

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 346

din 30.09.2016

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **<DEZMEMBRARE IMOBIL ÎN 5 LOTURI>**, la adresa din Brăila, Str. Odobești, nr.20, inițiat de **CAZACU MARIA, CAZACU ANIȘOARA, IVAN ION, IVAN RADA, GUGIU OPREA, GUGIU VICA și COMPANIA DE CĂI FERATE C.F.R. S.A.**

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea nr. 27577/27.06.2016 a doamnei Cazacu Anișoara 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 **<DEZMEMBRARE IMOBIL ÎN 5 LOTURI>**, la adresa din Brăila, Str. Odobești, nr.20, inițiat de **CAZACU MARIA, CAZACU ANIȘOARA, IVAN ION, IVAN RADA, GUGIU OPREA, GUGIU VICA și COMPANIA DE CĂI FERATE C.F.R. S.A.**, 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,

BOTEA PETRE - BOGDAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

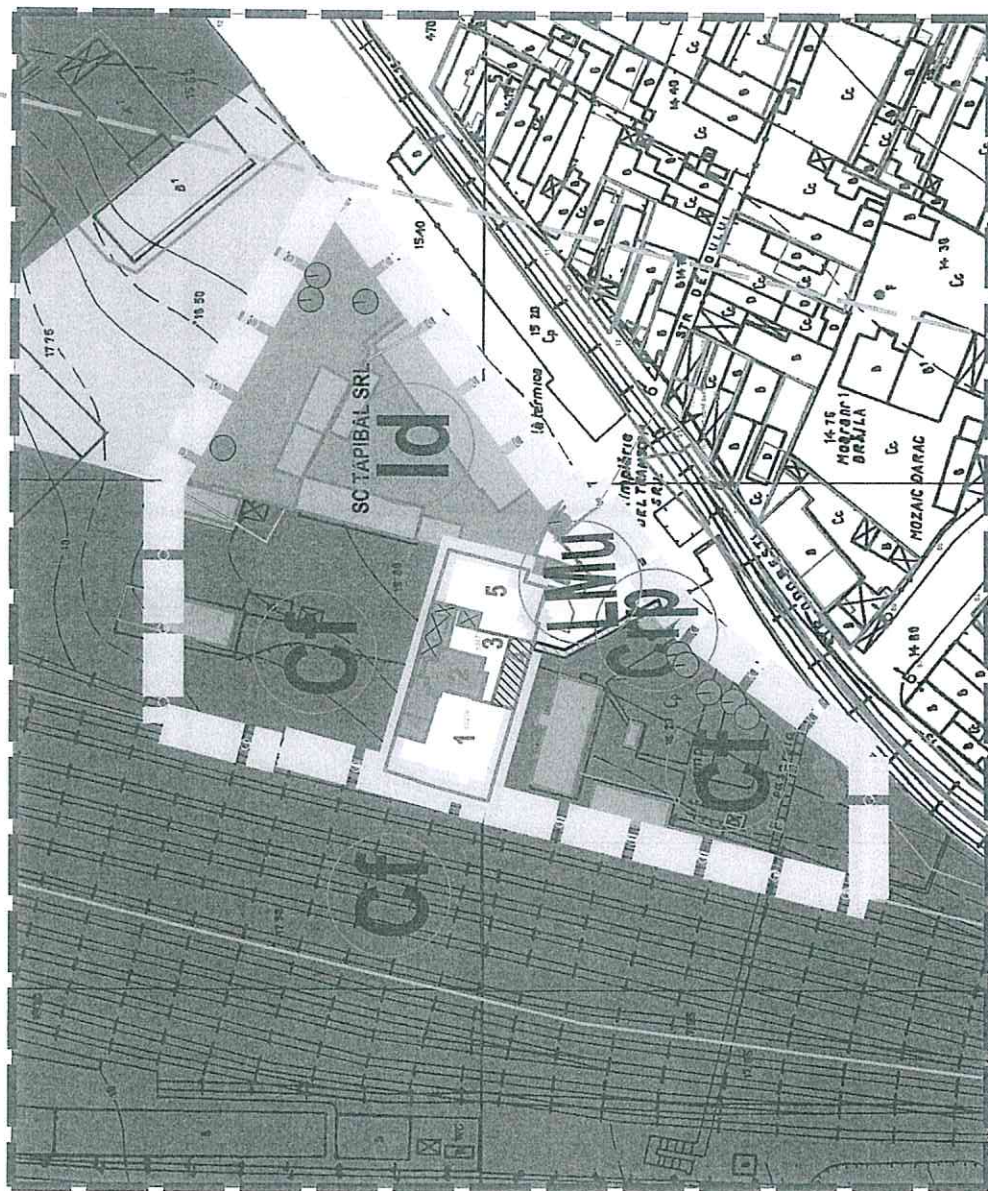
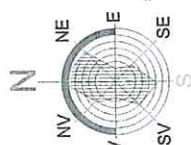
DRĂGAN ION

