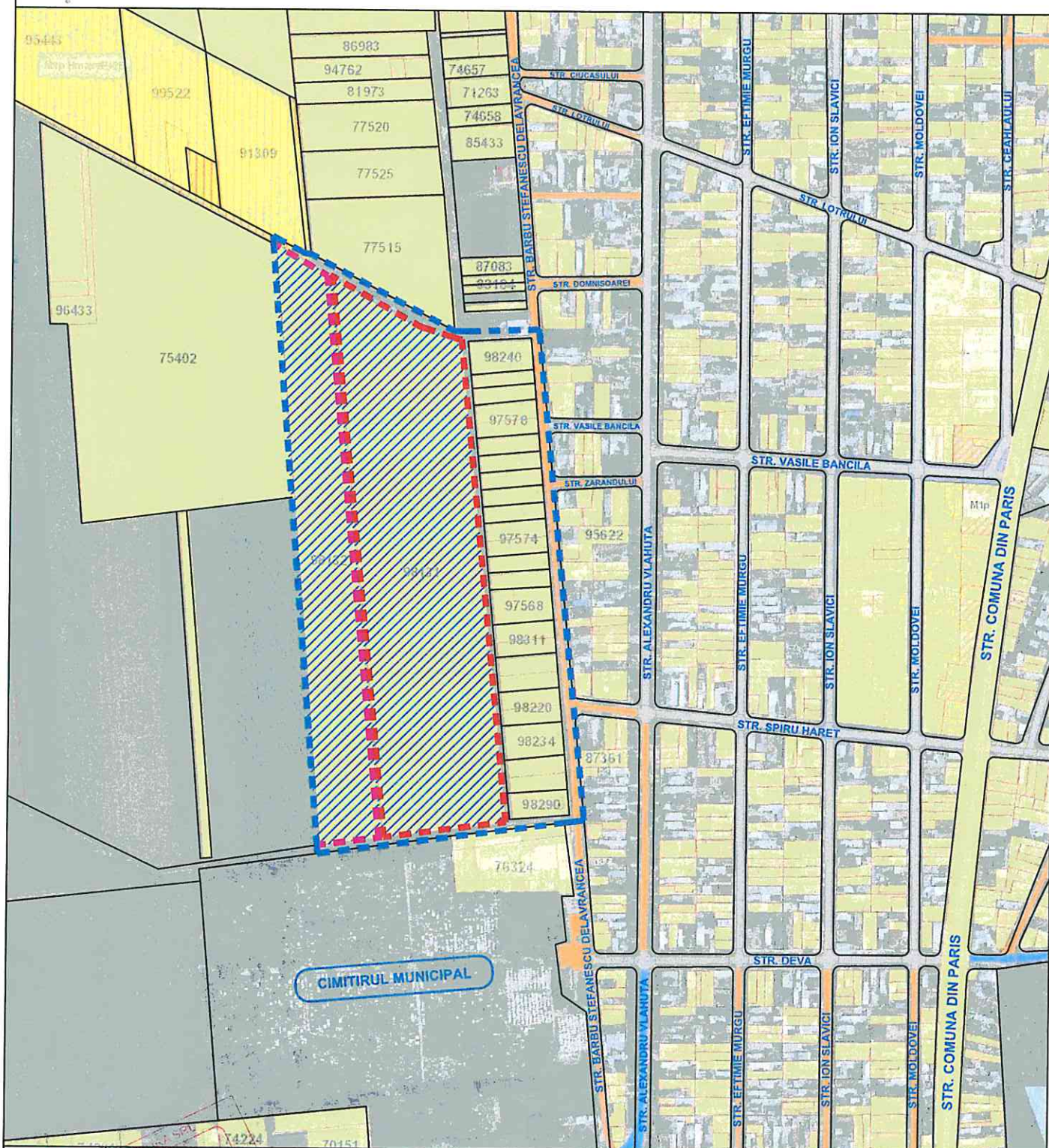
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

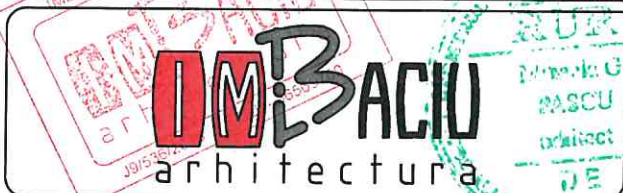


PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

U0.3

LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
LOT 1LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
LOT 2

LIMITĂ ZONA DE STUDIU



BENEFICIAR

MATEESCU MARTHA IOANA

TITLU PROIECT

LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE

NR. PR.

16 / 2022

FAZA

P.U.Z.

TITLU PLANSA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

NR. PL.

U0.3

SPECIFICATIE		SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU		1:5000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU		FEBRUARIE 2024

