

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 92

din 27.03.2014

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **<Operațiuni Notariale – Dezmembrare Teren>**, situat în Brăila, Str. Arțarului, nr. 81, tarlăua 19, parcela 196/4, inițiat de **S.C. MARKETSITE S.R.L.**.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea nr. 9273/06.03.2014 a S.C. MARKETSITE S.R.L. și H.C.L.M. Brăila nr.361/27.12.2012, 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 30.12.2015;

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 **<Operațiuni Notariale – Dezmembrare Teren>**, situat în Brăila, Str. Arțarului, nr. 81, tarlăua 19, parcela 196/4, inițiat de **S.C. MARKETSITE S.R.L.**, conform **anexelor nr.1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Planul Urbanistic de 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,

PĂUN DAN



**CONTRASEMNEAZĂ,
p. SECRETAR,**

DRĂGAN ION



**SITUATIE PROPUSA
REGLEMENTARI**

LEGENDA

Limite

- Limita amplasament studiat
- Limita zona studiata
- Parcelar
- Fond construit

Zonificare functionala

- Zona locuinte individuale
- Transporturi
- Zona industriala
- Terenuri agricole
- Terenuri libere
- Zone verzi
- Canal desecare
- Circulatii carosabile existente

Propunere

- Zona rezervata proiecte de infrastructura majore conform studii de fundamentare P.U.G. Mun. Braila
- Circulatii propuse vor fi parte din domeniul public al Mun. Braila conform unor documentatii de Urbanism aprobate
- Drum Expres
- Circulatii carosabile de distributie (categ. II)
- Trasee ciclable cu spatiu plantat
- Spatii plantate de protectia a drumurilor
- Parcelar propus
- Regim aliniament

Indici urbanistici

Steren = 40.000,00 mp
P.O.T.existent = 15 - 30 %
C.U.T.existent < 0,5
P.O.T.propus = 50%
C.U.T.propus = 1.5

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
SILVIA MEDRIHAN

Specificatie	semnatura	scara:
Sef proiect	arh. Silvia Medrihan	1/5000
Proiectat	arh. Silvia Medrihan	data:
Desenat	arh. Alina Medrihan	martie 2014

Beneficiar

S.C. MARKETSITE S.R.L.

Titlu proiect

P.U.Z. - DEZMEMBRARE TEREN
ANSAMBLU REZIDENTIAL "TEI"

Titlu planşa

Situatie propusa
Reglementari

U9

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

PLAN URBANISTIC ZONAL - "DEZMEMBRARE TEREN ANSAMBLU REZIDENTIAL
"TEI" STR. ARTARULUI NR. 81 (T.19, P.196/4), MUNICIPIUL BRAILA



DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșa 2 – reglementari urbanistice, teritoriu este cuprins în intravilanul Mun. Braila, aparține UTR45, categoria de folosință "teren arabil" și se desfășoară pe o suprafață de 40 000 mp.

Corelări cu alte documentații

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

- ♦ Plan urbanistic general - Municipiul Braila
- ♦ Plan urbanistic general - regulament local de urbanism inclusiv piese desenate
- ♦ Studii analitice privind:
- ♦ condiții geotehnice și hidrologice în zona studiată;

ZONE CURPINSE ÎN PLANUL URBANISTIC ZONAL

ZONE PENTRU LOCUINTE

- zona locuințe individuale cu clădiri P+1+M, propusă;

TRANSPORTURI

ZONA INDUSTRIALA

TERENURI AGRICOLE

TERENURI LIBERE

ZONE VERZI

CANAL DE SECARE

CIRCULAȚII CAROSABILE EXISTENTE

- zona de interes public (circulație carosabilă și pietonală, spații verzi);

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare din zonele 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

Zona locuințelor individuale mici, în regim de construire izolat, cuplat și insituit, cu regim de înălțime P+1E+M, realizate pe baza lotizării propuse .

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona este inclusă în **U.T.R. 45 “ZONA INDUSTRIALA NORD”** aferentă Planului Urbanistic General Municipiul Braila.

Zona Industrială Nord – U.T.R. 45 este alcătuită din locuințe individuale mici în regim de construire izolat și grupat cu regim de înălțime P+1+M, realizate pe baza lotizării prestabilite;

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- se admite funcțiunea de locuire pentru loturile de la 2 până la 82.
- se admite funcțiunea de dotări de interes public lotul 1.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe individuale cu regim de construire izolat, cuplat și insiruit, cu regim de înălțime P+1+M, cu următoarele condiționări:

- ♦ regimul de construire va fi **izolat, cuplat și insiruit**;
- ♦ lungimea maximă a laturilor clădirii în plan nu va depăși **15,0 m**;
- ♦ raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiate de **0,6**
- ♦ înălțimea maximă recomandată este **P+1+M**;
- ♦ se va asigura un procent de acoperire a suprafeței cu clădiri și cu suprafețe impermeabile de maxim **60%**.
- ♦ plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

- depozitarea subterană pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, cu următoarele condiționări:

- ♦ retragere obligatorie față de construcții a rezervoarelor de depozitare pentru substanțe inflamabile sau toxice este de minim **15 m**

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:

- ♦ funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mp ADC**, 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;
- ♦ depozitare en-gros;
- ♦ depozitare materiale refolosibile;
- ♦ platforme de pre colectare a deșeurilor;
- ♦ depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice în cazul nerespectării retragerii limitelor de amplasament minime admise;
- ♦ 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 (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- loturile destinate funcțiunii de locuire vor avea suprafețe cuprinse variabile cu un front la strada cuprins între 10 și 15m; limitele laterale se vor trasa perpendicular pe aliniament.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-se va respecta o retragere minimă obligatorie de la aliniament de 6,0 metri;

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

- minim 2,00 m cu vedere spre loturile învecinate cf. Codului Civil
- minim 5,00 m față de limita posterioară.

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

♦ fiecare lot cu destinația locuință va conține un singur corp de clădire cu regim maxim admis de înălțime P+1+M.

♦ garajele nu sunt admise să se amplaseze în construcții independente, acestea făcând parte integrantă din locuință.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform P.U.Z. "DEZMEMBRARE TEREN ANSAMBLU REZIDENTIAL „TEI” STR. ARTARULUI, NR. 81 (T. 19, P. 196/4), MUN. BRAILA

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul lotului, deci în afara circulațiilor publice.
- staționarea autovehiculelor se admite numai pe locurile special amenajate (parcaje)

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va fi de max. 8,00 m;

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile specifice județului Braila; ca arhitectură și finisaje;

♦ toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș șarpantă sau terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural;

♦ anexele vor respecta retragerile impuse și se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

♦ se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor și anexelor;

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

♦ se va asigura în mod rapid evacuarea și captarea apelor meteorice în bazine și santuri de retenție;

♦ toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

♦ spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;

♦ se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

♦ se recomandă plantarea speciilor de arbori a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Art.14 – ÎMPREJMUIRI

♦ gardurile spre stradă vor fi transparente vor avea maxim 2,20 metri din care un soclu opac de 0,30 metri și vor fi dublate de gard viu;

♦ gardurile spre limitele separate ale loturilor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri care vor masca spre vecini anexe.

SECȚIUNEA III POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

$POT_{maxim} = 50\%$

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

Pentru înălțimi P+1+M $CUT_{max} = 1,50$

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