ANEXA NR. 1
LA PLAN NR. 346 / 10.09.2016

4

PUZ

- DEZMEMBRARE IMOBIL IN 5 LOTURI -
- REGLEMENTARI SI SERUITUTI -



LEGENDA:

PROFIL FUNCTIONAL

LIMITA BILANT TERITORIAL STUDIAT

LIMITA AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ

LIMITA PROTECTIE ZONA CFR

Teren NCP 802/10 ce se dezmembreaza in cinci loturi

Zona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente

Zona pentru locuinte si functiuni complementare

Zona unitati industriale/depozitare

Zona cai comunicatie rutiera

Constructii existente = locuinte+anexe din zona studiata

Constructii existente aferente zonei industriale

Constructii existente aferente zonei CFR SA

Zona spatiu verde

PROPUNERI

Delimitare loturi dezmembrate:

- lot 1 - 395,00 mp

- lot 2 - 90,00 mp

- lot 3 - 153,00 mp

- lot 4 - lot de servitute apartinand CFR SA = 62,00 mp

- lot 5 - 244,00 mp

Modernizare cale rutiera

POT teren bilant teritorial studiat= 10,80%
CUT teren bilant teritorial studiat= 0,10

BILANT EXISTENT/PROPOS = CONSTRUCTII

Aferente CFR SA = 507,00 mp

Industriale = 854,00 mp

Locuinte = 251,00 mp

BILANT TERITORIAL EXISTENT

TERITORIUL STUDIAT	CATEGORIA DE FOLOSINTA						TOTAL	
	AGRI	GRD	SPATIU VERDE	GRDURI SI TROIE	NEAGRICOL			
					CURTI C-TII	locuite		
INTRAVILAN	-	-	270	85,00	4571,00	12780,00	1474,00	9180,00
	-	-	-	3,00	1,00	96,00		100,00
% DIN TOTAL	-	-	-	-	-	-	-	-

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

RADU CHERENTACH TRIARUR 706

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PROIECTAT

PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZMEMBRARE IMOBIL IN 5 LOTURI

REGULAMENT DE URBANISM

I. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

PROIECT: DEZMEMBRARE IMOBIL IN CINCI LOTURI

BENEFICIAR: CAZACU ANISOARA, CAZACU MARIA, IVAN ION,
IVAN RADA, GUGIU OPREA, GUGIU VICA, COMPANIA
NATIONALA DE CAI FERATE CFR SA.

ELABORATOR: B.I.A. RADU CHERNBACH 785 T.N.A/R.U.R

AMPLASAMENT: MUNICIPIUL BRAILA; STRADA ODOBESTI NR 20

DATA ELABORARII: Iunie 2016

Beneficiarii au solicitat intocmirea documentatiei necesare faza PUZ, solicitata prin Certificatul de urbanism nr 1462/06.10.2015 emis de Primaria Municipiului Braila.

Documentatia se incadreaza in categoria de studii si proiecte necesare obtinerii dezmembrarii unui imobil in cinci loturi, conform cu metodologia de

elaborare si continutul cadru aprobat prin Reglementarile tehnice indicativ GM-010-2000, aprobata de MTTC prin Ordinul nr 176/N/16.08.2000 al MLPAT.

Terenul analizat se situeaza in partea centrala a localitatii, intr-o zona rezidentiala cu functiuni complementare, UTR nr 22. si are dimensiunile generale, in plan, aproximativ de 21,00x43,00ml, rezultand o suprafata de 944,00mp.