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



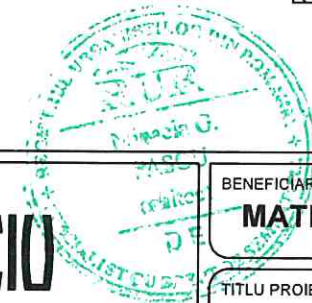
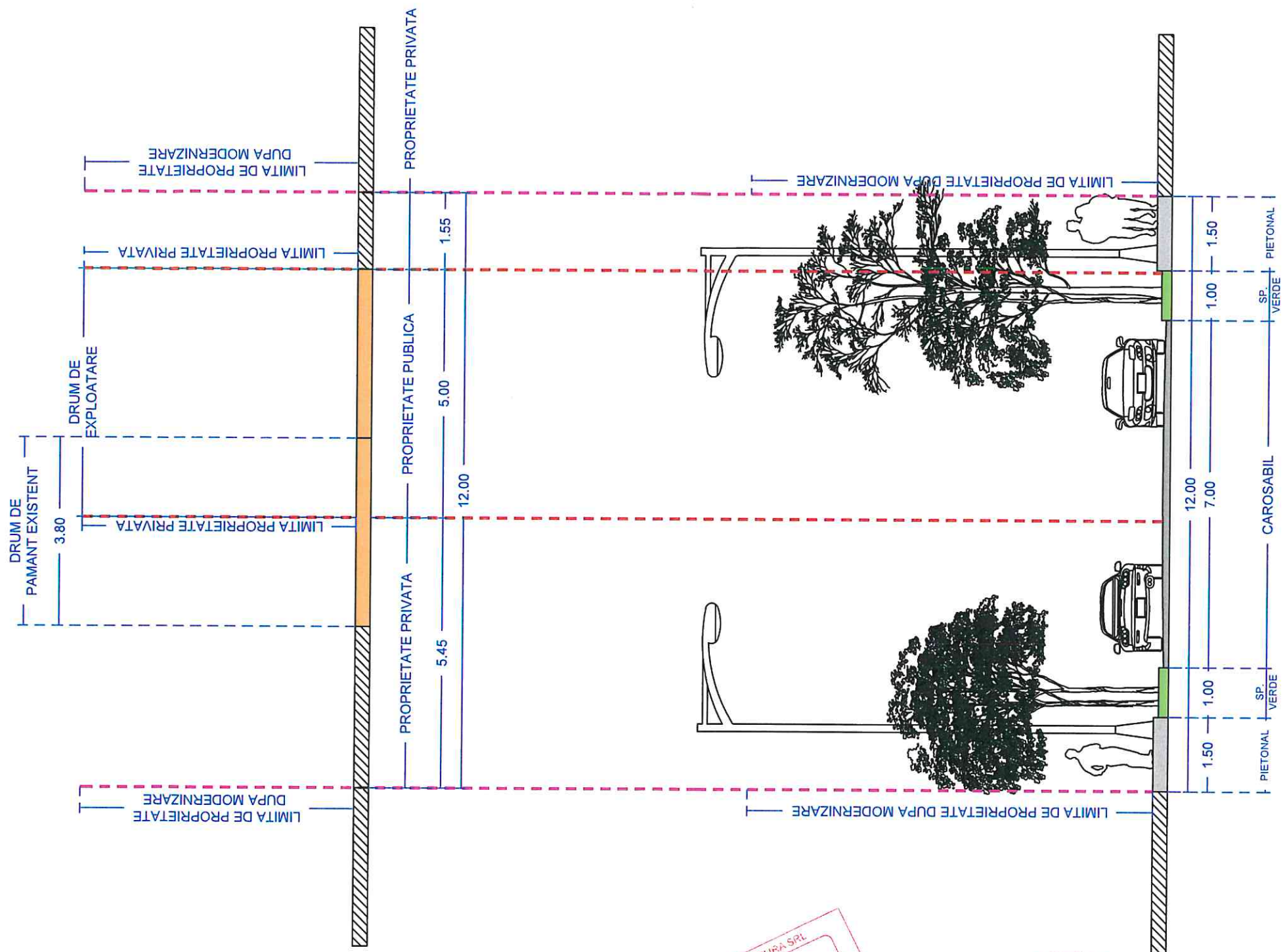


RIDICARE TOPOGRAFICA

U1.1

LEGENDA

	LIMITA ZONA DE STUDIU PROPUSA SUPRAFATA
	LIMITA LOT 1 CE GENEREAZA P.U.Z. SUPRAFATA = 50 470 mp
	LIMITA LOT 2 CE GENEREAZA P.U.Z. SUPRAFATA = 26 740 mp
	LIMITA PARCELE
	CANALIZARE
	CUTIE GAZE
	HIDRANT
	STALP ELECTRIC
	NUMAR CADASTRAL

