

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 305

din 31.08.2016

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **<LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE>**, la adresa din Brăila, Tarlăua nr.36, Parcela 271/6, inițiat de **TOPAL MIHAI SAEN și TOPAL RODICA**.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea nr. 43921/26.10.2015 a domnului Topal Mihai Saen și H.C.L.M. Brăila nr.430/21.12.2015, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General și a Regulamentului de Urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr.2/31.01.2001, până la data de 30.12.2018;

Văzând raportul de specialitate și raportul privind informarea și consultarea publicului ale Instituției Arhitectului Șef, precum și raportul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr. 156/20.04.2011;

În baza art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. c) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) și alin. (2) lit. e) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTARASTE :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM** aferent, pentru obiectivul **<LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE>**, la adresa din Brăila, Tarlăua nr.36, Parcela 271/6, inițiat de **TOPAL MIHAI SAEN și TOPAL RODICA**, 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, cu modificarea indicilor de ocupare ai terenului prezentat.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitectului Șef, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați și o va aduce la cunoștință publică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

BOȘNEAG SORIN - EUGEN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

PUZ LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE

BRĂILA, TARLA 36, PARCELA 271/6

REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE 2

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 305/31.08.2016

LEGENDĂ

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PROPRIETĂȚII BENEFICIARULUI

PROPUNERI ZONIFICARE / REGLEMENTARE

- ZONĂ LOCUINȚE ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE PROPUȘĂ
- CIRCULAȚII CAROSABILE
- TROTUARE, SPAȚII VERZI DE ALINIAMENT
- LIMITE PARCELE PROPUSE
- RETRAGERE MINIMĂ OBLIGATORIE = 4 M
- PROFILE STRĂZI



● BILANȚ TERITORIAL AL TERENULUI CE A GENERAT PUZ

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT mp	PROPUȘ mp
ZONĂ LOCUINȚE din care:	-	28019 80,05%
SPAȚII PLANTATE CU CARACTER PRIVAT (MIN.)	-	5604 16%
CIRCULAȚII CAROSABILE	-	4221 12,06%
TROTUARE, SPAȚII VERZI DE ALINIAMENT	-	2760 7,89%
TEREN AGRICOL ÎN INTRAVILAN	35000 100%	-
TOTAL	35000 100,00%	35000 100,00%

POT max = 40% CUT max = 1,00



"DORU BÂRLEANU" - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ÎNREGISTRAT LA FIȘA ORA "DUNĂREA DE JOS", BRĂILA - GALAȚI CU NR. 30				Beneficiar:	TOPAL MIHAI SAEN ȘI TOPAL RODICA	proiect nr. 21/2015
șef proiect	nume arch. Doru Bârleanu	semnătură	scara: 1:1000	data: octombrie 2015	Titlu proiect: LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE Brăila, Tarla 36, Parcela 271/6	faza: PUZ
					Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	planșă nr. 2



PUZ LOTI BRĂIL REGLEMENTĂRI U



LEGEI

..... LIMITA ZC
—●— LIMITA PI

PROPL

..... ZONĂ LC
..... CIRCULA
..... TROTUA
..... LIMITE PA
..... RETRAGE
..... PROFILE :
..... (A) (B)

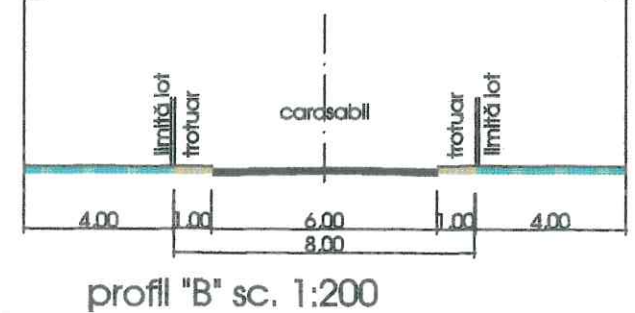
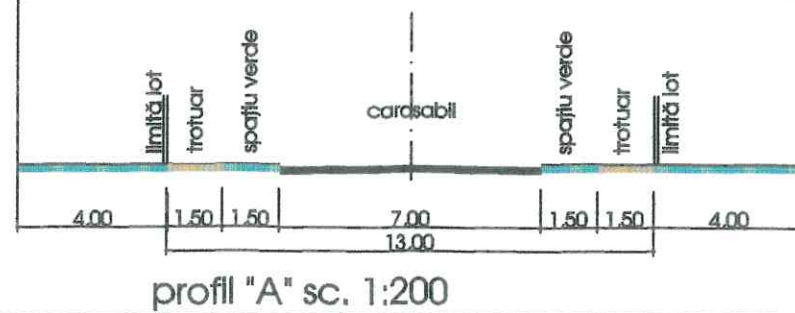
● BILANȚ TERITORI

ZONE FUNCȚIONALE
ZONĂ LOCUINȚE din care:
SPAȚII PLANTATE CU CARACTER PR
CIRCULAȚII CAROSABILE
TROTUARE, SPAȚII VERZI DE ALI
TEREN AGRICOL ÎN INTRAVIL
TOTAL

POT max = 40% CUT max

db "DORU BĂRLEANU" - BIROU INDIVIDUAL DE
ÎNREGISTRAT LA FIJALA OAR "DUNĂREA DE JOS", BRĂILA

nume	semn
șef proiect	arh. Doru Bârleanu



REGULAMENT

aferent PLAN URBANISTIC ZONAL - "LOTIZARE TEREN ÎN
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE", T36, P271/6, Brăila

DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșa 2 – Reglementări urbanistice-zonificare, teritoriu cuprins în intravilanul municipiului Brăila.