Terenul de amplasament ocupa o suprafata plana si sistematizat si este situat din punct de vedere functional, intr-o zona structurata pe activitati *aflata in curs de remodelare, restructurare si modernizare.*

Terenul care urmează a fi dezmembrat in cinci loturi, are urmatoarele vecinatati:

- la nord : zona SNCFR; teren SC TAPIBAL SRL
- la est : teren SC TAPIBAL SRL
- la sud : zona SNCFR; calea de acces in imobil
- la vest : zona SNCFR

II.DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Regulamentul Local aferent P.U.Z., are caracter de reglementare specifica, ce detaliaza si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a unei zone delimitate din teritoriul localitatilor sau din afara acestora.

Elaborarea Regulamentului Local aferent PUG, cuprinde reglementarile generale cu privire la stabilirea zonelor pentru care se intocmesc *planuri urbanistice zonale obligatorii*, actiune ce se face de regula, in baza unei documentatii PUZ, in urma unor studii de fundamentare si a avizelor principalilor administratori de retele edilitare.

Lipsa unor studii de fundamentare, a avizelor si acordurilor detinatorilor de utilitati la data elaborarii documentatiei prezente este determinata de caracterul de unicat al interventiei.

Totusi prezenta documentatie PUZ a fost corelata cu Plan Urbanistic Zonal pentru obiectivul „Construire centru comercial Carrefour”, aprobat prin HCLM Braila nr 121/26.04.2012, ce cuprinde si zona de studiu aferenta documentatiei.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, cuprinde si detaliaza prevederile Planului Urbanistic General, referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor, acceselor si plantatiilor, stabilirea si dimensionarea zonelor de protectie si *non-aedificandi*.

Dupa aprobare PUZ, impreuna cu regulamentele locale de urbanism aferente, sunt opozabile in justitie si devin acte de autoritate publica.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ contine deci reglementarile referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe zona studiata si stabileste normele de urbanism cu caracter general si specific instituite in teritoriul studiat, care completeaza sau detaliaza Regulamentul aferent Planului Urbanistic General. Tema de proiectare, reprezentand intentiile, programul si strategia de dezvoltare si implementare in zona ale beneficiarilor, vor fi corelate cu cerintele si reglementarile urbanistice ale documentatiilor de urbanism aprobate anterior, constituind astfel suportul tehnic pentru realizarea variantei (variantelor) de amplasare a obiectivelor supuse avizarii si aprobarii de catre autoritatea publica.

Prezenta documentatie, (PUZ – Regulament Local Urbanism aferent), s-a elaborat pentru a reglementa modul de **operatiuni notariale – dezmembrare imobil in 5 loturi**, intr-o zona de transformare. Prin documentatiile de urbanism aprobate (respectiv PUG Municipiul Braila aprobat), nu sunt impuse restrictii de dezvoltare a zonei, propunerea raspunzant tendintei de modernizare in folosirea utilitatilor necesare vietii. Prezentul regulament stabileste modul de construire si ocupare a terenului pentru obiective cu functiuni complementare.

Din punct de vedere functional, terenul care va fi supus dezmembrarii, nu poate fi subordonat ca reglementari de ordin general, celor din zona studiata, in plus el va cuprinde reglementari punctuale de amplasament, vecinatati si protectie.

2.CADRUL LEGAL

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

OG nr. 27/2008, ordonanta pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

Ordinul nr.176/N/16. 08. 2000:

Pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal” (P.U.Z.) – Indicativ GM – 010 – 2000;

Ordinul nr. 562/2003:

Pentru aprobarea reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z - Z.P);

Ordinul nr.37/N/08.06.2000:

Pentru aprobarea reglementării tehnice „ Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic de detaliu” (P.U.D.) - Indicativ GH 009 – 2000;

Ordinul nr.21/N/10.04.2000:

Pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” – indicativ: G.M. – 007 – 2000;

Ordinul nr.13/N/10.03.1999:

Pentru aprobarea reglementării tehnice „ Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic General”, (P.U.G.), indicativ GPO38/99;

HGR 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism

Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată

Codul civil

Legea 10/1995 privind calitatea în construcții

Legea 137/1995 privind protectia mediului

Legea 71/1996 privind aprobarea Planul de Amejare a Teritoriului National

Legea locuintelor 114/1996

Legea 84/1996 privind imbunatatirile funciare

HGR 36/1996 legea drumurilor

ORDONANTA DE URGENTA nr. 57 din 20 iunie 2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice , cu modificarile ulterioare.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent, se elaboreaza in vederea:

- eliberarii avizelor structurilor de specialitate si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiective din zona ce nu necesita studii aprofundate;

- fundamentarea solicitarii in vederea realizarii unor obiective de utilitate publica, servicii, in zone nestudiate prin alte documentatii de urbanism,

- amplasarea de constructii in zone protejate ;

- initierea unor PUD-uri necesare detalierii amplasamentelor.