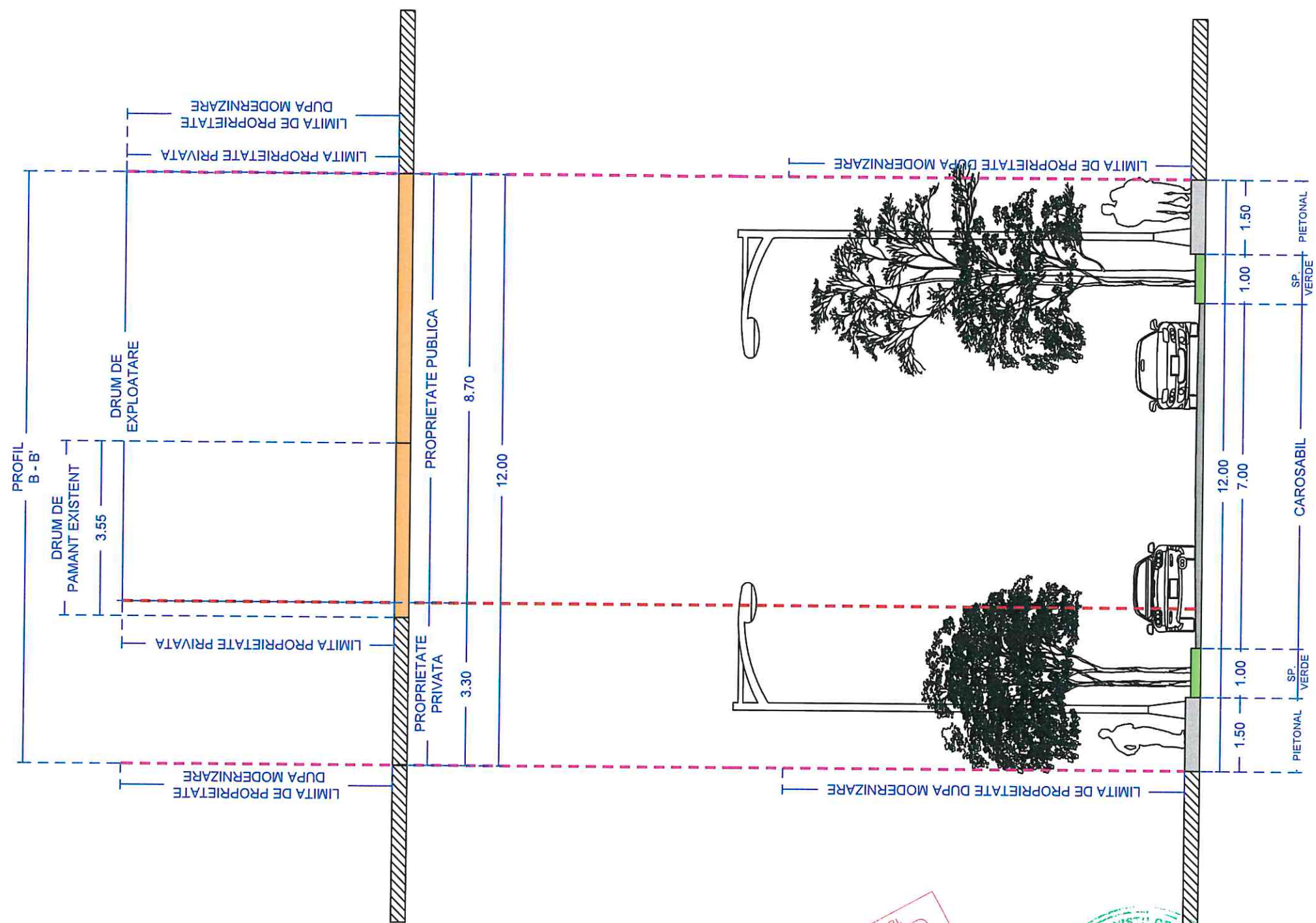


IMBACIU arhitectura			
SPECIFICATIE		SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU		1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU		FEBRUARIE 2024

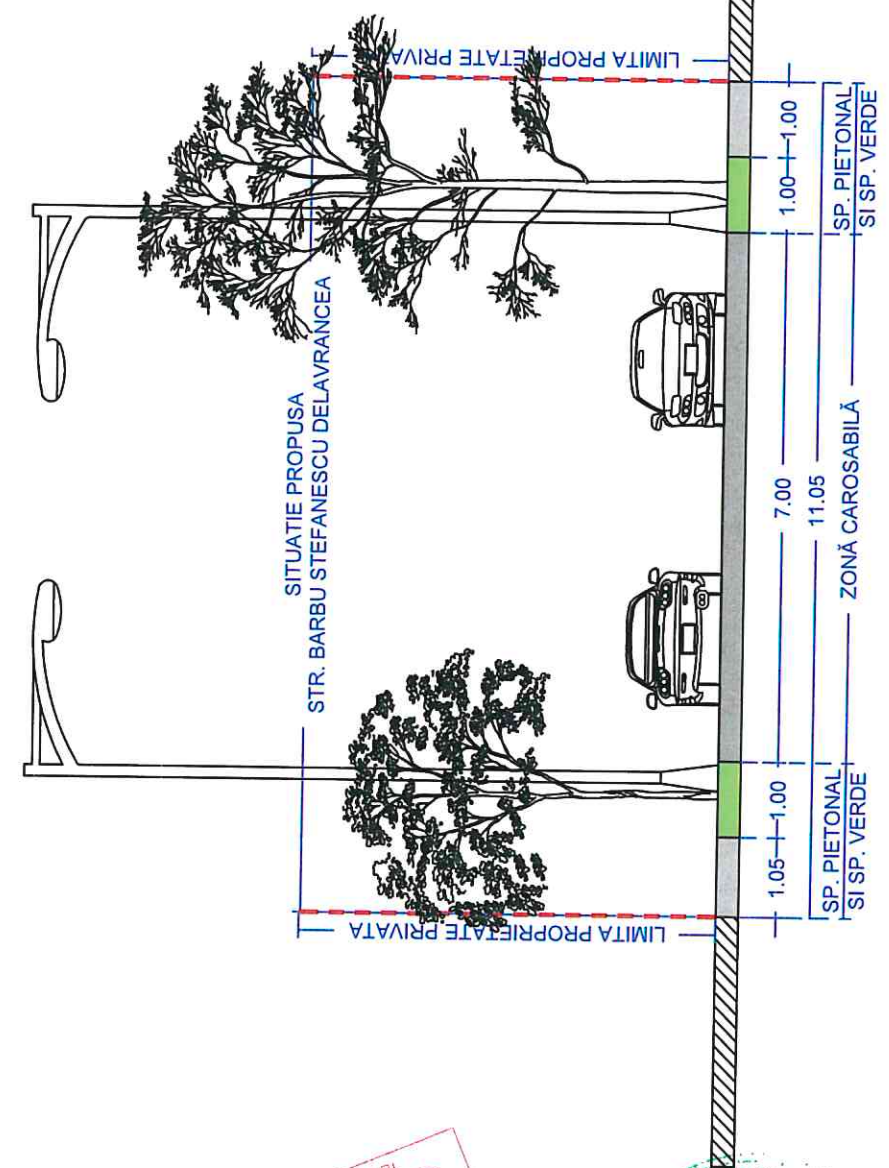
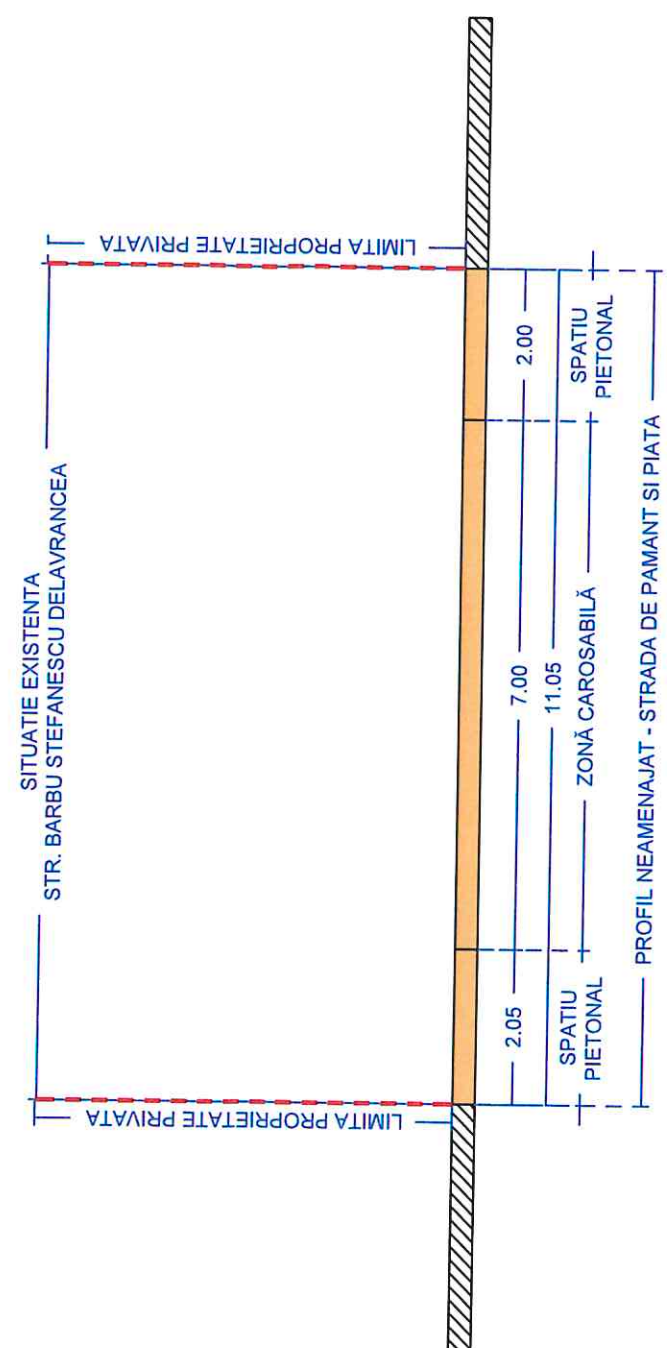
SOFTWARE LICENȚIAT