Corelări cu alte documentații

În elaborarea regulamentului s-a ținut cont de următoarele documentații:

- ♦ Plan urbanistic general Municipiul Brăila
- ♦ Plan urbanistic general - regulament local de urbanism inclusiv piese desenate
- ♦ Plan urbanistic zonal "Cartierul de Vest"
- ♦ Studii analitice privind condiții geotehnice și hidrologice în zona studiată

ZONE CURPINSE ÎN PLANUL URBANISTIC ZONAL

Lz ZONA DE LOCUIT

L1z Zona pentru locuințe și dotări complementare cu maxim P+2E și accente locale de până la P+2E+M

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare din subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI
SECȚIUNEA 1 ⇒ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - utilizări admise

Articolul 2 - utilizări admise cu condiții

Articolul 3 - utilizări interzise

SECȚIUNEA II ⇒ CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 - circulații și accese

Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

Articolul 10 - înălțime maximă admisibilă a clădirilor

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 - condițiile de echipare edilitară

Articolul 13 - spațiile libere și spații plantate

Articolul 14 - împrejurimi.

SECȚIUNEA III ⇒ POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Articolul 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).

ZONE CUPRINSE ÎN LIMITA PUZ

Lz ZONA DE LOCUIT

L1z zona pentru locuințe și dotări complementare cu maxim P+2E și accente locale de până la P+2E+M

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din locuințe individuale mici în regim de construire izolat sau grupat, cu regim de înălțime P, P+1, P+2 realizate pe baza unor lotizări prestabilite sau pe loturi individuale.

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;

- lăcașuri de cult.

Art.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit mansarde peste etajul 2, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mpADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250 metri;

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mpADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitare materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- 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 și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- 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.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. Dimensiuni minime

Regim de construire	Suprafață minimă (mp)	Front (m - minim)
Continuu	150	8
Grupat sau izolat	200	12
Parcelă de colț	reducere cu 50 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

2. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și a IV-a și **5,0** metri pe străzi de categoria a II-a

Art.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate în stare bună și cu condiția ca peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și același material de finisaj ca și celelalte fațade.

- în cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va fi de **min. 2,0 m.**

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație fata de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei de **min. 4,00 m.**

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumătate din înaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de **5,00 m.**

- pe străzile cu distanța între alinierea fațadelor **sub 10,0 m** se admit balcoane sau bow-windowuri pe fațade spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult **0,30 m**
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate cu mai mult de 1 m.

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele
- distanța se poate reduce la **1/4 din înălțime**, dar nu mai puțin de **3,00 m** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 3,50 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,5 m este obligatorie obținerea avizului **Brigăzii de pompieri a Municipiului Brăila**
- 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 **50,00 m**.
- numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi de **P+2+M**;
- se admite mansardarea clădirilor existente.

Art.11 - 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;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- sunt interzise folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc).

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Apa potabilă

Orice construcție nouă de locuit și orice local putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurat necesarul din sursă proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar Braila.

Până la realizarea rețelei de alimentare cu apă în zona studiată, alimentarea cu apă potabilă se va putea face de la puțuri forate individuale.

- Canalizare menajeră

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

Până la realizarea rețelei canalizare în zona studiată, evacuare apelor uzate menajere va putea face individual, la bazine vidanjabile.

- Canalizare pluvială

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

- Rețele electrice, telefonice și CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

Bransamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

- Gaze

Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

- Salubritate

Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum-ul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor în proporție de 70%;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri;
- spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11 m și o bandă de cel puțin 5 m paralelă cu fațada este tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat;
- în grădinile de fațade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantatii înalte

Art.14 – ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea maxim **2,20** metri înălțime;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

**SECȚIUNEA III
POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI
UTILIZARE A TERENULUI**

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor

POT_{maxim} = 40%

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

$$CUT_{\max} = 1,00.$$

Posibilități de depășire a CUT

Proprietarii parcelelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de 3 ori suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea Primăriei Municipiului Brăila.

C ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE

Subzone : Cr - căi de comunicație rutiere;

1. Permisuni

Funcția dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor :

- căi de comunicație rutiere
- se recomandă ca parcajele să fie înconjurată de spații verzi (garduri vii de 1,2 m înălțime);
- sunt permise toate construcțiile a căror accese carosabile respectă normativele de siguranță și fluența traficului în condițiile avizului administratorului drumului.

2. Condiții și restricții

- la autorizarea construcțiilor se va respecta din Regulament general de urbanism art.18 pentru căi de comunicație rutiere.
- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare implementează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară;

Întocmit,
arh. Doru Bârleanu