Pe terenurile asupra carora s-a instituit servitute de utilitate publica (protectia sanitara a surselor, retelelor, statii de epurare, etc.), construirea se face in conditiile respectarii prevederilor din Regulamentul General de Urbanism.

Securitatea constructiilor, realizarea acestora se va face in conformitate cu normativul P.100/2006, precum si prevederea unor terenuri si spatii in scopul realizarii de adaposturi pentru protectia populatiei in caz de calamitati cu avizul Statului Major Judetean de Aparare Civila, conf. art.5. din Hotararea Guvernului nr.531/1992.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zone si subzone functionale

- * spatii verzi amenajate;
- * accese pietonale, carosabile, parcaje;

❖ Capitolul 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 - Utilizari permise :

- * locuinte individuale cuplate sau insiruite maxim P+4;
- * completari, modernizari, refaceri si extinderi in toate subzonele. Acestea nu vor depasi inaltimea maxima de P+4;
- * constructii necesare functiunilor complementare locuintelor :
afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor;
- * activitati nepoluante si cu volum mic de transporturi.

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

- locuintele individuale si functiunile complementare propuse vor fi permise numai cu respectarea reglementarilor stabilite printr-un PUD aprobat.

Art. 6 - Interdictii definitive

- * pe terenurile aflate in culoarele de protectie aferente liniilor de inalta, medie si joasa tensiune se instituie interdictie permanenta de construire pana la intocmirea unui PUD
- * pe terenurile aflate in culoarele de protectie aferente liniilor SNCFR se instituie interdictie permanenta de construire Pana la intocmirea unui PUD

❖ Capitolul 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Zonele functionale stabilite conform pct. 3.3. din Regulamentul Local de Urbanism, sunt puse in evidenta in plansa de *Reglementari* ale Planul Urbanistic General si in plansele desenate, cuprinzand unitatile teritoriale de referinta.

3.2. Subzonele functionale sunt subindiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

3.3. In PUZ- ul studiat au luat in calcul urmatoarele zone si subzone functionale :

LMu - ZONA REZIDENTIALA DE TIP URBAN CU CLADIRI P - P + 4

Id - ZONA UTILITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

- subzone

Cr - cai de comunicatie rutiere

Cf - cai de comunicatie feroviara

***** se noteaza suplimentar cu p subzonele propuse.**

LMu – ZONA REZIDENTIALA URBANA CU CLADIRI P, - P+4

❖ Capitolul 1

Generalitati

Art. 1 - Subzone functionale :

*** subzona rezidentiala;**

***** se noteaza suplimentar cu indicativ p - subzonele propuse**

Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

• functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din :

locuinte individuale existente sau propuse cu regim P - P+4 de inaltime, majoritar parter cu caracter urban; locuinte individuale existente cu regim P - P+2 de inaltime, majoritar parter, locuinte colective cu regim P+4.

Art. 3 - Functiuni complementare admise ale zonei

*** institutii si servicii publice ;**

*** conditiile de amplasare sunt in general conforme cu articolele corespunzatoare din Regulamentul general de urbanism**

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 - *Orientarea fata de punctele cardinale :*

*** conform art. 17 din Regulamentul general de urbanism si anexa 1 pct. (3.1.)**

*** orientarea fata de punctele cardinale se face cu implinirea urmatoarelor cerinte :**

- asigurarea insoririi;**
- asigurarea iluminatului natural;**
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiental, din**

spatiile inchise;

*** amplasarea constructiilor de locuinte trebuie sa asigure pentru incaperile de locuit, un minim al duratei de insorire de 1 1/2 h, la solstitiul de iarna,**

*** in cazul cladirilor de locuit colective organizate in ansambluri, se va evita amplasarea constructiilor pe directia est-vest, ia cand aceasta solutie nu este posibila, apartamentele se vor rezolva cu dubla orientare;**

*** se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.**

Art. 8- *Amplasarea fata de drumurile publice*

*** conform art. 18 din Regulamentul general de urbanism alin (3) si (4)**

*** amplasarea constructiilor de locuinte, fata de drumurile publice se face cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor delimitate conform legii.**

Art. 9 - *Amplasarea fata de aliniament*

*** conform art. 23 din RGU**

*** constructiile se pot amplasa :**

- a) pe aliniament in cazul respectarii aliniamentului existent;
- b) retras de la aliniament in cazul evitarii surselor de poluare sonora sau in cazul obtinerii vizibilitatii necesare in intersectii.