BENEFICIAR		MATEESCU MARTHA IOANA	
TITLU PROIECT		LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE	
JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T. 34, P. 263/4 (P. 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 1, LOT 2 - NRC 98131, NRC 98132		NR. PR. 16 / 2022	
TITLU PLANSA		PROFIL STRADAL A - A' EXISTENT SI PROPU	
		NR. PL. U2.2	

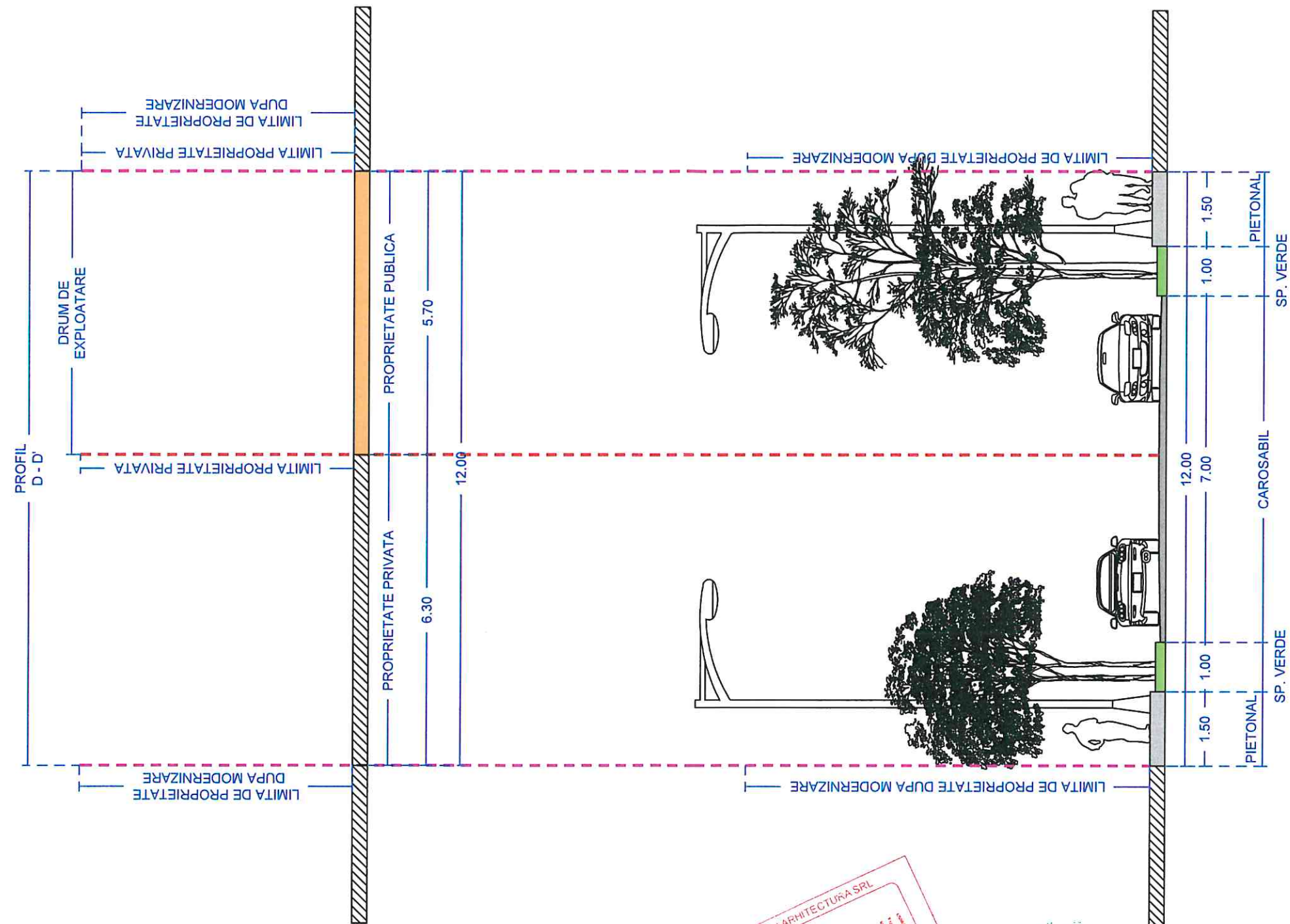
PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