Art. 10 - Amplasarea in interiorul parcelei

*** conform art. 24 din RGU**

*** distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre sau/si balcoane si limita de proprietate, ingradita sau nu, este de 1,90 m.**

Fac exceptie de la aceasta regula cazurile cand :

a) cladirea se lipeste de doua calcane invecinate, formand un front continuu:

b) cladirea se lipeste de un calcan al cladirii invecinate;

*** se va pastra o distanta minima de 4,0 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functie de productie sau servicii;**

*** se va pastra o distanta minima de 6,0 m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina;**

*** pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor, intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m;**

*** anexele locuintelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.**

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 - Accese carosabile

*** conform art. 25 si anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism;**

* pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat;

* pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri (ex. o parcelă de colt), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis;

* accesele trebuie îndepărtate cât mai mult posibil de intersecții;

* în cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local;

* accesele în subzonele propuse se vor rezolva prin documentațiile de urbanism ce se vor elabora ulterior.

Art. 12 - Acces pietonal

* conform art. 26 din Regulamentul General de Urbanism.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 13 - Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară

* conform art. 27 din Regulamentul General de Urbanism;

* în situația în care nu există încă rețea publică în zonă, se vor respecta următoarele condiții :

a) se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, în vigoare;

b) beneficiarul se va obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua publică, atunci când aceasta se va realiza.

Art. 14 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

* conform art. 28 din Regulamentul General de Urbanism;

* extinderea sau mărirea capacităților rețelelor publice se realizează fie de către beneficiar, fie prin contracte încheiate cu Consiliul Local, iar lucrările de racordare și bransare se realizează de către beneficiar

Art. 15 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

*** conform art. 29 din Regulamentul General de Urbanism;**
*** rețelele de apă și canalizare sunt proprietate publică ale localității;**

*** rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului.**

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor

Art. 16 - Parcelare

*** conform art. 30 din Regulamentul General de Urbanism;**
*** autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții :**
- front la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12 m pentru clădiri cuplate, 15m pentru izolate;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Art. 17 - Înălțimea construcțiilor

*** conform art. 31 din Regulamentul general de urbanism;**
*** stabilirea înălțimii construcțiilor se poate face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate;**
*** se va respecta în general o înălțime medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei;**

Art. 18 - Aspectul exterior al construcțiilor

*** conform art. 32 din Regulamentul General de Urbanism;**
*** se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, detalii de structură, conformarea acoperișului și învelitorii, etc) în vederea asigurării coerenței fronturilor stradale.**

Art. 19 - Procentul de ocupare al terenului

*** conform art. 15 si a anexei 2 din Regulamentul General de Urbanism alin. 2.1.5;**

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

Art. 20 - Parcaje

*** conform art. 33 si anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.**

Art. 21 - Spatii verzi

*** conform art. 34 si anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism alin. 6.9;**

*** se recomanda ca in spatiile neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea in viitor a unor obiective de utilitate publica, sa se asigure amenajarea de spatii verzi.**

Art. 22 - Imprejmuiri

*** conform art. 35 din Regulamentul general de urbanism.**

*** se recomanda ca administratia locala, pe baza folosirii unor materiale accesibile, sa stabileasca modele de imprejmuiiri pentru orientarea locuitorilor si asigurarea unei imagini de calitate dinspre circulatiile publice.**

I - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

❖ Capitolul 1

Generalitati

Art. 1 - Subzone functionale :

*** subzona unitatilor industriale si depozitare - Id**

***** se noteaza suplimentar cu indicativ p - subzone propuse**

Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

*** intreprinderi industriale**

Art. 3 - Functiuni complementare admise ale zonei

- * constructii destinate depozitarii, stocarii, ambalarii si trierii;
- * cai de comunicatii rutiere, feroviare si constructii aferente;
- * constructii aferente lucrarilor tehnico - edilitare de deservire;
- * servicii compatibile functiunilor zonei.

❖ Capitolul 2

Utilizare functionala

Art. 4 - Utilizari permise :

- * activitati productive industriale si de depozitare;

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

* pentru zonele existente se admit constructii noi, in parcelele proprii cu conditia incadrarii in normele de protectia mediului privind nivelul admisibil al poluarii;

Art.6 - Interdictii temporare

- in toate zonele unde vor fi necesare P.U.D-uri in scopul stabilirii reglementarilor necesare;

❖ Capitolul 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 - Orientarea fata de punctele cardinale :

* orientarea fata de punctele cardinale pentru toate subzonele, se va realiza prin dispunerea constructiilor in conformitate cu normele tehnice si tehnologice specifice activitatilor industriale ce urmeaza a se desfasura.

Art. 8 - Amplasarea fata de drumurile publice

* pentru toate subzonele existente, amplasarea constructiilor de tip extindere sau constructii noi in cadrul incintei proprii; se vor evita activitatile care prin natura lor au un aspect dezagreabil : depozite de deseuri, combustibili solizi, etc. Astfel de constructii vor fi retrase de la circulatiile principale si vor fi marcate prin perdele verzi de protectie.

Art. 9 - Amplasarea fata de aliniament

- * unitatile industriale nepoluante amplasate in zonele rezidentiale vor respecta distantele minime obligatorii ale zonei respective;**
- * pentru toate zonele se recomanda sa se asigure coerenta fronturilor stradale, prin luarea in considerare a situarii vecinilor imediati si a caracterului general al strazii;**
- * fata de aliniament, in subzonele industriale nou propuse, se recomanda un regim de aliniere retras cu minim 6 m in vederea realizarii unor spatii verzi de protectie spre caile de comunicatie.**

Art. 10 - Amplasarea in interiorul parcelei

- * pentru subzonele industriale propuse, toate extinderile si constructiile noi vor respecta o distanta minima obligatorie fata de limitele laterale ale parcelei, egala cu $H/2$, dar nu mai putin de 4,0 m, in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata cu locuinte, caz in care distanta minima se majoreaza la 6,0 m - cazul subzonelor;**
- * se interzice cuplarea cladirilor de productie cu cladiri de locuit chiar daca acestea prezinta calcane spre parcela unitatii de productie;**
- * distanta minima obligatorie intre corpurile distincte de cladiri de pe aceeasi parcela va fi conform cu normele tehnologice.**

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 - Accese carosabile

- * toate cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica in conditiile in care sa fie permisa actiunea mijloacelor de interventie in caz de incendiu.**

Art. 12 - Acces pietonal

- * toate constructiile vor avea asigurate accese pietonale dintr-un drum public si posibilitati de conformare, dupa caz, a accesului persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.**

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art. 13 - Racordarea la reseaua tehnico - edilitara

*** pentru toate subzonele Id si Idp, constructiile noi destinate activitatilor productive industriale/depozitare, trebuie sa fie racordate la reseaua publica de distributie a apei potabile, la reseaua propusa de canalizare a apelor menajere si la retelele electrice din zona. Procesele tehnologice specifice impun restul echiparii edilitare.**

Art. 14 - Realizarea de retele tehnico - edilitare

*** pentru subzonele Ip extinderea sau marirea capacitatilor retelor tehnico - edilitare publice se realizeaza fie de catre beneficiar (sau de catre investitor), fie prin contracte incheiate cu Consiliul Local, iar lucrarile de racordare si bransare se realizeaza de catre beneficiar (sau investitor).**

Art. 15 - Proprietatea publica asupra retelor edilitare

*** retelele de apa si canalizare care deservesc activitatile din Id si Idp sunt proprietate publica a localitatilor;**

*** retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului.**

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor

Art. 16 - Inaltimea constructiilor

*** autorizarea constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei.**

*** se propune o inaltime maxima a constructiilor de 15,0m;**

*** in cazuri bine justificate de motive tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local, inaltimea poate fi depasita.**

Art. 17 - Aspectul exterior al constructiilor

*** constructiile vor avea volume simple si cu aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmari ca noile constructii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.**

Art. 18 - Procentul de ocupare al terenului

*** pentru toate subzonele existente nu este cazul;**

*** pentru toate subzonele Idp - procentul maxim de ocupare al terenului va fi studiat prin studii de fezabilitate.**

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

Art. 19 - Parcaje

*** pentru toate subzonele I si Ip vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatilor - conform anexei 5 la Regulamentul general de urbanism;**

*** pentru subzonele existente se vor prevedea parcaje, functie de spatiile disponibile in acest scop.**

Art. 20 - Spatii verzi

*** pentru subzonele propuse se vor prevedea spatii verzi si alinamente cu rol de protectie, in functie de categoria constructiilor, dar nu mai mult de 20% din suprafata totala a terenului;**

*** pentru subzonele existente se vor rezerva de asemenea, in limitele posibilitatilor, spatii verzi si plantate cu rol de protectie mai ales de catre arterele de circulatie importante.**

C - ZONA CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

❖ Capitolul 1

Generalitati

Art. 1 - Subzone functionale :

*** subzona cu cai de comunicatie rutiere - Cr**

*** subzona cu cai de comunicatie feroviare - Cf**

***** se noteaza suplimentar cu indicativul p - subzona propuse.**

Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

*** functiunea dominanta a zonei este circulatia rutiera si
circulatia feroviara compusa din intreaga retea rutiera .si feroviara;**

Art. 3 - Functiuni complementare admise ale zonei

• unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale

❖ Capitolul 2

**Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si
subzonelor**

Art. 4 - Utilizari permise

*** constructii ale unitatilor si intreprinderilor de transporturi
rutiere si feroviare .**

*** garaje, parcaje;**

*** platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun;**

*** constructii pentru autogari si gari;**

*** refugii si treceri pentru pietoni;**

*** zone verzi mediane, laterale si fasii intermediare;**

*** lucrari de terasament;**

*** lucrari sau zone de protectie impotriva poluarii (praf, fum,
funingine);**

*** instalatii, constructii, depozite necesare functionarii
serviciilor feroviare**

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

*** incintele unitatilor de transporturi si garajele publice vor
respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva
riscurilor de incendiu si explozie.**

Art.6. - Interdictii temporare

- Se interzice temporar orice interventie in subzona Crp si Cf in zona lotizarilor, pina la elaborarea de P.U.D., P.U.Z-uri

❖ Capitolul 3

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 - * pentru toata zona C - caracteristicile parcelei, amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control - conform necesitatilor tehnice, normelor specifice si respectarea amenajarilor propuse in proiectele de specialitate;

*** aspect exterior - se recomanda ca :**

- noile cladiri sau amenajarea celor existente sa nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect caracterul zonei in care se incadreaza;

*** organizarea incintelor sa tina seama de imaginea prezentata catre drumurile publice;**

*** parcajele publice sa fie inconjurate de garduri vii de 1,20 m inaltime;**

IV. SINTEZA REGLEMENTARI

FUNCTIUNEA

-LOCUIRE URBANA – REZIDENTIAL – Locuinte individuale

ALINIERE

-LA LIMITA PARCELEI

REGIM DE INALTIME (general)

-PARTER + ETAJ 1 + ETAJ 2, (partial) ; POT = 50%; CUT = 1,3

REGIM DE INALTIME (majorat local/motivatii)

-PARTER + 3-4 ETAJE POT = 60%; CUT = 3,3

INTERDICTII CONSTRUIRE

-Sunt interzise constructii destinate activitatilor care perturbeaza functia rezidentiala:

***activitati de productie si servicii care provoaca zgomot, aglomeratie, necesita spatii de parcare suplimentare,**
***constructii anexa, provizorii, care inchid trecerile pietonale sau auto sau cu amplasare peste retele edilitare sau pe domeniul public.**

V. DISPOZITII FINALE

Prezentul regulament va fi operabil dupa aprobarea **Planului Urbanistic Zonal** printr-o Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Braila si obtinerea avizelor si acordurilor legale, stipulate in Certificatul de Urbanism nr 1462/06.10.201: “**OPERATIUNI NOTARIALE – DEZMEMBRARE IMOBIL IN 5 LOTURI**”.

Intocmit,

pr arh. GABRIELA DANILA



Verificat,

arh. RADU CHERNBACH

785/TNA/RUR



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