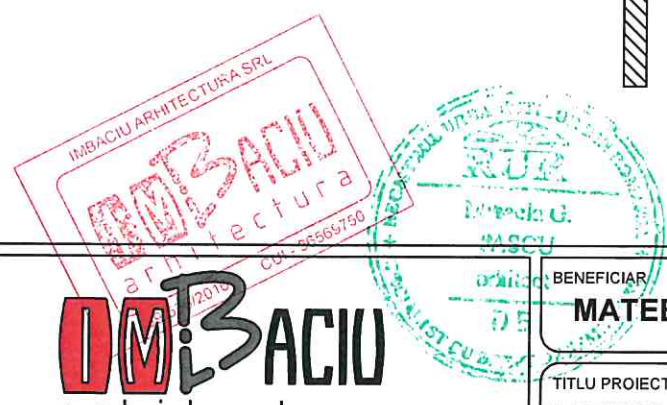
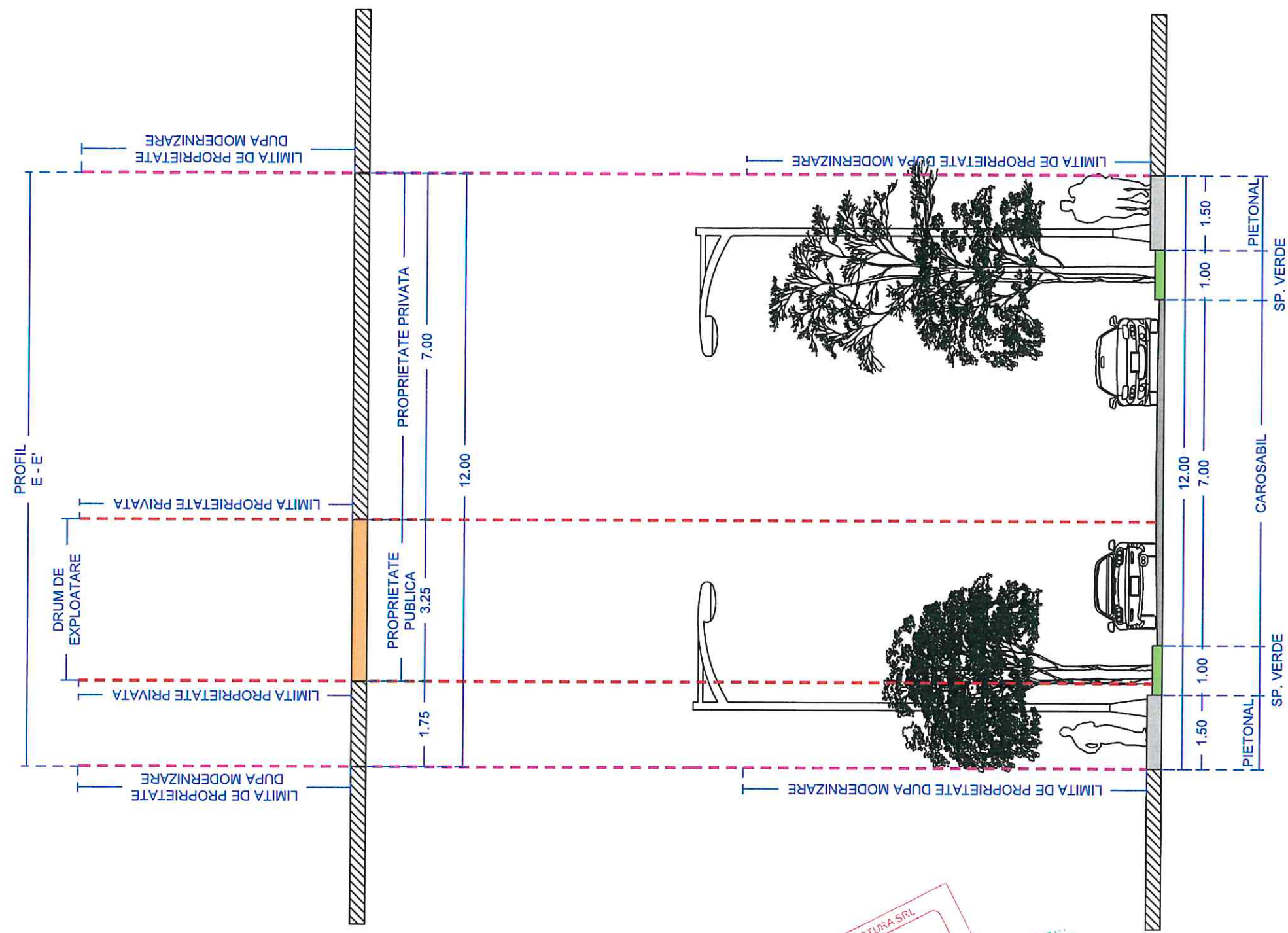
IMBACIU arhitectura				BENEFICIAR MATEESCU MARTHA IOANA	
TITLU PROIECT LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE				NR. PR. 16 / 2022	
JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T. 34, P. 263/4 (P. 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 1, LOT 2 - NRC 98131, NRC 98132				FAZA P.U.Z.	
TITLU PLANSA PROFIL STRADAL B - B' EXISTENT SI PROPOS				NR. PL. U2.3	
SPECIFICATIE		SEMNATURA	SCARA		
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU		1:100		
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA		
DESENAT	URB. MARIUS BACIU		FEBRUARIE 2024		
SOFTWARE LICENȚIAT				PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION	



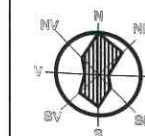
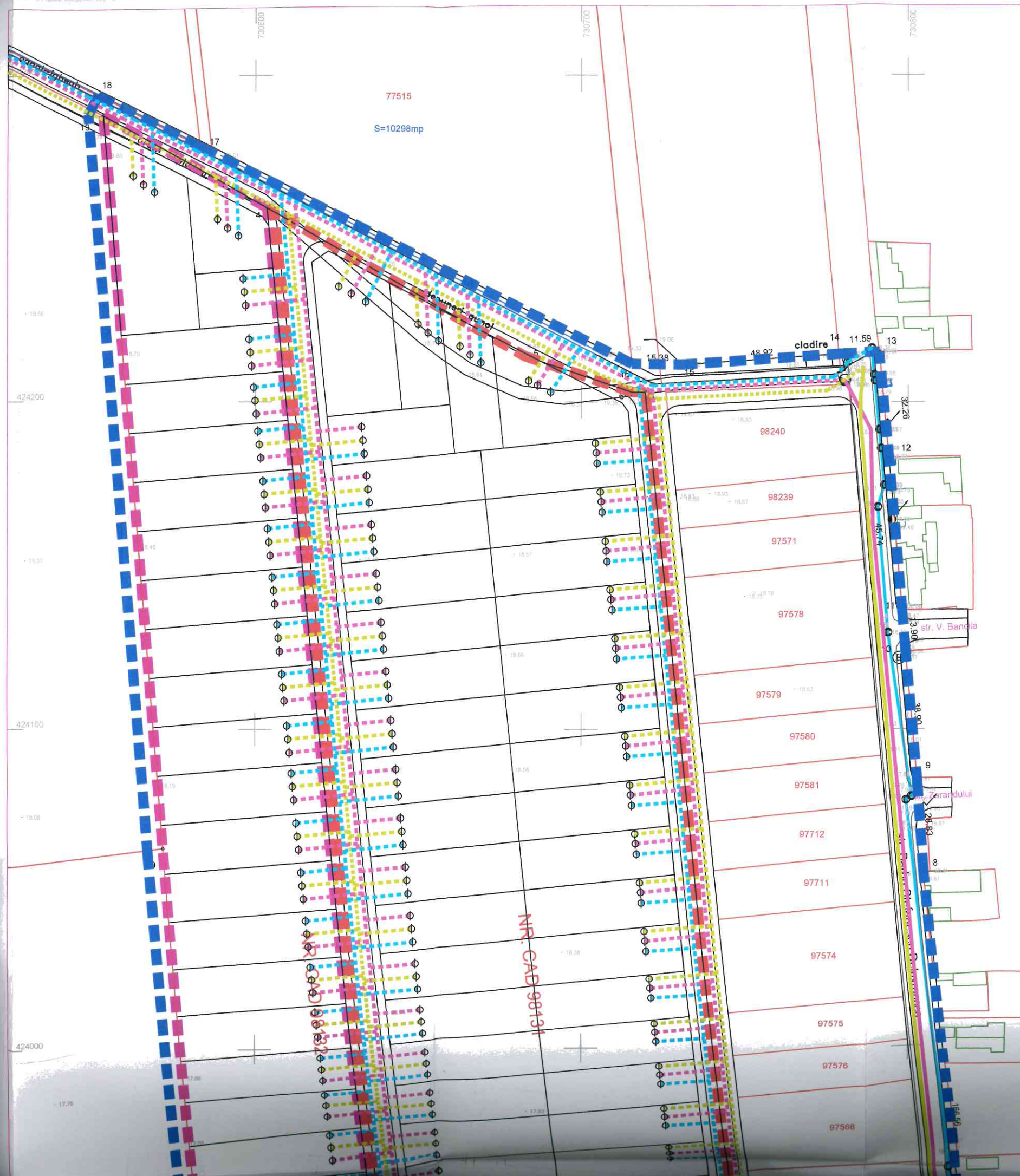
IMBACIU arhitectura				BENEFICIAR MATEESCU MARTHA IOANA	
SPECIFICATIE				TITLU PROIECT LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE	
ȘEF PROIECT ARH. MIHAELA PASCU				JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T. 34, P. 263/4 (P. 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 1, LOT 2 - NRC 98131, NRC 98132	
PROIECTAT URB. MARIUS BACIU				TITLU PLANSA PROFIL STRADAL C - C' EXISTENT SI PROPUS	
DESENAT URB. MARIUS BACIU				NR. PR. 16 / 2022	
SEMNATURA				FAZA P.U.Z.	
SCARA 1:100				NR. PL. U2.4	
DATA FEBRUARIE 2024					
SOFTWARE LICENȚIAT				PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION	



</



OMBACIU arhitectura				BENEFICIAR MATEESCU MARTHA IOANA	
SPECIFICATIE				TITLU PROIECT LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE	
ȘEF PROIECT ARH. MIHAELA PASCU				NR. PR. 16 / 2022	
PROIECTAT URB. MARIUS BACIU				FAZA P.U.Z.	
DESENAT URB. MARIUS BACIU				NR. PL. U2.6	
SEMNATURA				TITLU PLANSA PROFIL STRADAL E - E' EXISTENT SI PROPUȘ	
SCARA 1:100				DATA FEBRUARIE 2024	
SOFTWARE LICENȚIAT				PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION	



ECHIPAREA EDILITARA

U3

LEGENDA

	LIMITA ZONA DE STUDIU PROPUSA SUPRAFATA
	LIMITA LOT 1 CE GENEREAZA P.U.Z. SUPRAFATA = 50 470 mp
	LIMITA LOT 2 CE GENEREAZA P.U.Z. SUPRAFATA = 26 740 mp
ECHIPARE EDILITARA - EXISTENTA	
	RETEA DE DISTRIBUTIE A GAZULUI IN ZONA
	RETEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
	RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE IN ZONA
ECHIPARE EDILITARA - PROPUSA	
	RETEA DE DISTRIBUTIE A GAZULUI PROPUSA IN ZONA
	RETEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA PROPUSA
	RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE PROPUSA IN ZONA



INVENTAR COORDONATE
Stereo'70

NR.	X	Y
1	423750.53	730597.68
2	423770.46	730744.46
3	423772.67	730744.15
4	423779.95	730818.29
5	423781.20	730831.86
6	423874.24	730823.00
7	423890.50	730821.64
8	424056.20	730804.79
9	424084.96	730802.74
10	424123.70	730799.19
11	424137.56	730798.06
12	424183.13	730794.07
13	424215.25	730791.11
14	424214.68	730779.54
15	424211.41	730730.73
16	424211.70	730715.36
17	424277.97	730583.06
18	424293.49	730552.92
19	424287.67	730553.40
20	424063.63	730571.87

INVENTAR COORDONATE
Stereo'70

NR.	X	Y
1	424203.01	730719.37
2	423778.00	730762.97
3	423764.24	730653.40
4	424259.21	730603.40
5	424214.08	730682.67
6	424203.03	730715.30

Suprafata zona studiu S=110557mp

Suprafata imobil S=50470mp

Nota

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației în vigoare.

IMBACIU
arhitectura

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1250
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA FEBRUARIE 2024
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

SOFTWARE LICENȚIAT

BENEFICIAR

MATEESCU MARTHA IOANA

TITLU PROIECT

LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T. 34, P. 263/4 (P. 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT
1, LOT 2 - NRC 98131, NRC 98132

TITLU PLANSA

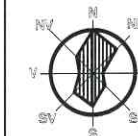
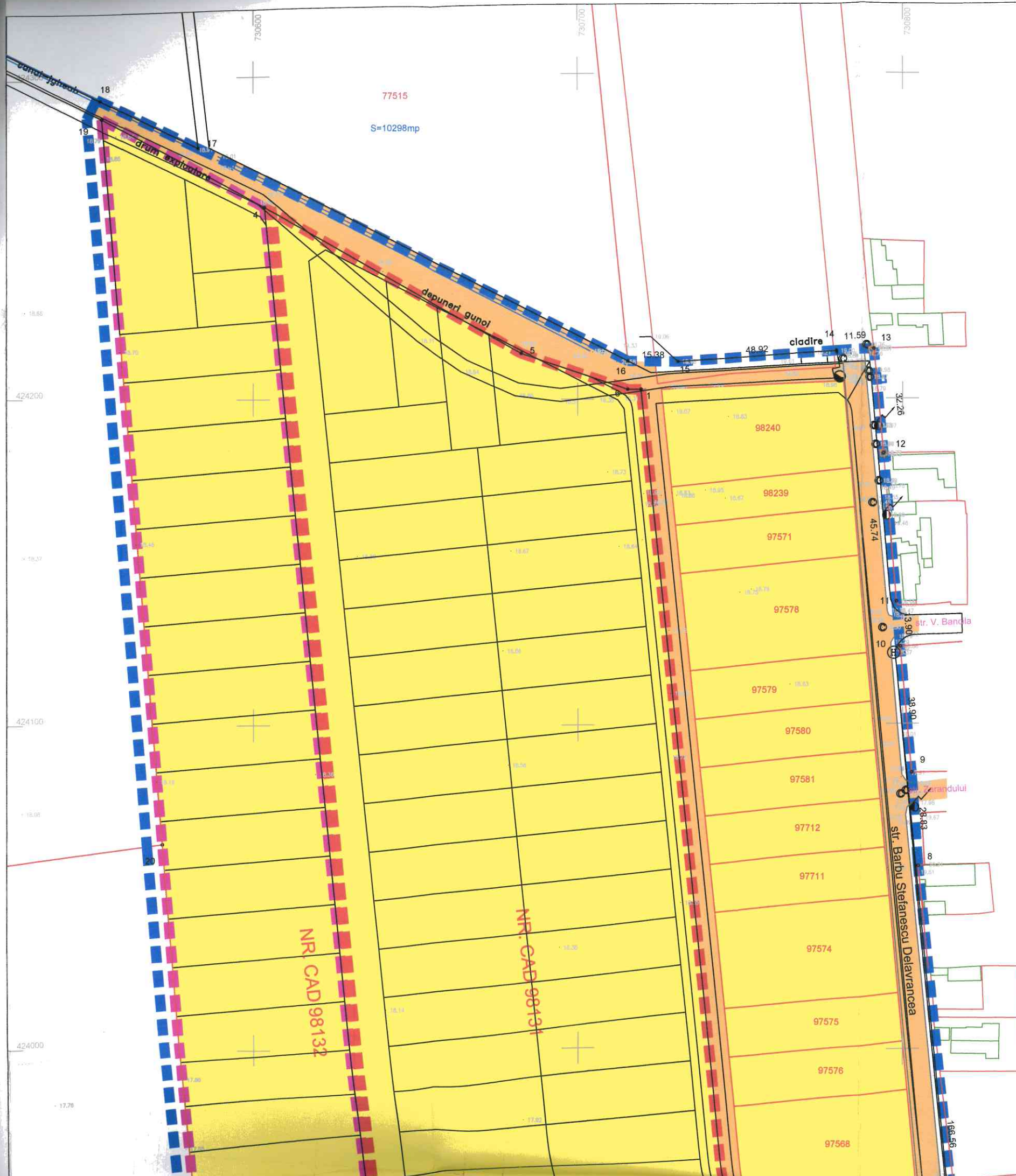
ECHIPAREA EDILITARA

NR. PR.
16 / 2021

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U3

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

U4

LEGENDA



LIMITA ZONA DE STUDIU PROPUSA
SUPRAFATA



LIMITA LOT 1 CE GENEREAZA P.U.Z.
SUPRAFATA = 50 470 mp



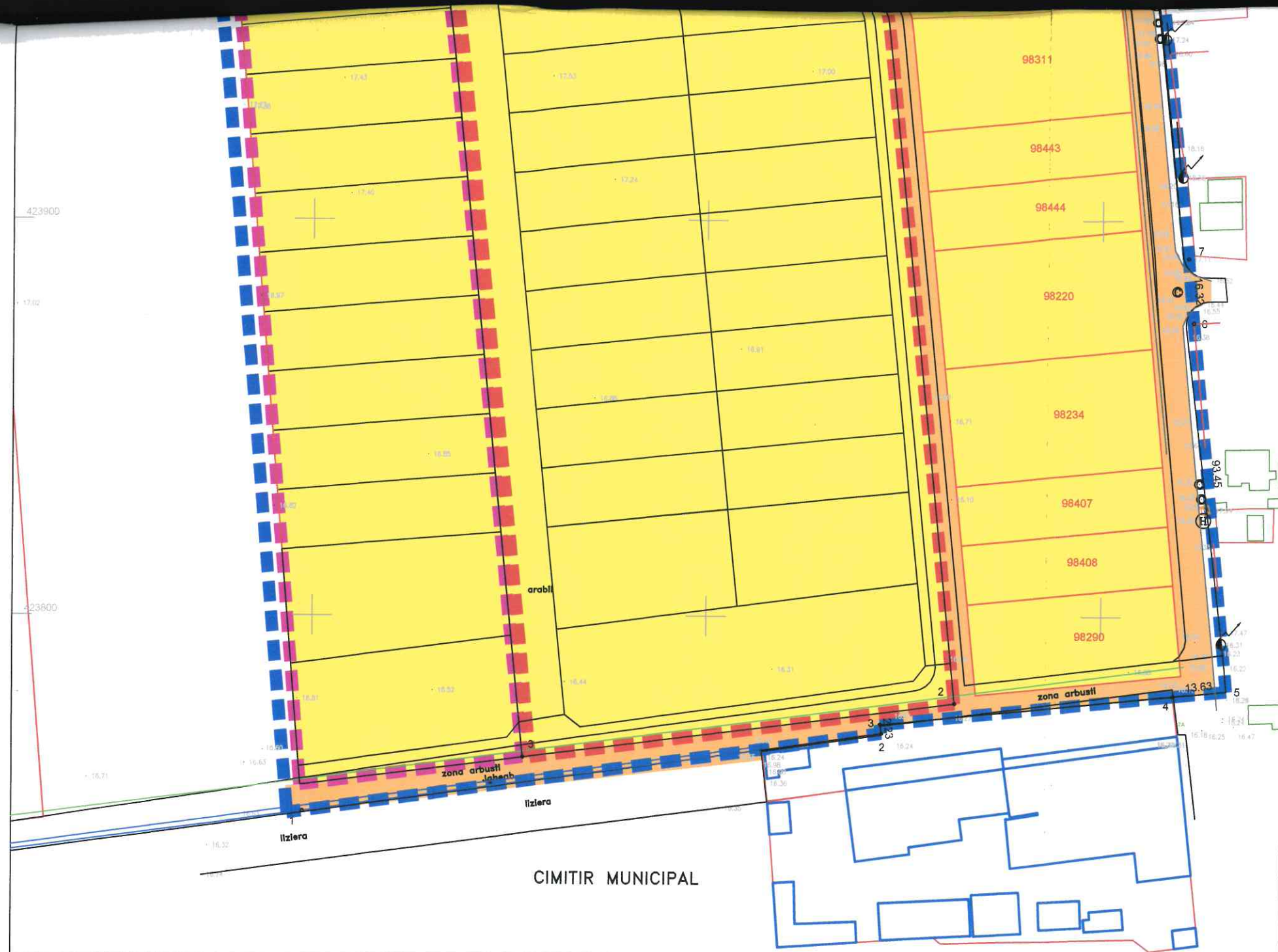
LIMITA LOT 2 CE GENEREAZA P.U.Z.
SUPRAFATA = 26 740 mp



TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE



TERENURI APARTINAND PROPRIETATII PUBLICE A STATULUI



INVENTAR COORDONATE
Stere'o'70

NR.	X	Y
1	423750.53	730597.68
2	423770.46	730744.46
3	423772.67	730744.15
4	423779.95	730818.29
5	423781.20	730831.86
6	423874.24	730823.00
7	423890.50	730821.64
8	424056.20	730804.79
9	424084.96	730802.74
10	424123.70	730799.19
11	424137.56	730798.06
12	424183.13	730794.07
13	424215.25	730791.11
14	424214.68	730779.54
15	424211.41	730730.73
16	424211.70	730715.36
17	424277.97	730583.06
18	424293.49	730552.92
19	424287.67	730553.40
20	424063.63	730571.87

INVENTAR COORDONATE
Stere'o'70

NR.	X	Y
1	424203.01	730719.37
2	423778.00	730762.97
3	423764.24	730653.40
4	424259.21	730603.40
5	424214.08	730682.67
6	424203.03	730715.30

Suprafata zona studiu S=110557mp

Suprafata imobil S=50470mp

Nota

Operațiunile notariale prin care se propun alipiri a două sau mai multe loturi de teren în vederea construirii, sunt permise numai dacă loturile respective sunt încadrate în aceeași zonă funcțională, aplicându-se astfel în mod unitar prevederile urbanistice privind modul de ocupare al terenului, detaliate în prezentul regulament local de urbanism.

Loturile de teren rezultate în urma unei operațiuni notariale dezmembrare care nu respectă suprafețele și dimensiunile precizate în prezentul regulament local de urbanism devin neconstruibile.

După aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărârea CLM nu sunt admise, modificări ale traseelor stabilite pentru realizarea circulațiilor în cadrul P.U.Z., precum și operațiuni notariale care au ca rezultat schimbarea funcțională ale acestora.



SPECIFICATIE		SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU		1:1250
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA FEBRUARIE 2024
DESENAT	URB. MARIUS BACIU		

SOFTWARE LICENȚIAT

BENEFICIAR
MATEESCU MARTHA IOANA

TITLU PROIECT
LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE

JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T. 34, P. 263/4 (P. 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT
1, LOT 2 - NRC 98131, NRC 98132

TITLU PLANSA
PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

NR. PR.
16 / 2022

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U4

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION