

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 593

din 29.10.2020

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru Obiectivul **"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRAILA – CHISCANI – CAZASU – VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA, ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE"**, inițiat de Unitatea Administrativ Teritorială – Județul Brăila, prin Consiliul Județean Brăila.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, Raportul informării și consultării publicului pentru documentația Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltarea teritoriului intercomunitar Brăila – Chiscani – Cazasu – Vădeni și creșterea capacității de transport a drumului colector de centură al Municipiului Brăila, în vederea fluidizării traficului către podul peste Dunăre”, întocmit de Consiliul Județean Brăila, solicitarea Consiliului Județean Brăila nr. 18760/18.09.2020 înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 24939/23.09.2020;

Văzând raportul de specialitate întocmit de 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 Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N/16.08.2000;

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 A R A S T E :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL** și Regulamentul Local de Urbanism aferent pentru Obiectivul "**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRAILA – CHISCANI – CAZASU – VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA, ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE**", pentru suprafața de 790, 32 ha aferentă Municipiului Brăila din suprafața totală de 2277, 22 ha studiată în P.U.Z., inițiat de Unitatea Administrativ Teritorială – Județul Brăila, prin Consiliul Județean Brăila, 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.

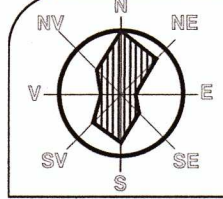
Art.3 Prezenta documentație de urbanism este valabilă până la aprobarea Actualizării Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila și va prelua toate prevederile și reglementările din Planul Urbanistic Zonal.

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 Consiliul Județean Brăila, 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.


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VIRGINIA – LOREDANA BADIU

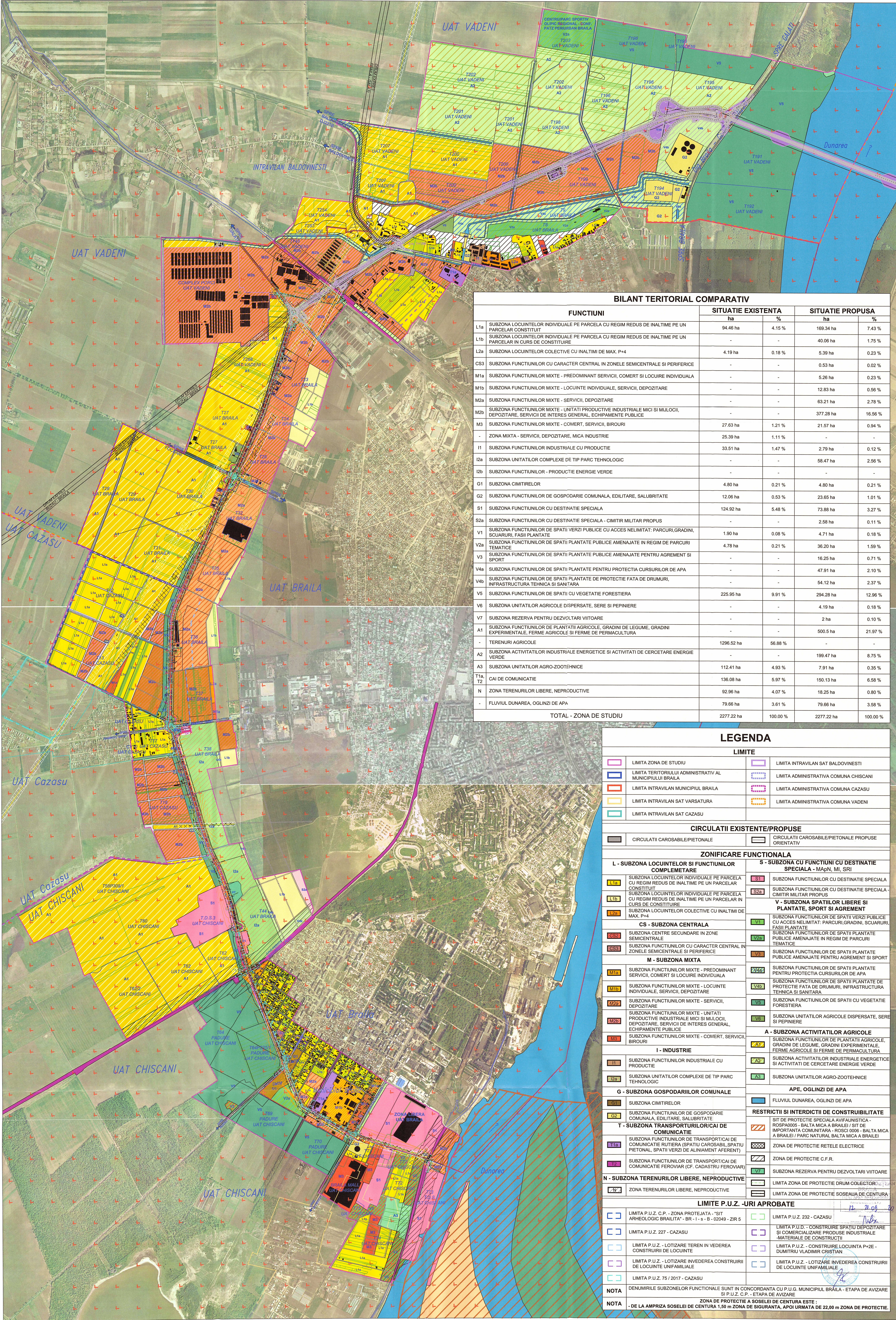
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGAN

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

ANEXA NR. 1
LA RCLM NR. 593/29.10.2020

U2



BILANT TERITORIAL COMPARATIV					
FUNCTIUNI		SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUISA	
		ha	%	ha	%
L1a	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME PE UN PARCELAR CONSTITUIT	94.46 ha	4.15 %	169.34 ha	7.43 %
L1b	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME PE UN PARCELAR IN CURS DE CONSTITUIRE	-	-	40.06 ha	1.75 %
L2a	SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU INALTIMI DE MAX. P+4	4.19 ha	0.18 %	5.39 ha	0.23 %
CS3	SUBZONA FUNCTIUNILOR CU CARACTER CENTRAL IN ZONELE SEMICENTRALE SI PERIFERICE	-	-	0.53 ha	0.02 %
M1a	SUBZONA FUNCTIUNILOR MIXTE - PREDOMINANT SERVICII, COMERT SI LOCUIRE INDIVIDUALA	-	-	5.26 ha	0.23 %
M1b	SUBZONA FUNCTIUNILOR MIXTE - LOCUINTE INDIVIDUALE, SERVICII, DEPOZITARE	-	-	12.83 ha	0.56 %
M2a	SUBZONA FUNCTIUNILOR MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE	-	-	63.21 ha	2.78 %
M2b	SUBZONA FUNCTIUNILOR MIXTE - UNITATI PRODUCTIVE INDUSTRIALE MICI SI MIJLOCI, DEPOZITARE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ECHIPAMENTE PUBLICE	-	-	377.28 ha	16.56 %
M3	SUBZONA FUNCTIUNILOR MIXTE - COMERT, SERVICII, BIROURI	27.63 ha	1.21 %	21.57 ha	0.94 %
-	ZONA MIXTA - SERVICII, DEPOZITARE, MICA INDUSTRIE	25.39 ha	1.11 %	-	-
I1	SUBZONA FUNCTIUNILOR INDUSTRIALE CU PRODUCTIE	33.51 ha	1.47 %	2.79 ha	0.12 %
I2a	SUBZONA UNITATILOR COMPLEXE DE TIP PARC TEHNOLOGIC	-	-	58.47 ha	2.56 %
I2b	SUBZONA FUNCTIUNILOR - PRODUCTIE ENERGIE VERDE	-	-	-	-
G1	SUBZONA CIMITIRELOR	4.80 ha	0.21 %	4.80 ha	0.21 %
G2	SUBZONA FUNCTIUNILOR DE GOSPODARIE COMUNALA, EDILITARE, SALUBRITATE	12.06 ha	0.53 %	23.65 ha	1.01 %
S1	SUBZONA FUNCTIUNILOR CU DESTINATIE SPECIALA	124.92 ha	5.48 %	73.88 ha	3.27 %
S2a	SUBZONA FUNCTIUNILOR CU DESTINATIE SPECIALA - CIMITIR MILITAR PROPUIS	-	-	2.58 ha	0.11 %
V1	SUBZONA FUNCTIUNILOR DE SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT: PARCURI,GRADINI, SCUARURI, FASII PLANTATE	1.90 ha	0.08 %	4.71 ha	0.18 %
V2a	SUBZONA FUNCTIUNILOR DE SPATII PLANTATE PUBLICE AMENAJATE IN REGIM DE PARCURI TEMATICE	4.78 ha	0.21 %	36.20 ha	1.59 %
V3	SUBZONA FUNCTIUNILOR DE SPATII PLANTATE PUBLICE AMENAJATE PENTRU AGREMENT SI SPORT	-	-	16.25 ha	0.71 %
V4a	SUBZONA FUNCTIUNILOR DE SPATII PLANTATE PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APA	-	-	47.91 ha	2.10 %
V4b	SUBZONA FUNCTIUNILOR DE SPATII PLANTATE DE PROTECTIE FATA DE DRUMURI, INFRASTRUCTURA TEHNICA SI SANITARA	-	-	54.12 ha	2.37 %
V5	SUBZONA FUNCTIUNILOR DE SPATII CU VEGETATIE FORESTIERA	225.95 ha	9.91 %	294.28 ha	12.96 %
V6	SUBZONA UNITATILOR AGRICOLE DISPERSATE, SERE SI PEPINIERE	-	-	4.19 ha	0.18 %
V7	SUBZONA REZERVA PENTRU DEZVOLTARI VIITOARE	-	-	2 ha	0.10 %
A1	SUBZONA FUNCTIUNILOR DE PLANTATII AGRICOLE, GRADINI DE LEGUME, GRADINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE SI FERME DE PERMACULTURA	-	-	500.5 ha	21.97 %
-	TERENURI AGRICOLE	1296.52 ha	56.88 %	-	-
A2	SUBZONA ACTIVITATILOR INDUSTRIALE ENERGETICE SI ACTIVITATI DE CERCETARE ENERGIE VERDE	-	-	199.47 ha	8.75 %
A3	SUBZONA UNITATILOR AGRO-ZOOTEHNICE	112.41 ha	4.93 %	7.91 ha	0.35 %
T1a, T2	CAI DE COMUNICATIE	136.08 ha	5.97 %	150.13 ha	6.58 %
N	ZONA TERENURILOR LIBERE, NEPRODUCTIVE	92.96 ha	4.07 %	18.25 ha	0.80 %
-	FLUVIUL DUNAREA, OGLINZI DE APA	79.66 ha	3.61 %	79.66 ha	3.58 %
TOTAL - ZONA DE STUDIU		2277.22 ha	100.00 %	2277.22 ha	100.00 %

LEGENDA	
LIMITE	
	LIMITA ZONA DE STUDIU
	LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI BRAILA
	LIMITA INTRAVILAN MUNICIPIUL BRAILA
	LIMITA INTRAVILAN SAT VARSATURA
	LIMITA INTRAVILAN SAT CAZASU
	LIMITA INTRAVILAN SAT BALDOVINESTI
	LIMITA ADMINISTRATIVA COMUNA CHISCANI
	LIMITA ADMINISTRATIVA COMUNA CAZASU
	LIMITA ADMINISTRATIVA COMUNA VADENI
CIRCULATII EXISTENTE/PROPUSE	
	CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE
	CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE PROPUSE ORIENTATIV
ZONIFICARE FUNCTIONALA	
L - SUBZONA LOCUINTELOR SI FUNCTIUNILOR COMPLEMENTARE	
	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME PE UN PARCELAR CONSTITUIT
	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME PE UN PARCELAR IN CURS DE CONSTITUIRE
	SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU INALTIMI DE MAX. P=4
CS - SUBZONA CENTRALA	
	SUBZONA CENTRE SECUNDARE IN ZONE SEMICENTRALE
	SUBZONA FUNCTIUNILOR CU CARACTER CENTRAL IN ZONELE SEMICENTRALE SI PERIFERICE
M - SUBZONA MIXTA	
	SUBZONA FUNCTIUNILOR MIXTE - PREDOMINANT SERVICII, COMERT SI LOCUIRE INDIVIDUALA
	SUBZONA FUNCTIUNILOR MIXTE - LOCUINTE INDIVIDUALE, SERVICII, DEPOZITARE
	SUBZONA FUNCTIUNILOR MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE
	SUBZONA FUNCTIUNILOR MIXTE - UNITATI PRODUCTIVE INDUSTRIALE MICI SI MIJLOCI, DEPOZITARE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ECHIPAMENTE PUBLICE
	SUBZONA FUNCTIUNILOR MIXTE - COMERT, SERVICII, BIROURI
I - INDUSTRIE	
	SUBZONA FUNCTIUNILOR INDUSTRIALE CU PRODUCTIE
	SUBZONA UNITATILOR COMPLEXE DE TIP PARC TEHNOLOGIC
G - SUBZONA GOSPODARIILOR COMUNALE	
	SUBZONA CIMITIRELOR
	SUBZONA FUNCTIUNILOR DE GOSPODARIE COMUNALA, EDILITARE, SALUBRITATE
T - SUBZONA TRANSPORTURILOR/CAI DE COMUNICATIE	
	SUBZONA FUNCTIUNILOR DE TRANSPORT/CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (SPATIU CAROSABIL, SPATIU PIETONAL, SPATII VERZI DE ALINIAMENT AFERENT)
	SUBZONA FUNCTIUNILOR DE TRANSPORT/CAI DE COMUNICATIE FERROVIAR (CF, CADASTRU FERROVIAR)
N - SUBZONA TERENURILOR LIBERE, NEPRODUCTIVE	
	ZONA TERENURILOR LIBERE, NEPRODUCTIVE
S - SUBZONA CU FUNCTIUNI CU DESTINATIE SPECIALA - MApN, MI, SRI	
	SUBZONA FUNCTIUNILOR CU DESTINATIE SPECIALA - CIMITIR MILITAR PROPUIS
V - SUBZONA SPATIILOR LIBERE SI PLANTATE, SPORT SI AGREMENT	
	SUBZONA FUNCTIUNILOR DE SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT: PARCURI, GRADINI, SCUARURI, FASII PLANTATE
	SUBZONA FUNCTIUNILOR DE SPATII PLANTATE PUBLICE AMENAJATE IN REGIM DE PARCURI TEMATICE
	SUBZONA FUNCTIUNILOR DE SPATII PLANTATE PUBLICE AMENAJATE PENTRU AGREMENT SI SPORT
	SUBZONA FUNCTIUNILOR DE SPATII PLANTATE PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APA
	SUBZONA FUNCTIUNILOR DE SPATII PLANTATE DE PROTECTIE FATA DE DRUMURI, INFRASTRUCTURA TEHNICA SI SANITARA
	SUBZONA FUNCTIUNILOR DE SPATII CU VEGETATIE FORESTIERA
	SUBZONA UNITATILOR AGRICOLE DISPERSATE, SERE SI PEPINIERE
A - SUBZONA ACTIVITATILOR AGRICOLE	
	SUBZONA FUNCTIUNILOR DE PLANTATII AGRICOLE, GRADINI DE LEGUME, GRADINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE SI FERME DE PERMACULTURA
	SUBZONA ACTIVITATILOR INDUSTRIALE ENERGETICE SI ACTIVITATI DE CERCETARE ENERGIE VERDE
	SUBZONA UNITATILOR AGRO-ZOOTEHNICE
APE, OGLINZI DE APA	
	FLUVIUL DUNAREA, OGLINZI DE APA
RESTRICTII SI INTERDICTII DE CONSTRUIBILITATE	
	SIT DE PROTECTIE SPECIALA AVIAUNISTICA - ROSPA0005 - BALTA MICA A BRAILEI / SIT DE IMPORTANTA COMUNITARA - ROSCI 0006 - BALTA MICA A BRAILEI / PARC NATURAL BALTA MICA A BRAILEI
	ZONA DE PROTECTIE RELETE ELECTRICE
	ZONA DE PROTECTIE C.F.R.
	SUBZONA REZERVA PENTRU DEZVOLTARI VIITOARE
	LIMITA ZONA DE PROTECTIE DRUM COLECTOR/CAI DE COMUNICATIE
	LIMITA ZONA DE PROTECTIE SOSELA DE CENTURA - ETAPA DE AVIZARE
LIMITE P.U.Z. - URI APROBATE	
	LIMITA P.U.Z. C.P. - ZONA PROTEJATA - "SIT ARHEOLOGIC BRAILA" - BR - I - S - B - 02049 - ZIR 5
	LIMITA P.U.Z. 227 - CAZASU
	LIMITA P.U.Z. - LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE
	LIMITA P.U.Z. - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE
	LIMITA P.U.Z. 75 / 2017 - CAZASU
	LIMITA P.U.Z. 232 - CAZASU
	LIMITA P.U.Z. - CONSTRUIRE SPATIU DEPOZITARE SI COMERCIALIZARE PRODUSE INDUSTRIALE -MATERIALE DE CONSTRUCII
	LIMITA P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+2E - DUMITRIU VLADIMIR CRISTIAN
	LIMITA P.U.Z. - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE
NOTA	
DENUMIRILE SUBZONELOR FUNCTIONALE SUNT IN CONCORDANTA CU P.U.G. MUNICIPIUL BRAILA - ETAPA DE AVIZARE	
ZONA DE PROTECTIE A SOSELEI DE CENTURA ESTE :	
- DE LA AMPRIZA SOSELEI DE CENTURA 1,50 m ZONA DE SIGURANTA, APOI URMATA DE 22,00 m ZONA DE PROTECTIE.	

Nota: Pentru partea de organizare a circulasiei privind DN28, planşa U2rev3 se va consulta obligatoriu impreuna cu planşa U2 rev3, iar, pentru detalii, si impreuna cu planşele D5 rev2 - D24 rev2.

Planşele U2 rev3, U2 rev3 si D5 rev2 - D24 rev2 sunt realizate in coordonate STEREO 70

Verificator	Nume	Semnatura	Secheta	Referinta Nr./Data
oppidium studio				
Sef Proiect	Dr. Art. Liliana Buhacu			
Proiectat	Urb. Marius Bacu			
Redactat	Urb. Marius Bacu			
Scara		Data: 09.2020		
Planşa:		REGLEMENTARE URBANISTICE - ZONIFICARE		
Faza P.U.Z.		U2 rev6		



oppidum studio

web: www.opps.ro | email: office@opps.ro, oppidum.studio@gmail.com | telefon/ fax: 0236.411.820

ANEXA NR.2
LA HCLM NR. 593/29.10.2020
architecture | planning | consultancy | research

Închiriat: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ – JUDEȚUL BRĂILA prin CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
Prestator: SC. OPPIDUM STUDIO SRL

Proiect nr: 21/2017

„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI – CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURA AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE”

**„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTAREA
TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU –
VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI
COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA
FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE ”**

**ETAPA II – ÎNTOCMIREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT ZONEI STUDIAȚE**

FAZA II.3. Redactarea finală a documentației PUZ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Data: rev Septembrie 2020



Achizitor: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ – JUDEȚUL BRĂILA prin CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA

Prestator: SC. OPPIDUM STUDIO SRL

Proiect nr: 21/2017

„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURA AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE”

FOAIE DE PREZENTARE

Denumirea lucrării:	„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL- DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURA AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE”
Amplasament:	municipiul Brăila, comuna Chiscani, comuna Cazasu, comuna Vădeni - Județul Brăila -
Achizitor:	UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ – JUDEȚUL BRĂILA prin CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
Proiect nr.:	21/2017
Data elaborării:	2018/rev Septembrie 2020
ETAPA II	ÎNTOCMIREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT ZONEI STUDIAȚE
FAZA II.3.	Redactarea finală a documentației PUZ

Tabel responsabilități

Proiectant urbanism:	SC. OPPIDUM STUDIO S.R.L.
Manager de proiect:	arh. urb. Bacalu Mihai Puiu
Șef proiect:	dr. arh. urb. Buhociu Liliana





Achizitor: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ – JUDEȚUL BRĂILA prin CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA

Prestator: SC. OPPIDUM STUDIO SRL

Proiect nr: 21/2017

„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURA AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE”

COLECTIV DE ELABORARE

pentru

Faza II.3 REDACTAREA FINALA A DOCUMENTATIEI PUZ

Manager de proiect:

Arh. Urb. Bacalu Mihai Puiu

Șef proiect:

Dr. Arh. Urb. Buhociu Liliana

Specialitatea:

Urbanism

- Dr. Arh. Urb. Buhociu Liliana

-Urb. Baciou Marius

Topometrie

- Ing. Mocanu Adelina

Geotehnie,

hidrogeotehnie

- Sing. Trifanescu Dumitru

Sociologie:

-Psih. Urb. Buhociu Maria

Echipare

tehnico-edilitara:

- Ing. Mogoș Emilia

Circulații:

- Prof. Dr. Ing. Nemțanu Florin Codruț

-Ing. Țibrea Relu

Economie urbană:

-Prof. Dr. Ec. Urb. Buhociu Florin Marian

Ecologie si

protectia mediului

- Ing. Radu Daniela/SC Danias SRL

Silvicultură

-Dr. Ing. Moise Radu-Gheorghe





Achizitor: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ – JUDEȚUL BRĂILA prin CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA

Prestator: SC. OPPIDUM STUDIO SRL

Proiect nr: 21/2017

„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURA AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE”

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

Memoriu General

Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

PIESE DESENATE

U0.1 – Incadrare in judet -Relatia amplasamentului cu teritoriul administrativ si localitatea	
U0.2 – Incadrare in judet – Harta tumuli jud. Braila	
U0.3 – Incadrare in judet - Harta ariilor protejate Natura 2000 (ROSCI si ROSPA)	
U0.4 – Incadrare in PUZ – Localizare PUZ fata de arii naturale protejate – varianta 2017	
U0.5 – Incadrare in Planul Urbanistic General (in avizare) mun. Braila	
U0.6 – Incadrarea zonei studiate in sistemul de circulatii din documentatiile anterioare	
U1 rev5 – Situație existentă	Scara 1:10000
D exist. 1 ÷ D exist. 37 – Detalii circulatii – Planuri de situatie existenta	Scara 1: 1000
D exist. 38 , D exist. 39 – Profile transversale existente	Scara 1: 50
U2 rev5 – Reglementări urbanistice - zonificare	Scara 1:10000
U2.1 rev - Reglementări urbanistice – circulații detalieri	Scara 1:25000
U2.2 rev5 – Reglementări urbanistice – circulații detalieri	Scara 1:25000
D prop. 1 ÷ D prop. 37 – Detalii circulatii – Planuri de situatie propusa	Scara 1: 1000
D prop. 38 ÷ D prop. 40 - Profile transversale propuse	Scara 1: 100
D prop. 41 – Schema zona de protectie propusa fata de limita drumului existent	Scara -
U3 rev3 – Reglementări rețele tehnico-edilitare	Scara 1:10000
U4 rev3 – Proprietatea asupra terenurilor	Scara 1:10000



Achizitor: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ – JUDEȚUL BRĂILA prin CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA

Prestator: SC. OPPIDUM STUDIO SRL

Proiect nr: 21/2017

„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURA AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE”

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Cuprins

I. PRINCIPII GENERALE

- 1.1 Rolul Regulamentului local de urbanism
- 1.2 Baza legală a elaborării
- 1.3 Domeniul de aplicare
- 1.4 Condiții de aplicare
- 1.5 Condiții de construibilitate pe parcele

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
 - 2.1.1. Terenuri agricole din extravilan
 - 2.1.2. Terenuri agricole în intravilan
 - 2.1.3. Suprafețe împădurite
 - 2.1.4. Resursele subsolului
 - 2.1.5. Resurse de apă și platforme meteorologice
 - 2.1.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate
 - 2.1.7. Zone construite protejate
- 2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
 - 2.2.1 Expunerea la riscuri naturale
 - 2.2.2 Expunerea la riscuri tehnologice
 - 2.2.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
 - 2.2.4 Asigurarea echipării edilitare
 - 2.2.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor
 - 2.2.6 Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului
 - 2.2.7 Lucrări de utilitate publică

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- 3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
 - 3.1.1 Orientarea față de punctele cardinale
 - 3.1.2 Amplasarea față de drumuri publice
 - 3.1.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile
 - 3.1.4 Amplasarea față de căi ferate
 - 3.1.5 Amplasarea față de aeroporturi

- 3.1.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
- 3.1.7 Amplasarea față de aliniament
- 3.1.8 Amplasarea în interiorul parcelei
- 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 3.2.1 Accese carosabile
- 3.2.2 Accese pietonale și piste de biciclete
- 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
- 3.3.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
- 3.3.2 Realizarea de rețele edilitare
- 3.3.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
- 3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor
- 3.4.1. Parcelarea
- 3.4.2. Înălțimea construcțiilor
- 3.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor
- 3.4.4. Parcaje
- 3.4.5. Spații verzi și plantate
- 3.4.6. Împrejurimi

IV. PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE DIN ZONA STUDIATĂ

L - Subzona locuințelor și funcțiunilor complementare

- L1a – Locuințe individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcellar constituit
- L1b - Locuințe individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcellar în curs de constituire
- L2a - Locuințe colective în clădiri cu înălțimi de max P+4

CS-Subzona centrală situată în afara zonei istorice protejate (din mun. Brăila), în prelungirea acesteia sau în locații dispersate

- CS3- Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale și periferice (servicii terțiare, administrative, dotări de învățământ, cultură și sănătate de nivel zonal - centralități difuze

M - Subzona funcțiunilor mixte

- M1a - Funcțiuni mixte-predominant servicii, comerț și locuire individuală
- M1b - Funcțiuni mixte- locuințe individuale, servicii, depozitare
- M2a - Funcțiuni mixte- servicii, depozitare
- M2b - Funcțiuni mixte -unități productive industriale mici și mijlocii, depozitare, servicii de interes general, echipamente publice
- M3- Funcțiuni mixte comerț, servicii, birouri

I - Subzona funcțiunilor de producție industrială

- I1 – Funcțiuni industriale cu producție
- I2a – Unități complexe de tip parc tehnologic



GC- Subzona funcțiunilor de gospodărie comunală

G1 –Cimitire

G2 – Funcțiuni de gospodărie comunală, edilitare, salubritate

S – Subzona funcțiunilor cu destinație specială

S1 – Funcțiuni cu destinație specială

S2a – Funcțiuni cu destinație specială-cimitir militar propus

T –Subzona Transporturilor/Căilor de comunicație

T1a – Funcțiuni de transport/căi de comunicație rutieră (spațiu carosabil, spațiu pietonal, spații verzi de aliniament aferent)

T2 - Funcțiuni de transport/căi de comunicație feroviar (cf. cadastru feroviar)

SV - Subzona spațiilor libere și plantate, sport și agrement

V1 – Spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate

V2a – Spații plantate publice amenajate în regim de parcuri tematice

V3 - Spații plantate publice amenajate pentru agrement si sport

V4a – Spații plantate pentru protecția cursurilor de apă

V4b – Spații plantate de protecție față de drumuri, infrastructură tehnică și sanitară

V5 – Spații cu vegetatie forestieră

V6 – Spații cu unități agricole dispersate, sere și pepiniere

A- Subzona unităților agricole

A1 – Plantații agricole, grădini de legume, gradini experimentale, ferme agricole si ferme de permacultură

A2 – Activități agro-industriale energetice și activități de cercetare energie verde

A3 – unități agro-zootehnice

N – Subzona terenurilor libere, neproductive

Ape/oglinzi de ape -fluviul Dunărea, oglinzi de ape

V7 - rezerva pentru dezvoltari viitoare



V. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

ANEXE

Definiții și termeni

Reglementări preluate din P.U.Z. Zone Construite Protejate Brailita

Condiții de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare

- Rețele de alimentare cu apă și canalizare
- Rețele de alimentare cu energie electrică
- Rețele de alimentare cu gaze naturale
- Transporturi rutiere
- Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

I. PRINCIPII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

- (1) Regulamentul Local de Urbanism (RLU) stabilește ansamblul de reglementări, la nivelul zonei studiate, de ocupare a terenurilor și de amplasare și dimensionare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora, precum și a plantațiilor, în vederea asigurării condițiilor de dezvoltare durabilă.
- (2) Are menirea de a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei, în acord cu potențialul acesteia și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (3) Planul urbanistic aferent zonei cuprinse în teritoriul intercomunitar Brăila - Chiscani – Cazasu - Vădeni și Regulamentul local de urbanism (RLU) detaliază și particularizează prevederile regulamentului general de urbanism în raport cu situațiile specifice din teren și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și realizarea investițiilor.
- (4) Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- (5) De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului.
- (6) Odată aprobat, împreună cu PUZ-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.
- (7) Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.
- (8) Autoritățile publice locale aplică sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată, durabilă a zonei și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2. Baza legală a elaborării

- (1) La baza elaborării RLU aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL - Dezvoltarea teritoriului intercomunitar Brăila - Chiscani – Cazasu - Vădeni și creșterea capacității de transport a drumului colector de centura al municipiului Brăila în vederea fluidizării traficului către podul peste Dunăre” stau:
 - Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare (RLU intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul județean Brăila și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în *Legea nr.*



350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare);

- Regulamentul General de Urbanism, actualizat 2014;
- "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/110.04.2000";
- "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 și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 -Legea apelor actualizată la data de 1 ianuarie 2012;
- OUG nr. 78/2017 - modificarea și completarea Legii apelor nr. 107/1996
- Constituția României;
- Noul Cod Civil, republicat în M. Of. 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
- AND 600 Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național-Secțiunea a III -a – zone protejate modificată și completată de OUG nr. 49/2016.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Legea nr. 146/2013 pentru modificarea și completarea Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural ambientale a clădirilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea 289/2002 privind perdelele forestiere de protecție, actualizată;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Legea nr. 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Legea nr. 154/2012, privind regimul infrastructurii rețelilor de comunicații electronice;
- Legea nr. 175/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr. 46/2008 - Codul silvic;
- 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;
- H.G.R. nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații;
- H.G.R. nr.925/2006 pentru aprobarea metodologiei de aplicare a legislației privind achizițiile publice;
- Hotărârea nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;



- 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;
- O.U.G. nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii;
- 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;
- ORDIN nr. 994 din 9 august 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;
- H.C.L nr. 238/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului;
- Lista Monumentelor Istorice actualizată prin ORDIN nr. 2.828 din 24 decembrie 2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare
- Hotărârea nr. 273 din 14 iulie 2010 a CLM Brăila privind aprobarea PUZ - Centrul Istoric al Mun. Braila, proiectant General: INCĐ URBANPROIECT BUCUREȘTI, 2008.
- Ordinul nr. 1835/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și a mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tuneluri rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice, publicat Monitorul Oficial nr. 746/18 sept. 2017;
- Ordinul nr. 1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat Monitorul Oficial nr. 746/18 sept. 2017;
- Actul comun A.N.D. și Departamentul Poliției Rutiere cu nr. A.N.D. și I.G.P.;

(2)Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, la solicitarea UNITĂȚII ADMINISTRATIV TERITORIALE – JUDEȚUL BRĂILA prin CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA. A fost emis CU nr. 242 din 26.09.2017.

1.3. Domeniul de aplicare

- (1)Regulamentul local de urbanism se aplică în procesul de elaborare, avizare și aprobare a Planului Urbanistic Zonal – "DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI -CAZASU- VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURA AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE", în procedura de emitere a certificatului de urbanism și în activitățile de proiectare, autorizare și realizare a construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, din zona studiată prin PUZ, potrivit legislației în vigoare (se exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege).
- (2)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.

- (3) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor PUZ-ului în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor.
- (4) Fac excepție de la prevederile de la alin (3), acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea unui alt PUZ sau PUD-uri (pentru terenurile care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte, prin geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei și unde este necesară modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor).

Prin planul urbanistic zonal (PUZ) se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Prin planul urbanistic de detaliu (PUD) se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Pentru imobilele amplasate în interiorul zonei de protecție a monumentului istoric "Situl arheologic Brăilița", cuprins în lista monumentelor istorice LMI 2015, autorizația de construire se va emite potrivit reglementărilor PUZ Zonă Construită Protejată (PUZCP) Centrul Istoric al Municipiului Brăila.

Trebuie menționat că privind reglementările pentru zona aferentă mun. Brăila, acestea se vor armoniza cu reglementările propuse prin PUG Mun Brăila-documentație actualizată-, care este într-o etapă avansată de avizare. PUG Brăila, care este încă în vigoare, nu poate fi preluat ca reglementări pentru zona studiată, deoarece este depășit ca problematică abordată față de perioada de timp în care a fost proiectat.

- (5) Întreaga suprafață reglementată prin PUZ are o suprafață totală de 2279.25 ha și se află parțial în UAT Brăila, parțial în UAT Vadeni, parțial în UAT Cazasu și parțial în UAT Chiscani, de-a lungul drumului de centură Brăila din partea de Vest a Brăilei. Terenurile se află atât în intravilan (terenuri arabile și curți-construcții), cât și în extravilan (terenuri agricole).

Delimitarea finală a PUZ, propusă prin "Studiul de delimitare a zonei analizate", a fost stabilită astfel prin avizul CTATU al Consiliului Județean Brăila.

Teritoriul P.U.Z. – "DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU- VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURA AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE" este cel figurat în Planșa nr. 2. – Situația existentă.

- (6) Zonificarea funcțională a teritoriului P.U.Z. – "DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI -CAZASU- VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE

TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURA AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE” este stabilită în funcție de categoriile activităților umane desfășurate și de ponderea acestora pe întregul teritoriu studiat, de omogenitatea funcțională a fiecărei zone, de configurația naturală a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum și de caracterul de operaționalitate care trebuie obținut.

(7) R.L.U. aferent acestui proiect stabilește reglementări specifice pentru fiecare subzonă funcțională din teritoriul P.U.Z., astfel:

L - Subzona locuințelor și funcțiunilor complementare

- L1a – Locuințe individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcelar constituit
- L1b - Locuințe individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcelar în curs de constituire
- L2a - Locuințe colective în clădiri cu înălțimi de max P+4

CS-Subzona centrală situată în afara zonei istorice protejate (din mun. Brăila), în prelungirea acesteia sau în locații dispersate

CS3- Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale și periferice (servicii terțiare, administrative, dotări de învățământ, cultură și sănătate de nivel zonal - centralități difuze

M - Subzona funcțiunilor mixte

- M1a - Funcțiuni mixte-predominant servicii, comerț și locuire individuală
- M1b - Funcțiuni mixte- locuințe individuale, servicii, depozitare
- M2a - Funcțiuni mixte- servicii, depozitare
- M2b - Funcțiuni mixte -unități productive industriale mici și mijlocii, depozitare, servicii de interes general, echipamente publice
- M3- Funcțiuni mixte comerț, servicii, birouri

I - Subzona funcțiunilor de producție industrială

- I1 – Funcțiuni industriale cu producție
- I2a – Unități complexe de tip parc tehnologic

GC- Subzona funcțiunilor de gospodărie comunală

- G1 –Cimitire
- G2 – Funcțiuni de gospodărie comunală, edilitare, salubritate

S – Subzona funcțiunilor cu destinație specială

- S1 – Funcțiuni cu destinație specială
- S2a – Funcțiuni cu destinație specială-cimitir militar propus

T –Subzona Transporturilor/Căilor de comunicație

- T1a – Funcțiuni de transport/căi de comunicație rutieră (spațiu carosabil, spațiu pietonal, spații verzi de aliniament aferent)
- T2 - Funcțiuni de transport/căi de comunicație feroviar (cf. cadastru feroviar)

SV - Subzona spațiilor libere și plantate, sport și agrement

- V1 – Spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate
- V2a – Spații plantate publice amenajate în regim de parcuri tematice
- V3 - Spații plantate publice amenajate pentru agrement și sport
- V4a – Spații plantate pentru protecția cursurilor de apă
- V4b – Spații plantate de protecție față de drumuri, infrastructură tehnică și sanitară
- V5 – Spații cu vegetație forestieră
- V6 – Spații cu unități agricole dispersate, sere și pepiniere

B- Subzona unităților agricole

- A1 – Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
- A2 – Activități agro-industriale energetice și activități de cercetare energie verde
- A3 – unități agro-zootehnice

N – Subzona terenurilor libere, neproductive

Ape/oglinzi de ape -fluviul Dunărea, oglinzi de ape

V7 - rezerva pentru dezvoltări viitoare

(8)Terenurile cuprinse în teritoriul P.U.Z. fac parte, din punct de vedere al proprietății, din:

Proprietate publică

- Domeniul public al statului român (de interes național)
- Domeniul public al Municipiului Brăila (de interes local)
- Domeniul public al comunei Vadeni(de interes local)
- Domeniul public al comunei Cazasu(de interes local)
- Domeniul public al comunei Chiscani(de interes local)

Proprietate privată

- Domeniul privat al județului Brăila
- Domeniul privat al Municipiului Brăila
- Domeniul privat al comunei Vadeni
- Domeniul privat al comunei Cazasu
- Domeniul privat al comunei Chiscani
- Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

1.4. Condiții de aplicare

- (1) Prezentul RLU este un regulament-cadru având atât un caracter director cât și de reglementare urbanistică. El reprezintă principalul instrument de planificare operațională, ca bază legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare la

nivelul teritoriului studiat. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția cazurilor în care este precizată obligativitatea elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, pentru determinarea tuturor condițiilor de reglementare, precum și în conținutul regulamentului, în cadrul fiecărei zone în parte.

(2) În cadrul prezentului regulament pot fi întâlnite situații speciale, care se definesc astfel:

- parcelările sau reparcelările realizate în urma elaborării PUZ-ului (dezmembrări și eventual recombinații în urma cărora rezultă minim trei loturi destinate construirii);
- propunerea, în zonele de locuințe joase, de volume construite care depășesc cu cel puțin 80% volumul construit al locuințelor din zona adiacentă, chiar cu respectarea prevederilor regulamentului (referitoare la POT, CUT, regim de înălțime, retrageri etc.);
- instituirea, prin prezentul regulament, de interdicții de autorizare până la întocmirea și aprobarea altor planuri urbanistice: zonale sau de detaliu sau indeplinirea altor condiții speciale (ex.: zone cu parcelar de tip agricol, zone cu potențial de risc, zonele rezervate modernizării rețelei de circulație rutieră majoră, zone destinate conversiilor funcționale, zone de urbanizare);
- inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulației, asupra mediului etc.)
- operațiunile urbanistice importante.

(3) În cazul situațiilor speciale, **modalitățile de autorizare** sunt următoarele:

- autorizarea se realizează conform unui PUZ+RLU modificat, sau a unui PUD modificat, aprobate în conformitate cu legislația în vigoare,
- autorizarea se va realiza respectând toate condiționările din avizele solicitate cu respectarea legislației în vigoare.
- autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație; nu se emit autorizații de construire în zonele rezervate pentru extinderea/modernizarea căilor de comunicație; terenul aferent căilor de comunicație nou propuse, va trece în domeniul public al UAT-urilor Brăila/Chisnani/Cazasu/Vădeni.

(4) Zonele de protecție instituite datorită existenței unor funcțiuni/echipamente edilitare/alte constrângeri urbanistice se mențin până la eliminarea/dispariția elementului generator.

(5) Se vor respecta prevederile O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, respectiv: schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în PUZ, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

(6) Este interzisă micșorarea spațiilor verzi sau tăierea arborilor, exploatarea florei și vegetației plantate, care împiedică regenerarea și dezvoltarea lor normală și influențează în mod negativ echilibrul ecologic.

(7) Recomandări privind gestiunea deșeurilor:

- Relocarea activităților cu impact semnificativ asupra mediului (colectare deseuri feroase și neferoase) din zona destinată locuirii, *Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, cap. 12 – Protecția sănătății populației și a mediului, art. 20 - Gestionarea deșeurilor*, prevede ca aceste activități trebuie să se realizeze fără a pune în pericol sănătatea umană și fără a dauna mediului, în special:



- a) fara a genera riscuri pentru aer, apă, sol, fauna sau floră ;
- b) fara a crea disconfort din cauza zgomotului sau a mirosurilor ;
- c) fara a afecta negativ peisajul sau zonele de interes special.

- Respectarea prevederilor art. 5 din Ordinul Nr. 994 din 9 august 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, conform căruia:
 - Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate.
 - Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate la alin. (1) dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- (2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

2.1.2. Terenuri agricole în intravilan

- (1) **Intravilanul unei localități** reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.
Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate ale UAT-urilor Brăila, parțial Vadeni, parțial Cazasu și parțial Chiscani.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- (3) De asemenea, autorizarea construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
 - a) completarea zonei studiate, cu obiective precum instituții publice și servicii de interes general (potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei);
 - b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(4) Ocuparea rațională a terenurilor și realizarea obiectivelor menționate se va realiza în baza următoarelor principii:

- utilizarea eficientă și valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte;
- dreptul de folosire echitabilă și asigurarea bunei vecinătăți;
- reducerea impactului asupra mediului și folosirea eficientă a resurselor prin folosirea de soluții, servicii sau tehnologii eco-inovative;
- asigurarea capacității de adaptare la provocările sociale, economice și fizice;
- promovarea calității arhitecturale;
- reducerea consumurilor de energie;
- asigurarea protecției peisajelor naturale și construite;
- securitatea și salubritatea publică;
- reconversia arealelor foste industriale dezafectate;
- regularizarea parcelelor și asigurarea condițiilor de echipare a terenurilor, inclusiv prin utilizarea unor măsuri de compensare;
- valorificarea cursurilor de apă/luciuului de apă din cadrul zonei.

(5) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Utilizări admise

(1) Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul RLU.

Utilizări admise cu condiții:

- (1) Construcțiile situate în zone protejate (zone istorice de referință/subzone istorice de referință: ZIR 5 situl arheologic Brăilița”, cf. P.U.Z. PUZ CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRĂILA);
- (2) Construcțiile amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale ale MAPN, MI, SRI, etc. ;
- (3) Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare. Clădirile cu destinație rezidențială (locuințe colective sau individuale), precum și clădirile destinate activităților economice, indiferent de domeniul de activitate, vor fi prevăzute cu recipiente pentru colectarea deșeurilor, preponderent pentru colectarea selectivă;
- (4) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere și industriale. Colectarea apelor uzate se va face de la toate clădirile din zonă prin racordarea la rețeaua de canalizare și vor fi epurate în stația de epurare a municipiului.

Utilizări interzise

- (1) Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective;
- (2) Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.

2.1.3. Suprafețe împădurite

- (1) **Fondul forestier** național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.
- (2) Sunt considerate **păduri**, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha. (cf. Legii nr. 175/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr. 46/2008 - Codul silvic, precum și pentru modificarea art. 5 alin. (2) din Legea nr. 192/2010 privind trecerea unor drumuri forestiere și a lucrărilor de corectare a torenților din domeniul public al statului și din administrarea Regiei Naționale a Pădurilor - Romsilva în domeniul public al unor unități administrativ-teritoriale și în administrarea consiliilor locale ale acestora). Reducerea suprafețelor împădurite este interzisă prin lege, datorită valorii economice și ecologice a acestora.

Utilizări admise

- (1) Este permisă reducerea suprafeței fondului forestier național prin scoatere definitivă, pentru realizarea obiectivelor de interes național, declarate de utilitate publică, în condițiile legii. (cf. Legii 175/2017).

Utilizări admise cu condiții

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în păduri, pe terenuri cu destinație forestieră/suprafețe împădurite este strict interzisă. În mod excepțional, în condițiile stabilite de lege și Codul Silvic, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe minime din cultura forestieră;
- (2) Cabanele, construcțiile și amenajările destinate activităților turistice pot fi amplasate numai la limita determinată de liziera pădurilor, cu avizul conform al autorităților publice centrale cu atribuții din domeniul protecției mediului, pădurilor și din domeniul turismului.

Detaliat, cf. art.37 din:

"(1) Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de obiective:

a) necesare explorării și exploatării următoarelor resurse minerale: carbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri, ape minerale, surse de energie alternativă, petrol și gaze naturale;

b) structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local. În înțelesul prezentei legi, categoria obiective sociale nu include locuințele individuale și ansamblurile rezidențiale edificate în fondul forestier proprietate publică;

c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;

d) obiective instalate în fondul forestier înainte de anul 1990, cuprinse în amenajamentele silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990, la categoria "ocupații și litigii".



e) surse și rețele de apă și de canalizare, inclusiv ape minerale, surse și rețele de energie din resurse convenționale sau regenerabile, rețele și sisteme de comunicații, drumuri de interes județean și local, parcuri recreative, parcuri tematice și/sau educaționale, situri arheologice înscrise în patrimoniul mondial UNESCO, monumente istorice, centre de management integrat al deșeurilor, precum și lucrări și/sau construcții hidrotehnice și de piscicultură.

f) repararea și întreținerea rețelelor de transport petrol, gaze naturale și energie electrică”

Utilizări interzise

- (1) Orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Legea nr. 175/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr. 46/2008 - Codul silvic).

2.1.4. Resursele subsolului -nu este cazul

2.1.5. Resurse de apă și platforme meteorologice

- (1) **Albia minoră** este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor. Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.
- (2) **Zonele de protecție sanitară cu regim sever** ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (H.G.R. nr. 101/1997).

Utilizări admise

- (1) Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

Utilizări admise cu condiții

- (1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor;
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de poduri, a lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor. Avizul autorităților de gospodărire a apelor pentru planurile urbanistice, reprezintă analiza și exprimarea punctului de vedere asupra soluției propuse prin documentațiile de urbanism, elaborate și semnate de către un specialist atestat potrivit legii de Registrul Urbaniștilor din România;

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului;

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Utilizări interzise

(1) Amplasarea de construcții în zonele de protecție severă, a platformelor meteorologice, ale captărilor de apă în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor. Fac excepție obiectivele justificate tehnologic.

2.1.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) **Zona cu valoare peisagistică** este o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje naturale unicate sau rare.

(6) **Zona naturală protejată** este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare și cuprinde rezervații științifice, parcuri naționale, monumente ale naturii, rezervații naturale și parcuri naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii etc. – Nu este cazul

Utilizări admise

(1) Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale în condițiile Legii nr. 18/1991 (republicată), ale Legii 175/2017- Codul Silvic.

Utilizări admise cu condiții

(1) Autorizarea executării construcțiilor în ariile naturale protejate, parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații științifice și alte zone naturale protejate delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al autorităților publice responsabile cu domeniul protecției mediului, precum și cu avizul custozilor ariilor naturale protejate, după caz;

(2) Acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Utilizări interzise

(1) Construcțiile și amenajările care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecție (zone umede, zone forestiere, arii naturale protejate etc.) precum și a zonelor ce prezintă interes dpdv peisagistic, mai ales în cazul când construcțiile propuse au o volumetrie și un aspect arhitectural ce depreciază valoarea peisajului. Interdicția se poate stabili în urma studiilor de impact, în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență 195/2005 privind protecția mediului;

(2) Construcțiile și amenajările care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului.

2.1.7. Zone construite protejate

(1) În zona studiată, cf. *Listei Monumentelor Istorice 2015 (Listă actualizată prin ORDIN nr. 2.828 din 24 decembrie 2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare. Ordinul a fost publicat în*



Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016, având un caracter oficial și legal), monumentele istorice clasate sunt următoarele:

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 2015 - municipiul Brăila					
Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1	BR-I-s-B-02049	Situl arheologic de la Brailita	municipiul BRAILA	Zona cuprinsa între terasa Dunarii – la E; vechea terasa a Siretului, Vadul Turcului, Vadul Baldovinești, str. Matei Basarab – la N; str. Gh. Munteanu - Murgoci, str. Andrei Cocos – la V; str. Mircea Malaeru – la S	
2	BR-I-m-B-02049.01	Asezare	municipiul BRAILA	Zona cuprinsa între terasa Dunarii – la E; vechea terasa a Siretului, Vadul Turcului, Vadul Baldovinești, str. Matei Basarab – la N; str. Gh. Munteanu - Murgoci, str. Andrei Cocos – la V; str. Mircea Malaeru – la S	sec. IX-X, Epoca medievală timpurie, Cultura Dridu
	BR-I-m-B-02049.02	Asezare	municipiul BRAILA	Zona cuprinsa între terasa Dunarii – la E; vechea terasa a Siretului, Vadul Turcului, Vadul Baldovinești, str. Matei Basarab – la N; str. Gh. Munteanu - Murgoci, str. Andrei Cocos – la V; str. Mircea Malaeru – la S	sec. IV - III a. Chr. Latène
	BR-I-m-B-02049.03	Necropola	municipiul BRAILA	Zona cuprinsa între terasa Dunarii – la E; vechea terasa a Siretului, Vadul Turcului, Vadul Baldovinești, str. Matei Basarab – la N; str. Gh. Munteanu -Murgoci, str. Andrei Cocos – la V; str. Mircea Malaeru – la S	sec. IV - III a. Chr. Latène
	BR-I-m-B-02049.04	Așezare	municipiul BRAILA	Zona cuprinsa între terasa Dunarii – la E; vechea terasa a Siretului, Vadul Turcului, Vadul Baldovinești, str. Matei Basarab – la N; str. Gh. Munteanu -Murgoci, str. Andrei Cocos – la V; str. Mircea Malaeru – la S	Epoca bronzului târziu, Cultura Coslogeni
	BR-I-m-B-02049.05	Necropola	municipiul BRAILA	Zona cuprinsa între terasa Dunarii – la E; vechea terasa a Siretului, Vadul Turcului, Vadul Baldovinești, str. Matei Basarab – la N; str. Gh. Munteanu -Murgoci, str. Andrei Cocos – la V; str. Mircea Malaeru – la S	Perioada de tranziție de la eneolitic la bronz; bornz timpuriu si mijlociu, Cultura Cernavodă I, II, III
	BR-I-m-B-02049.06	Asezare	municipiul BRAILA	Zona cuprinsa între terasa Dunarii – la E; vechea terasa a Siretului, Vadul Turcului, Vadul Baldovinești, str. Matei Basarab – la N; str. Gh. Munteanu -Murgoci, str. Andrei Cocos – la V; str. Mircea Malaeru – la S	Eneolitic, Cultura Gumelnița-faza A2
	BR-I-m-B-02049.07	Asezare	municipiul BRAILA	Zona cuprinsa între terasa Dunarii – la E; vechea terasa a Siretului, Vadul Turcului, Vadul Baldovinești, str. Matei Basarab – la N; str. Gh. Munteanu -Murgoci, str. Andrei Cocos – la V; str. Mircea Malaeru – la S	Neolitic, Cultura Boian faza Giulești

În PUZ CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRĂILA, zona construită protejată "Situl arheologic Brăilița" a fost divizată în Zona Istorică de Referință "ZIR 5 situl arheologic Brăilița", pentru care s-au stabilit reglementări prin RLU aferent PUZ CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRĂILA.



- (2) Se mențin: Utilizările admise, Utilizările admise cu condiționări, Utilizările interzise, precum și reglementările pentru zona istorică de referință din "PUZ CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRĂILA", ce se regăsesc în ANEXELE la prezentul RLU.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- (1) Conform Planurilor Urbanistice Generale ale UAT-urilor Brăila/Chisnani/Cazasu/Vădeni, acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și a echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.
- (2) Conform Planurilor Urbanistice Generale ale UAT-urilor Brăila/Chisnani/Cazasu/Vădeni, dreptul de construire poate fi condiționat / respins în mod justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și a regulamentului local de urbanism aferent, în următoarele situații:
- a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor minime de salubritate;
 - b. prezența unor vestigii arheologice;
 - c. existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
 - d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajele valoroase;
 - e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare.

2.2.1 Expunerea la riscuri naturale /hazarde naturale

- (1) **Riscul natural** reprezintă posibilitatea de producere a unor elemente ale mediului înconjurător, dăunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui. Riscurile naturale considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: instabilitate taluzuri (tasări, alunecări de teren, ravene), zone cu risc de inundabilitate și risc potențial de inundabilitate (delimitate cf. studiilor de specialitate, a hotărârilor consiliului județean), cu avizul autorităților publice competente.
- (2) Prin **hazarde naturale** se înțeleg: fenomene meteorologice periculoase (furtuni, inundații, tornade, secetă, îngheț), incendii de pădure, avalanșe, fenomene distructive de origine geologică (alunecări de teren, cutremure de pământ) delimitate prin hărți de hazard și risc, în conformitate cu legislația în vigoare, și/sau prevăzute în cadrul documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.
- (3) Planificarea dezvoltării va ține cont de delimitarea zonelor vulnerabile la hazardele naturale și va avea în vedere măsuri pentru reducerea riscului asociat acestora, sau în cazuri excepționale, pentru menținerea riscului în limitele existente.

Utilizări admise

- (1) Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și

sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, etc).

Utilizări admise cu condiții

- (1) Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10 / 1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare și igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, în zonele de frig, cu panza freatica agresiva, neprecizate în prezentul articol;
- (2) Se admit de asemenea construcții pe terenurile afectate de riscuri naturale, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului etc.), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate, după caz;
- (3) Pentru hazardul la inundații, autorizarea executării construcțiilor și/sau a amenajărilor în zonele de hazard asociate probabilității anuale de depășire diferențiată pentru zonele urbane/rurale, conform prevederilor *Strategiei naționale de management al riscului la inundații pe termen mediu și lung*, se realizează în raport cu clasele de adâncimi, astfel:
 - pentru adâncimi de până la 0,5 metri autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor este permisă prin avizul de amplasament acordat de către autoritatea competentă, numai în condițiile în care sunt luate măsuri de creștere a rezilienței construcțiilor prin soluții constructive adecvate;
 - pentru adâncimi mai mari de 0,5 metri, autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor, cu excepția acelor care au drept scop limitarea riscului asociat acestora, este interzisă;
 - pentru adâncimea apei cuprinsă în intervalul 0,5 - 1,5 metri, autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor este permisă numai pentru realizarea construcțiilor temporare, a terenurilor de sport dotate cu infrastructura specifică, parcuri și căi de comunicații și alte construcții de importanță locală a căror inundare să nu inducă pierderi economice mai mari de 0,3% din PIB-ul unității administrativ - teritoriale sau disfuncționalități permanente ale comunității;
- (4) Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale de tip risc de inundații și risc potențial de inundații, precum și asigurării protecției locuitorilor împotriva acestora, pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de astfel de riscuri naturale este interzisă autorizarea construirii în lipsa unor studii de specialitate privitoare la riscurile naturale, care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată conform legii, de către autoritatea competentă în protecția mediului sau alte organisme interesate, după caz;
- (5) Pentru orice construcție amplasată pe o parcelă aflată parțial sau integral în zonele cu risc mare de inundabilitate (cf. Agenției Naționale Apele Române), eliberarea autorizației de construire este condiționată de obținerea avizului emis de Agenția Națională Apele Române și de o declarație pe propria răspundere a proprietarului privind asumarea riscului în caz de inundație;
- (6) Dacă prin planurile de amenajare a teritoriului, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism aferente sunt prevăzute lucrări de terasamente care să ridice nivelul construcțiilor la cote superioare zonelor de hazard identificate conform reglementărilor, în mod obligatoriu:

- vor fi prevăzute măsuri de compensare a volumelor de terasamente realizate, prin coborârea terenului cel puțin în volum echivalent în zonele din amonte ale acestora;
- vor fi evitate lucrările în rambleu transversale pe direcția de curgere în zonele cu hazard la inundații identificate, cu excepția podurilor și a rampelor acestora;

-La autorizarea lucrărilor de construcții se vor avea în vedere următoarele:

- soluții / măsuri naturale de retenție a apei în zone urbane în rigole "verzi", canale și rigole, sisteme drenaj etc.; colectarea și stocarea apei de ploaie în rezervoare, îngropate / subterane; pavaje permeabile, acoperișuri verzi, zone de bioretenție, canale de infiltrație, spații verzi amenajate, inclusiv plantarea de arbori și arbuști pentru drenarea biologică a excesului de umiditate;
- soluții /măsuri pentru creșterea rezilienței construcțiilor și spațiilor publice pentru asigurarea siguranței populației – supraînălțarea construcției, inundarea controlată a subsolului; impermeabilizarea construcției; parapete / ziduri de protecție împotriva inundațiilor (structuri inelare de înălțime redusă ce pot fi plasate în jurul unei singure construcții sau a unui grup redus de construcții, cu includerea de sisteme de drenaj și evacuare a apei din incinta protejată);

Utilizări interzise

- (1) Este strict interzisă autorizarea executării construcțiilor sau a lucrărilor de amenajare pentru adâncimi ale apei mai mari de 1,5 metri sau, unde indicatorul adâncime x viteza apei este mai mare de $2 \text{ m}^2/\text{s}$, cu excepția podurilor, a construcțiilor hidrotehnice sau a conductelor și cablurilor subacvatice.

2.2.2 Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) În sensul prezentului RLU, **riscurile tehnologice** reprezintă totalitatea evenimentelor negative care au drept cauză depășirea măsurilor de siguranță impuse prin reglementări, ca urmare a unor acțiuni umane voluntare sau involuntare, defecțiunilor componentelor sistemelor tehnice, eșecului sistemelor de protecție, etc. Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului. Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.
- (2) Riscurile tehnologice industriale sunt fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului.
- (3) Categoriile de riscuri tehnologice sunt:
 - riscuri datorate activităților industriale și agrozootehnice (producerea, extragerea, depozitarea și transportul materialelor periculoase) ce pot avea ca efect poluarea apei, aerului și solului;
 - riscuri datorate rețelelor și instalațiilor tehnico-edilitare și căilor de comunicații (rutiere, aeriene, navale, feroviare) ca surse de zgomot și poluare;
 - riscuri datorate posibilităților de avariere a unor construcții și amenajări, baraje, îndiguiri, viaducte, etc. la cutremure, inundații sau fenomene meteorologice periculoase.

- (4) Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislației specifice.
- (5) Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.
- (6) Servitutele de utilitate publică reprezintă restricții privind modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, impuse de realizarea și funcționarea unor obiective de utilitate publică.

Utilizări admise

- (1) Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (piliere de siguranță, lucrări de consolidare a malurilor la exploatările de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcare și reperare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii etc.).

Utilizări admise cu condiții

- (1) Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servitutilor de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, explorarea și exploatarea resurselor subsolului, apărarea țării, ordinii publice și siguranței raționale precum și a exigențelor Legii nr. 10 /1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului;

Utilizări interzise

- (1) Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servituti legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozibile etc.;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice în limitele stabilite prin studiile de risc și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație, infrastructurii feroviare și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (1) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al autoritatilor publice centrale cu responsabilitati specifice in domeniu.

Utilizări admise

- (1) Orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice (tipurile de construcții și amenajări vor rezulta după întocmirea și aprobarea studiilor de fezabilitate specifice, cu respectarea legislației în vigoare).

Utilizări admise cu condiții

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui **studiu de impact** elaborat și aprobat conform prevederilor legale.



Utilizări interzise

- (1) Construcțiile și amenajările generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

2.2.4 Asigurarea echipării edilitare

- (1) **Echiparea edilitară** este definită ca ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.
- (2) **Cheltuieli de echipare edilitară** sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale.
- (3) În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora. La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.

Utilizări admise

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

Utilizări admise cu condiții

- (1) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați;
- (2) În cazul unor investiții (parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare;
- (3) Până la realizarea rețelelor publice de apă-canal, în baza avizului de la Agenția de Mediu și Agenției Naționale Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare; după extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate;
- (4) În scopul folosirii raționale și protejării calității resurselor de apă, utilizatorii de apă au următoarele obligații:
 - să adopte tehnologii de producție cu cerințe de apă reduse și cât mai puțin poluante, să economisească apa prin recirculare sau folosire repetată, să elimine risipa și să diminueze pierderile de apă, să reducă poluanții evacuați o dată cu apele uzate;



- să urmărească, prin foraje de observații și control, starea calității apelor subterane din zona de influență a stațiilor de epurare, depozitelor de substanțe periculoase, produse petroliere și a reziduurilor de orice fel;
- (5) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă; de asemenea, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural; pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic rutier și redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile;
- (6) Se recomandă utilizarea energiei verzi: panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice; pentru construcții izolate (sedii de fermă, cantoane etc) se admite autorizarea și dacă energia electrică este asigurată exclusiv din astfel de surse;
- (7) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public; platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- (8) Pentru reducerea cantității de deseuri se va proceda la compostarea deșeurilor menajere organice;
- (9) Pentru depozitarea gunoierului de grajd și a dejecțiilor lichide se vor păstra distanțele sanitare și se vor respecta celelalte condiții prevăzute de reglementările în vigoare; se recomandă tratarea dejecțiilor prin compostare sau în instalații de biogaz;
- (10) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe imobile grevate de zonele de protecție ale rețelelor edilitare (sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare) se va face doar cu avizul deținătorilor de rețele;
- (11) Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

Utilizări interzise

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri pentru echiparea edilitară este interzisă.

2.2.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- (1) **Funcțiunile urbane** reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.
- (2) **Tesutul urban** reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, și care e definită de configurația parcelelor și a tramei stradale, distribuția



spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelelor de construcții etc.

Utilizări admise

- (1) Se admite autorizarea directă pentru construcțiile care respectă condițiile de amplasare în funcție de destinația acestora în cadrul localităților, așa cum sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 (actualizat până la data de 30 decembrie 2014).

Utilizări admise cu condiții

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, conform prezentului regulament de urbanism;
- (2) În cazul juxtapunerii unor funcțiuni partial compatibile/incompatibile se va prevedea o zona de protecție; mărimea zonei de protecție depinde de reglementări tehnice specifice (de exemplu zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc) sau de criterii ce țin de imaginea urbană.

Utilizări interzise

- (1) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări;

2.2.6 Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului

- (1) Prin procentul de ocupare a terenurilor și coeficientul de utilizare a terenului, se vor asigura condițiile de dezvoltare urbană durabilă.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (2) Procentul de ocupare a terenului (POT) cf. Legea 350/2001 cu modificări, anexa 2, reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

$$POT(\%) = Sc / St \times 100$$

- (3) Dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planseelor existente la cele ale construcțiilor noi; dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planseelor existente la cele ale noii construcții.
- (4) În situația divizării și dezmembrării unor parcele, la emiterea certificatelor de urbanism procentul de ocupare a terenului se calculează în raport cu parcela inițială care a fost dezmembrată, suma suprafețelor ocupate de construcții de pe fiecare parcelă rezultată, trebuind să respecte procentul de ocupare a terenurilor maxim aprobat inițial.



COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(5) Coeficientul de utilizare a terenului (CUT), cf. Legea 350/2001 cu modificări, anexa 2, reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

$$CUT = S_d / S_t$$

(6) În cazul mansardelor, se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

(7) Dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi; dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

(8) Procentul maxim de ocupare a terenului (POT), precum și Coeficientul de utilizare a terenului (CUT), s-au stabilit prin prezentul RLU în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și în funcție de condițiile de amplasare pe teren; POT și CUT din prezentul RLU sunt maxime; depășirea acestor indicatori urbanistici se poate realiza doar printr-un alt PUZ.

2.2.7 Lucrări de utilitate publică

(1) Sunt definite, de **utilitate publică**, în sensul prezentului RLU, lucrările de interes național și local privind: instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndigui de râuri și lacuri; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a rezervațiilor naturale; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

(2) Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

(3) Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, municipiului, județului sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri sau instituirea unor servituți de utilitate publică.



- (4) Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.
- (5) Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol și silvic se fac în conformitate cu prevederile legale.
- (6) Autorizarea executării lucrări de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Utilizări admise

- (1) Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

Utilizări admise cu condiții

- (1) Construcțiile cu durată limitată de existență (provizorii);
- (2) În zona de siguranță și protecție aferentă infrastructurii feroviare este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- (3) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauză de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare (legea. nr. 255/2010 și legea. nr. 33/1994);
- (4) Toate studiile de specialitate care au ca obiectiv lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor se vor elabora luând în considerare căile de comunicație pe toată lungimea lor și ambele fronturi ale acestora;
- (5) În zonele destinate reconfigurării și reamenajării, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauză de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare:
 - Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local cu modificările și completările ulterioare,
 - Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică, republicată.
- (6) În zonele de protecție ale rețelelor edilitare, instalarea mijloacelor de publicitate se va face cu avizul deținătorului rețelei respective.

Utilizări interzise

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.



III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

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

(4) **Confortul psihologic** se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

(5) În Ordinul Ministerului Sănătății 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 apar următoarele reglementări:

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

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

3.1.2 Amplasarea față de drumuri publice

- (1) **Zona drumului public** cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.
- (2) **Ampriza drumului** este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.
- (3) **Zonele de siguranță** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.
- (4) **Zonele de protecție** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.
- (5) Zonele drumurilor sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora.
- (6) Terenurile cuprinse în zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.
- (7) În dreptul obiectivelor speciale, elementele căilor de comunicații se stabilesc conform cu reglementările impuse de autoritățile centrale interesate.

Utilizări admise

- (1) Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție;
- (2) Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare;
- (3) Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

Utilizări admise cu condiții

- (1) În zona drumului public (ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție) se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- (2) Lucrările autorizate în zona drumului se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare;
- (3) Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petoliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condițiilor tehnice de siguranță astfel

încât să nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului;

- (4) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare (-conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare;
- (5) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (6) În zona studiată prin PUZ, pentru propunerile ce necesită operațiuni de expropriere pentru cauză de utilitate publică, se impune interdicție de construire, până la inițierea și realizarea unor **studii de identificare a culoarelor de expropriere**.

Utilizări interzise

- (1) Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică 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.

3.1.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

- (1) În sensul prezentului regulament local de urbanism, prin zonă fluvială se înțelege suprafața de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile (Dunarea). Zona fluvială se stabilește de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii. În porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.
- (2) În zona căilor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al autorităților publice centrale cu atribuții în domeniul transporturilor și în protecția mediului și a apelor, următoarele lucrări:
- construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
 - instalarea în afara zonei fluviale și a căilor navigabile, a semnelor, balizelor și a celorlalte semnale de navigație duce la instituirea de servituti și se va face cu acordul deținătorului de teren.
 - construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri și alte lucrări similare;
 - traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țiței, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;
 - adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;
 - instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;

- apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.
 - pentru instalarea acestor construcții și instalații, și pentru asigurarea vizibilității, se pot efectua defrișări, în condițiile legii.
- (3) Construcțiile destinate altor funcțiuni decât cele aferente căilor navigabile existente sau cursurilor de apă potențial navigabile se vor amplasa în afara zonei, fluviale sau a căilor navigabile, respectiv la o distanță de minimum 30 m față de acestea. De asemenea, aceste construcții nu pot fi amplasate în incintele portuare.
- (4) De-a lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor precum și celelalte lucrări hidrotehnice se instituie **zone de protecție** conform Legii Apelor nr. 107/1996. Zonele de protecție intră în administrarea deținătorilor de lucrări de gospodărire a apelor și îmbunătățiri funciare și aparțin domeniului public. Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritățile centrale competente în domeniul mediului și sănătății publice.
- (5) Construcțiile, lucrările și orice alte instalații și amenajări amplasate în zona fluvială sau a căilor navigabile (care pot împiedica circulația în zonă, pot micșora vizibilitatea pentru amenajările făcute în interesul navigației, pe terenuri sau în porturi ori pot împiedica folosirea normală a acestor amenajări), vor putea fi executate numai cu avizul conform al Ministerului Transporturilor și, după caz, și al Ministerului Apărării Naționale ori al Ministerului de Interne prin inspectoratul General al Poliției de frontieră.
- (6) În albia apelor navigabile se pot efectua lucrări, dragaje, extracții de produse de balastieră etc., numai cu autorizația Ministerului Transporturilor,
- (7) Este interzisă săparea de gropi, șanțuri, canale sau amplasarea de instalații sau construcții de orice fel de-a lungul căii de hațaj (traseul rezervat de-a lungul unei ape - canal, fluviu, râu - remorcării cu mijloace mecanice cu oameni sau cu animale a unei ambarcațiuni, plute, șlep etc.)
- (8) În zona de protecție a cursurilor de apă este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de locuințe sau anexe ale acestora.

3.1.4 Amplasarea față de căi ferate

- (1) **Infrastructura feroviară** reprezintă ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar.
- (2) **Zona de protecție a infrastructurii feroviare** cuprinde fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de 100m, măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate.
- (3) **Zona de siguranță a infrastructurii feroviare**, conform O.G. 12/1998 art 29 modificata cu OG 83/2016, se instituie astfel „Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea

terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterane. Se vor respecta limitele zonei cadastrale CFR.

- (4) **Linia curentă** este porțiunea liniei ferate aflate fie între semnalele de intrare în două stații consecutive (exclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire.
- (5) **Stația** este porțiunea căii ferate aflată fie între semnalele de intrare (inclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire, inclusiv porțiunile de linii de garaj din afara stației. Lungimea minimă a peroanelor în marile gări este de 400 m, în cazul liniilor internaționale.

Utilizări admise

- (1) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa doar instalațiile de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- (2) În cazurile în care limitele zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

Utilizări admise cu condiții

- (1) În zona de siguranță a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul autorității publice centrale cu atribuții în domeniul transporturilor:
 - construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
 - construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
 - instalații fixe pentru tracțiune electrică;
 - instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- (2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul autorității publice centrale cu atribuții în domeniul transporturilor (CNCF "CFR" și Ministerul Transporturilor).
- (3) Lucrările de investiții privind:
 - căile ferate industriale;
 - lucrările hidrotehnice;
 - traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
 - subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere, ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul autorității publice centrale cu atribuții în domeniul transporturilor.

Utilizări interzise în zona de protecție a infrastructurii feroviare:

- (1) Amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- (2) Efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- (3) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii

- căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului;
- (4) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la alin. (3), este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de (CNCF "CFR").
- (5) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (4) se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului autorităților publice centrale cu atribuții în domeniul transporturilor.

3.1.5 Amplasarea față de aeroporturi - *nu este cazul*

3.1.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat - *nu este cazul*

3.1.7 Amplasarea față de aliniament

- (1) Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- (2) Prin alinierea clădirilor se înțelege linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului local de urbanism.

Utilizări permise

- (1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
- în cazul zonelor cu fronturi stradale constituite, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale; retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților)
- (2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (3) Amplasarea construcțiilor noi se face, de regulă, cu respectarea configurației arhitecturale existente.

Utilizări admise cu condiții

- (1) În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ, PUD). Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ($H < D$), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor. Fac excepție situațiile în care înălțimea clădirii este impusă de respectarea cornișei stabilite de către construcțiile învecinate sau construcțiile care sunt cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- (2) În practica de elaborare a documentațiilor de urbanism, precum și în activitatea de autorizare a construcțiilor poate apărea următoarea excepție de la această regulă: atunci

când este necesară completarea cu clădiri a fronturilor existente între care distanța între fronturi este mai mică decât înălțimea.

- (3) Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile alin. precedente ale prezentului RLU, este necesară elaborarea și aprobarea prealabilă a unui PUZ, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent. Pentru fundamentarea deciziilor în elaborarea și aprobarea PUZ, pot fi întocmite studii de fundamentare (istorice, altimetrice, privind morfologia țesutului urban etc.).
- (4) Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii.

3.1.8 Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea regimului de aliniere se face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ, PUD).
- (2) În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexe. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia.
- (3) Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate la aliniament sau retrase de la aliniament, în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiția zonei.
- (4) În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate:
 - în regim închis (înșiruite, în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate.
 - în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
 - în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți)

Prevederile se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei.

- (5) Retragerile impuse față de limitele laterale ale terenului se bazează, în principal, pe prevederile Codului Civil (servitutea de vedere), pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor și pe cele cuprinse în RLU al unei documentații de urbanism (PUZ sau PUD). Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban:
 - asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural;
 - respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate;
 - respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri, după caz;
 - asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul când parcela se învecinează cu surse de poluare (construcții industriale, amenajări comerciale etc.);
 - necesități de conservare a specificului țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor, în regim izolat, cuplat, înșiruite sau în sistemul curților închise sau deschise;
 - obținerea unei anumite grupări a construcțiilor, în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban.

Utilizări admise

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, stabilite prin RLU sau în situații locale speciale, conform Codului civil;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite prin documentațiile de urbanism legal aprobate, pe baza avizului autorităților publice responsabile cu situațiile de urgență.
- (2) În situația existenței unui calcan, autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se realizează lipirea la acesta.

Utilizări admise cu condiții

- (1) Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri militari, recomandându-se - dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel - să se asigure:
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau cu săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto etc.);
 - posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 2 m; în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 m.
- (2) Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban etc.;
- (3) Nu se asigură acces pentru autospecialele de intervenție în situația în care parcela se afla la diferențe de nivel față de drumul public mai mari de 0,50 metri.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.2.1 Accese carosabile

- (1) **Accesul la drumurile publice** reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă.
- (2) **Accesul direct** reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.
- (3) **Servitutea de trecere** reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localități urbane sau rurale și se înregistrează în evidențele cadastrale.
- (4) **Drumul public** este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice.
- (5) **Străzile** sunt drumurile publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, șosea, alee, fundătură).
- (6) **Categoria străzii** se stabilește în funcție de rolul și de caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice

fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului.

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

Utilizări admise

- (1) Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația acestora se determină conform anexei 4 din RGU actualizat 2014;
- (3) Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 500 mp și închise pe toate laturile de construcție, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4.20 m înălțime;
- (4) Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (treceri pietonale), cu lățime de min. 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

Utilizări admise cu condiții

- (1) În mod excepțional, construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri. Numărul și configurația acestor accese se determină conform anexei 4 din RGU actualizat 2014;
- (2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberată de administratorul acestora.

Utilizări interzise

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

3.2.2 Accese pietonale și piste de biciclete

- (1) Prin accese pietonale, în sensul prezentului RLU, se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (2) Accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar, de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie. Construcțiile și amenajările la care se asigură accese pietonale, precum și construcțiile de accese pietonale reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță.



(3) Accesele pietonale cu circulație continuă sunt asigurate prin treceri denivelate - tuneluri sau pasarele - față de circulația vehiculelor.

(4) În sensul prezentului RLU, piste de biciclete pot fi:

- porțiuni ale căilor de circulație carosabile sau pietonale, trasate și marcate în scopul parcurgerii cu bicicleta, având un traseu care urmărește traseul circulațiilor carosabile- lățime 1,25-1,50 m;
- piste ciclabile cu traseu independent de cel al circulațiilor carosabile- lățime 1,25-1,50 m.

Utilizări admise

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției;
- (2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare precum și a celor care folosesc mijloace de transport nemotorizat.

Utilizări admise cu condiții

- (1) Accesele pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere) se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- (2) accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții etc. se realizează cu respectarea unor reglementări specifice impuse de autoritățile publice în domeniu.

Utilizări interzise

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

3.3.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Echiparea edilitară a teritoriului localității în sistem centralizat reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică etc.).
- (2) Echiparea edilitară în sistem individual reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
- (3) Rețeaua publică de alimentare cu apă este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.
- (4) Rețeaua publică de canalizare este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.
- (5) Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică, ca și cea de alimentare cu gaze naturale, reprezintă ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea cu energie electrică / gaze naturale din sistemul național a localităților, aparțin domeniului public și sunt exploatate de instituții publice specializate.



Utilizări admise

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Utilizări admise cu condiții

- (1) De la dispozițiile alineatului precedent (utilizări admise) se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - beneficiarul se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza;
- (2) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga (alineatul de la utilizări admise) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- (3) Prevederile alineatelor precedente (de la utilizări admise cu condiții) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor acolo unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

3.3.2 Realizarea de rețele edilitare

Utilizări admise

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Utilizări admise cu condiții

- (1) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa, nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități;
- (2) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul studiat se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură;
- (3) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alineatul precedent, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Rețelele aeriene existente vor fi mutate în subteran pe baza unui calendar ce va fi aprobat de Consiliul local și în baza unor proiecte coordonate;

- (4) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare (conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigări sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
- (5) Montarea rețelelor edilitare prevăzute la alineatul precedent se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;
- (6) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;
- (7) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;
- (8) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare (conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigări sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului;
- (9) Prin excepție de la alineatele precedente (de la utilizări admise cu condiții), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în zona studiată, conform RGU din 27 iunie 1996, actualizat 2014, art.28, al (10).

3.3.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Dreptul de proprietate publică este dreptul real care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale asupra unor bunuri mobile și imobile de interes național sau local care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.
- (2) Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține municipiului sau județului.
- (3) Bunurile aparținând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.
- (4) Serviciile publice reprezintă forma de organizare a unor activități umane îndreptate către satisfacerea interesului public general, a căror funcționare este regulată și continuă, fiind



garantată și reglementată de autoritățile publice competente. Serviciile publice locale sunt specializate și diversificate, în funcție de necesitățile locale și sunt puse în mod egal la dispoziția cetățenilor.

DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

- (5) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (6) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (7) Lucrările prevăzute la alineatele anterioare, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

3.4.1. Parcelarea

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igiena și de protecție a mediului.
- (2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului RLU, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (în general, se recomandă 250 mp);
 - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei; în sensul prezentului RLU, loturile din parcelarul existent, destructurat, au raportul de la 1/1 la raporturi mai mici de 1/3 (ajungând chiar la 1/7); pentru lotizările noi, se recomandă să nu se depășească raportul de 1/3.
- (3) Sunt considerate loturi noi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alineatului precedent.
- (4) Este obligatorie elaborarea P.U.Z. în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele, conf. L 190/2013 de aprobare a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea și completarea L350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- (5) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil. Sunt permise aceste operațiuni cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească condițiile de construibilitate; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentații de tip P.U.Z.
- (6) Operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) parcele, în vederea construirii, este permisă numai dacă ambele parcele rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentații de tip P.U.D.



- (7) În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea certificatului de urbanism și a autorizației de construire încadrarea indicatorilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
- (8) Construirea pe parcele va fi reglementată în funcție de destinație și de caracteristicile specifice ale fiecărui tip de clădire. Densitatea ocupării și utilizării este reglementată prin intermediul indicatorilor urbanistici POT și CUT, calculați conform prevederilor Legii nr. 350/2001.

-Condiții generale de construibilitate a parcelelor

- (9) Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții minime:

- acces carosabil la drum public sau privat
- asigurarea accesului la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială și evacuarea deșeurilor menajere;
- respectarea condițiilor specifice zonelor de risc;
- un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioară (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum, și cu prevederile documentației de urbanism), este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

- (10) Nu este considerată operație de parcelare operațiunea de dezmembrare în două parcele construibile cu respectarea condițiilor generale de construibilitate a parcelelor. Accesul la una dintre cele două parcele se poate realiza prin servitute de trecere sau alte titluri determinate în condițiile codului civil care asigură accesul carosabil.
- (11) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare și prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
- (12) Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât locuința (comerț, depozitare, activități de producție mică, servicii, birouri etc.) se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism, având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.
- (13) În zonele cu parcelări existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor (dimensiuni inferioare celor prevăzute de prezentul RLU), și în situația în care apar cazuri specifice privind forma și dimensiunile parcelelor existente, autorizarea executării construcțiilor noi se va putea face cu respectarea unor documentații de tip PUD întocmite pentru cazurile punctuale, precum și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.
- (14) Pentru suprafețele parcelate incluse în planuri urbanistice locale (PUZ, PUD) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament local de urbanism, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

- (15) Parcelările executate în zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate, conform legii.
- (16) Reparcelarea, în sensul prezentului RLU, reprezintă operațiunea care are ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinate care nu sunt construibile sau care au forme neregulate, loturile rezultate având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a unui teritoriu din intravilan în loturi construibile, cu forme regulate și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- (17) Operațiunile de reparcelare sunt premise doar în contextul unei acțiuni participative a tuturor co-proprietarilor și a municipalității locale, și doar în baza unui PUZ întocmit conform legislației în vigoare, cu aviz de oportunitate/inițiere.

3.4.2. Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale din cadrul prezentului RLU. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- (3) În sensul prezentului RLU, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (4) Fac excepție de la prevederile primului alineat construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

3.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.
- (4) Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:
- conformarea construcției;
 - materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
 - culorile ansamblului și ale detaliilor;
 - conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.
- (5) Aspectul clădirilor se recomandă a fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autorităților sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- (6) Tratatamentul arhitectural al împrejurimilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă.
- (7) Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției (de genul înlocuirii parțiale a acoperișului, vopsitorii parțiale etc) justificate de apartenența la proprietari diferiți.
- (8) Deținătorii de orice fel ai clădirilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane, sunt obligați să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor în condițiile asigurării coerenței lucrărilor de intervenție asupra clădirii cu imaginea urban-arhitecturală a zonei adiacente, respectarea caracterului zonei și păstrarea identității acesteia.
- (9) În vederea păstrării și ameliorării imaginii urbane în zona studiată:
 - se interzice amplasarea spre stradă a anexelor gospodărești și a garajelor, cu excepția cabinelor de poartă integrate în împrejurire sau în construcție provizorie.
 - se interzice amplasarea spre stradă a depozitelor.
 - se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.
 - se interzic calcane orientate spre stradă.
 - se interzice amplasarea structurilor de vânzare de dimensiuni medii/mari ($S_{com} > 400 m^2$) cu fațade oarbe spre stradă.
 - se recomandă aprobarea unui standard local pentru adăposturi de transport public, chioșcuri, tonete, corpuri de iluminat, mobilier stradal.
 - se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice ale clădirilor din zona de protecție a monumentelor și zona de locuit și se va evita o astfel de dispunere în cazul altor clădiri situate în zonele IS.
- (10) Se interzice amplasarea construcțiilor provizorii pe domeniul public. Excepție de la această prevedere fac:
 - ansamblurile de construcții provizorii modulate, cu amplasare reglementată, corespunzând standardului local
 - chioșcuri de ziare și flori
 - adăposturi pentru stații de transport public
 - construcții provizorii tip cort, rulotă mobilă, standuri mobile, chioșcuri mobile, cu ocazia unor evenimente.

3.4.4. Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alineatului (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform fiecărei subzone funcționale în parte, din prezentul RLU. Numărul de mașini aferente construcțiilor așa cum este în cadrul RLU, este minimal.

- (4) Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact, atât asupra circulației din zonă, cât și asupra mediului înconjurător.
- (5) Autorizarea construcțiilor cu funcțiune publică, comercială sau de birouri se emite cu condiția asigurării și spațiilor de parcare pentru biciclete.

3.4.5. Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prezentului RLU. Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională.
- (2) Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate în categoria spațiilor verzi publice, conform Legii nr. 24/2007 cu modificările și completările ulterioare, cu excepția realizării unor lucrări de utilitate publică.
- (3) În toate cazurile, plantarea va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză și de pe parcelele învecinate, precum și de necesitățile de iluminare ale acestora.
- (4) Întreținerea și amenajarea spațiilor verzi publice este în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, conform destinației acestora.
- (5) Conform prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U., în unele spații plantate este interzisă construirea (cu excepția dotărilor tehnice și a lucrărilor de întreținere), în timp ce în altele, construirea este permisă în limitele stabilite de prezentul R.L.U., în funcție de specificul fiecărei zone.
- (6) Se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă în proporție de minim 70% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice; în baza Convenției privind Diversitatea biologică ratificată prin Legea 58/1994 la plantarea spațiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; excepții de la aceasta regulă se admit numai în baza unui aviz de specialitate, potrivit legislației în vigoare.
- (7) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața zonei studiate, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință.
- (8) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul autorităților locale din domeniu; se reglementează cf. PUZ Zone Protejate
- (9) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, dacă prospectul permite amplasarea de spații verzi de aliniament, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:
 - pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
 - arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
 - arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
 - arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14,00 cm (masurată la un metru deasupra solului);
 - distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,50 m.
- (10) Perdelele forestiere de protecție vor avea o lățime minimă de 10,0 m.



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

Constructii comerciale(nu depozite comerciale) și alimentație publică, servicii

Minim 5% din suprafața totală a terenului- spații verzi cu rol decorativ și de agrement

Constructii de cult

Minim 25% din suprafața totală a terenului- spații verzi cu rol decorativ și de protecție

Constructii culturale

Minim 10% din suprafața totală a terenului- spații verzi, spații de joc și de odihnă

Constructii de invatamant

- pentru școli primare, gimnaziale, spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafata incintei;

- pentru afterschool si cluburi ale copiilor spatiile verzi vor reprezenta minim 15% din suprafata incintei;

Constructii de sanatate

- pentru camine de batrani, institutii de asistenta de specialitate si alte asemenea, alinamente de protectie si parc organizat pentru bolnavi: minim 10 mp/pacient dar nu mai puțin de 20% din suprafata incintei;

- pentru crese, leagan de copii: minim 10 mp/copil dar nu mai puțin de 20% din suprafata incintei

- alte categorii de constructii pentru sanatate: minim 15% din suprafata incintei

Constructii si amenajari de agrement/ constructii de turism

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 25% din suprafata incintei.

Constructii de locuinte

Pentru toate tipurile de locuinte, atât în zonele de intravilan existent, cât și în zonele de extindere/parcelare, spatiile verzi (gradina de fatada, gradina de legume, livada, vie) vor reprezenta minim 20% din suprafata incintei;

- in zonele de extindere/parcelare spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafata incintei

Constructii industriale si de depozitare

Se va asigura un procent minim de 20% spatii verzi din suprafata incintei, de regula perimetral

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii

pentru care exista norme diferite de dimensionare vor fi luate in considerare cele care prevad o suprafata mai mare de spatii verzi.

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

(14) Toate prevederile Legii nr. 24/2007 cu modificările și completările ulterioare, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane sunt implicate în prezentul RLU.

(15) Spațiile verzi existente și înregistrate în Registrul spațiilor verzi sunt inalienabile sub aspectul limitelor, compoziției spațiale majore și a vegetației.

3.4.6. Împrejmuiri

- (1) Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.
- (2) **Împrejmuirile la aliniament** interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public**, datorită calității de participante la crearea peisajului urban sau rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.
- (3) **Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioară**, ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirile grădinilor.
- (4) **Împrejmuirile cu caracter temporar** se aprobă în cazul șantierelor de construcții, al șantierelor arheologice etc.
- (5) Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale suficient de rezistente și de bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și să fie vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.
- (6) Configurația împrejmuirilor este determinată de următorii **factori urbanistici**:
 - poziția pe parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare);
 - funcțiunea construcției pe care este amplasată parcela;
 - caracteristicile cadrului natural
 - caracteristicile cadrului construit al subzonelor
 - modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor în mediul urban.
- (7) Împrejmuirile trebuie să răspundă exigențelor Codului Civil referitoare la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune;
- (8) Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

Utilizări admise

- (1) În condițiile prezentului RLU, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, în conformitate cu specificul local:
 - împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor;
 - elementele specifice de reglementare se regăsesc pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

Utilizări admise cu condiții

- (1) Pentru coerența imaginii urbane, de regulă, împrejmuirile la stradă vor respecta înălțimea împrejmuirilor adiacente iar soclul va respecta înălțimea soclurilor împrejmuirilor adiacente;
- (2) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public;

- (3) În cazul imobilelor cu utilizări care implica frecvență relativ ridicată a autovehiculelor combinată cu accesul controlat în incinta, situate pe artere aparținând tramei majore, porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta fără a incomoda circulația pe drumurile publice;
- (4) Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Utilizări interzise

- (1) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor.

IV PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE DIN ZONA STUDIATĂ

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- (1) Delimitarea finală a PUZ, propusă prin "Studiul de delimitare a zonei analizate", a fost stabilită astfel prin avizul CTATU al Consiliului Județean Brăila.
Teritoriul P.U.Z. „DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU – VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE” este cel figurat în Planșa nr. 2. – Situația existentă.

- (2) Regulamentul este alcătuit pentru următoarele subzone funcționale:

L - Subzona locuințelor și funcțiilor complementare

- L1a – Locuințe individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcellar constituit
L1b - Locuințe individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcellar în curs de constituire
L2a - Locuințe colective în clădiri cu înălțimi de max P+4

CS-Subzona centrală situată în afara zonei istorice protejate (din mun. Brăila), în prelungirea acesteia sau în locații dispersate

- CS3- Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale și periferice (servicii terțiare, administrative, dotări de învățământ, cultură și sănătate de nivel zonal - centralități difuze

M - Subzona funcțiilor mixte

- M1a - Funcțiuni mixte-predominant servicii, comerț și locuire individuală
M1b - Funcțiuni mixte- locuințe individuale, servicii, depozitare
M2a - Funcțiuni mixte- servicii, depozitare

- M2b - Funcțiuni mixte -unități productive industriale mici și mijlocii, depozitare, servicii de interes general, echipamente publice
- M3- Funcțiuni mixte comerț, servicii, birouri

I - Subzona funcțiunilor de producție industrială

- I1 – Funcțiuni industriale cu producție
- I2a – Unități complexe de tip parc tehnologic

GC- Subzona funcțiunilor de gospodărie comunală

- G1 –Cimitire
- G2 – Funcțiuni de gospodărie comunală, edilitare, salubritate

S – Subzona funcțiunilor cu destinație specială

- S1 – Funcțiuni cu destinație specială
- S2a – Funcțiuni cu destinație specială-cimitir militar propus

T –Subzona Transporturilor/Căilor de comunicație

- T1a – Funcțiuni de transport/căi de comunicație rutieră (spațiu carosabil, spațiu pietonal, spații verzi de aliniament aferent)
- T2 - Funcțiuni de transport/căi de comunicație feroviar (cf. cadastru feroviar)

SV - Subzona spațiilor libere și plantate, sport și agrement

- V1 – Spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate
- V2a – Spații plantate publice amenajate în regim de parcuri tematice
- V3 - Spații plantate publice amenajate pentru agrement si sport
- V4a – Spații plantate pentru protecția cursurilor de apă
- V4b – Spații plantate de protecție față de drumuri, infrastructură tehnică și sanitară
- V5 – Spații cu vegetatie forestieră
- V6 – Spații cu unități agricole dispersate, sere și pepiniere

C- Subzona unităților agricole

- A1 – Plantații agricole, grădini de legume, gradini experimentale, ferme agricole si ferme de permacultură
- A2 – Activități agro-industriale energetice și activități de cercetare energie verde
- A3 – Unități agro-zootehnice

N – Subzona terenurilor libere, neproductive

Ape/oglinzi de ape -fluviul Dunărea, oglinzi de ape

V7 - rezerva pentru dezvoltari viitoare

(3) Fiecare dintre aceste subzone fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Articolul 1 - Utilizări admise;
- Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări;
- 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 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor;
- Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor;
- Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară;
- Articolul 13 - Spații libere și spații plantate;
- Articolul 14 - Împrejmui;

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);

(4) Reglementările cuprinse în Secțiunea IV, pentru fiecare din subzonele din prezentul PUZ, se vor corobora, obligatoriu și cu cele prevăzute la capitolul I (*Principii generale*), capitolul II (*Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor*) și capitolului III (*Condiții de amplasare și de conformare a construcțiilor*) din prima parte a prezentului RLU.

L - SUBZONA LOCUINȚELOR ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE
--

Subzona „L” a fost subîmpărțită în 3 subzone, după cum urmează:

L1a – Locuințe individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcellar constituit

L1b - Locuințe individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcellar în curs de constituire

L2a - Locuințe colective în clădiri cu înălțimi de max P+4



L1a - Subzona locuințelor individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcelar constituit
L1b - Locuințe individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcelar în curs de constituire

CARACTERULUI SUBZONEI

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuințe individuale, cu regim de înălțime redus P-P+2, majoritar parter, cu caracter rural sau semiurban.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• Articolul 1 - Utilizări admise

- (1) Locuințe individuale cu regim maxim de înălțime P+1-2+M (cu respectarea și a articolului 10 din prezentul RLU), în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- (2) Echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;
- (4) Scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;
- (5) Circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;
- (6) Parcaje publice de max. 30 locuri – la sol;
- (7) Parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- (8) Parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate;
- (9) Modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.

• Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări

- (1) Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- (2) Se admit funcțiuni complementare locuiri – 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 PUD 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.

• **Articolul 3 - Utilizări interzise**

(1) Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

• **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- (1) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

(2) - dimensiuni minime ale parcelelor:

Regim de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață (mp.)	Front (m.)
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolot	250	14
Parcelă de colț	Reducere cu 50 mp. Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă	

- toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de $\pm 10\%$

• **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- (1) Clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective.
- (2) La intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Această latură 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.
- (3) Se stabilesc următoarele retrageri minime obligatorii pentru construcțiile noi:

Retragerea minimă față de aliniament pentru construcții noi	înșiruit	cuplat	izolat
	3,0m	4,0m- la străzi de categoria III, IV 5,0m – la străzi de categoria I, II	

- (4) Condiții suplimentare care se aplică cumulativ față de punctul (2):
 - se admite micșorarea acestei retrageri minime față de aliniament doar dacă astfel se respectă o caracteristică a străzii respective, evidentă pe toată lungimea străzii.
 - 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 nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- **Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Unde: H = înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte

- (1) 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.
- (2) 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.

- Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- (1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($D=H$), dar nu mai puțin de 5,0m.

	înșiruit	cuplat	izolat
Retrageri față de limitele laterale	min.3,0m	$H/2$, min.3,0m	
Retragere față de limita posterioară	min.3,0m	min.5,0m	min.5,0m

- Articolul 8 - Circulații și accese**

- (1) Orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- (2) Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.

- Articolul 9- Staționarea autovehiculelor**

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- (2) În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiunilor în parte.
- (3) 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.

- Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

	înșiruit	cuplat	izolat
Inălțimea maximă la cornișă (sau atic)	P+2, P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R		
	10,0m		
Inălțimea maximă la coamă (sau aticul ultimului nivel)	12,0 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 = min.0,9m);
- (4) Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă 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) În cadrul prezentului RLU, înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

- **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) 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;
- (2) Se interzice realizarea unor mansarde false;
- (3) garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- (4) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- (5) Se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe.

- **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor**

- (1) Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice
- (2) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (3) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- (4) Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

- **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate**

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.
- (3) 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.
- (4) Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.
- (5) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (6) 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.



- **Articolul 14 – Împrejurimi**

- (1) 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;
- (2) gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

	înșiruit	cuplat	izolat
POT max	60%	45%	40%

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

	înșiruit	cuplat	izolat
CUT max	2,0	1,4	1,3

L 2a – Subzona locuințelor colective în clădiri cu înălțimi de max P+4

GENERALITĂȚI:

CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială -locuirea colectivă, în construcții cu regim de înălțime mic (P+2-P+4).

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- **Articolul 1 - Utilizări admise**

(1) Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe colective și semi-colective în regim de construire continuu sau discontinuu
- echipare edilitară aferentă
- circulații carosabile și pietonale
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol
- parcaje publice comune subterane /supraterane supraetajate
- parcuri, grădini, scuaruri publice.

• Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări

(1) Se admit funcțiuni complementare locuiri – comerț de proximitate, dotări de învățământ, întreținere corporală, sănătate, servicii casnice, cu următoarele condiții:

- a) suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
- b) să nu genereze transporturi grele;
- c) să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- d) să asigure parcare a min.3 autoturisme;
- e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- f) să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
- g) activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- h) să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- i) funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și micile activități manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD pentru detalierea organizării în cadrul ansamblului.

(2) În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:

- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

(3) Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

(4) Lucrările ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

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

• Articolul 3 - Utilizări interzise

(1) Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și 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;

- realizarea unor anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcțiile provizorii;
- depozitarea en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane cu excepția celor ecologice și dotate cu sisteme de preselactare;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive de mare capacitate;
- 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.

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

• **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- (1) Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
- (2) Pentru situația a doua descrisă anterior, se va folosi termenul de „cvartal” ca expresie a parcelarului aferent locuințelor colective de acest tip.

• **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- (1) În zonele constituite - clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective.
- (2) În cazul fronturilor continue cu clădiri dispuse pe aliniament, inserțiile noi vor respecta regula străzii sau a ansamblului.
- (3) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 6.0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor (H) și distanța dintre aliniamente (D);

• **Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- (1) Pentru noile ansambluri de locuințe colective - se recomandă:
 - clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;



- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
 - clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii.
- (2) 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.
- (3) 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.

• **Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- (1) În zonele cu ansambluri de locuințe colective existente la data intrării în vigoare a prezentului regulament, se mențin distanțele existente între clădiri și caracterul acestora.
- (2) Pentru ansamblurile noi de locuințe colective – se recomandă:
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($D=H$), dar nu mai puțin de 5,0m.
 - între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit, distanța dintre clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte ($D=H$); distanța se poate reduce la jumătate ($D=H/2$) în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

• **Articolul 8 - Circulații și accese**

- (1) Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei artere de servitute.
- (2) Lățimea carosabilului căilor de acces în ansamblurile noi de locuințe colective va fi de min.5,0m pentru străzile cu sens unic și min.7,0m pentru străzile cu dublu sens.

• **Articolul 9- Staționarea autovehiculelor**

- (1) Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara circulațiilor publice. Sunt interzise amenajări de spații de parcare în perimetrul spațiilor plantate dintre imobilele de locuințe colective.
- (2) Sunt permise amenajări de spații de parcare în lungul circulațiilor, cu modelarea bordurilor și a traversărilor astfel încât să nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau piste de biciclete.
- (3) Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuințe colective se va face conform RGU și a normativelor în vigoare, în funcție de numărul de locatari / apartament, de tipul de activități de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al orașului.

- (4) Se recomandă realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacității de stocare a autovehiculelor și eliberării spațiilor libere pentru amenajarea de spații verzi sau echipamente publice necesare, după caz.
- (5) Reorganizarea și eficientizarea sistemului de circulații auto și parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale.
- (6) Este interzisă construirea de garaje individuale.

- **Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor**

	existent	propus
Înălțimea maximă la cornisă (sau atic)	P+4 (18m)	P+4 (18m)

- (1) Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.
- (2) 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).
- (3) În cadrul prezentului RLU, înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

- **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) 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.
- (2) Se interzice realizarea unor mansarde false.
- (3) Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- (4) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- (5) Se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe.

- **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară**

- (1) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (2) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- (3) Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- (4) Platformele de gunoi se vor amenaja la distanțe de minimum 5 m de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe și se vor dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia; nu se recomandă proiectarea

și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate.

- **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate**

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (2) *Orice intervenție în cadrul cvartalului de locuințe colective privind reorganizarea spațiilor plantate, circulațiilor și a parcajelor, se va face în baza PUD incluzând studiu peisagistic și de iluminat public, cu condiția păstrării cel puțin a suprafeței existente a spațiilor plantate.*
- (3) 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.
- (4) În ansamblurile de locuințe colective se vor asigura spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor;
- (5) În ansamblurile de locuințe colective zonele verzi de folosință generală se vor proiecta luând în calcul minimum 2 - 2,2 mp teren/locuitor (în afară parcurilor publice).
- (6) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

- **Articolul 14 - Împrejmuiri**

- (1) Împrejmuirile 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.
- (2) Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT max pentru ansambluri de locuințe colective existente	30%
POT max pentru ansambluri de locuințe colective propuse	28%

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

CUT max pentru ansambluri de locuințe colective existente	1,5
CUT max pentru ansambluri de locuințe colective propuse	1,8



CS - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎNAFARA ZONEI ISTORICE PROTEJATE, ÎN PRELUNGIREA ACESTEIA SAU ÎN LOCAȚII DISPERSATE

GENERALITĂȚI:

CARACTERUL ZONEI

Subzona conține acele funcțiuni care, prin importanța pe care o au la nivel de zonă/ cartier, prin acumularea de activități cu randament economic pregnant și prin atractivitatea publică pe care o generează, asigură o echilibrare funcțională și noi calități estetic-configurative în zonele din afara nucleului istoric central.

Subzona funcțiunilor cu caracter central situată în afara zonei istorice protejate, în prelungirea acesteia sau în locații dispersate se subîmparte astfel:

CS3 - Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale și periferice (servicii terțiare, administrative, dotări de învățământ, cultură și sănătate de nivel zonal - centralități difuze)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• **Articolul 1 - Utilizări admise**

- (1) În **CS3** sunt admise cu precădere instituții și servicii publice cu caracter local (de deservire zonă/ cartier).
- (2) Domeniile de activități și funcțiuni care pot cuprinde aceste instituții și servicii:
 - administrație publică și servicii descentralizate
 - financiar-bancare și asigurări
 - sănătate publică, servicii medicale și de întreținere
 - cultură (centru cultural, expoziții în incinte sau în aer liber, bibliotecă, etc)
 - alimentație publică
 - poșta și telecomunicații, IT
 - management, proiectare
 - cercetare-dezvoltare
 - învățământ preșcolar, primar, gimnazial, liceal, universitar și formare continuă



- media, presă, comunicare
- turism (hoteluri, pensiuni)
- recreere în spații acoperite (săli de conferințe, spectacole și cinema)
- locuințe cu partiu special pentru profesii libere, locuințe colective în imobile punctuale/ insertii
- spații pietonale cu amenajări de tip piață urbană reprezentativă, cu conexiuni pietonale în zonele plantate adiacente.

• **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări**

- (1) Se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca, la nivelul parterului și mezaninului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii publice
- (2) Se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni
- (3) Se admit locuințe colective în imobile punctuale (nu în ansambluri), insertii în zone cu funcțiuni mixte
- (4) Se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice reprezentative și de lăcașele de cult;
- (5) Funcțiunile comerciale nu vor ocupa suprafețe desfășurate mai mari de 1500 mp.
- (6) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare sunt permise cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (7) Sunt permise garaje publice sau private sub- și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele cu condiția de a nu ocupa un front mai lung de 30m spre spațiul public, iar accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă, astfel încât să nu perturbe traficul.
- (8) Sunt permise activități de mică producție, cu următoarele condiții:
 - să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație
 - spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
 - nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

• **Articolul 3 - Utilizări interzise**

- (1) Sunt interzise următoarele funcțiuni:
 - orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă risc de îndepărtării investitorilor interesați;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii. Excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic- instalatii de arta, pavilane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii în scop educativ și cultural.
 - depozitare en-gros;
 - locuințe colective în ansambluri de dimensiuni medii sau mari
 - depozitări de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

• **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- (1) Se recomandă efectuarea operațiunilor de re-parcelare în mod integrat, la demararea investiției pentru noua funcțiune.
- (2) Operațiile de sub-divizare de parcele sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească fiecare în parte următoarele condiții: a) să aibă front la stradă min.15m, b) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă, c) suprafața fiecărei parcele să fie min. 400mp, d) să nu dea naștere la servituți de trecere.

• **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament (D_a)**

- (1) Pentru operațiuni pe terenuri libere sau în curs de constituire a parcellarului, retragerea clădirilor publice va fi de **10.0 metri ($D_a=10m$)**
- (2) Amplasarea pe aliniament este posibilă în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanța dintre aliniamentele
- (3) Retragerile de la aliniament se vor stabili prin PUZ/PUD, cu condiția ca distanța dintre alinierele clădirilor (la aliniament sau retrase de la aliniament) să fie egală cu înălțimea maximă a clădirilor în planul fațadei
- (4) Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,0 metri;

• **Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor (D_l , D_p)**

- (1) În subzona CS (CS2, CS3), clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de **5,0 metri ($D_l = h/3$, min.5m)**
- (2) Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,0 metri ($D_p = h/2$, min.5m)**;
- (3) clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate.

• **Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă (D_i)**

- (1) În această subzona, clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele (**$D_i=H$**).
- (2) Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,0 metri** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

• **Articolul 8 - Circulații și accese**

- (1) Conform P.U.Z. cu următoarele condiții:
 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;

- 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 30.0 metri;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

- **Articolul 9- Staționarea autovehiculelor**

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- (2) Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini;
- (3) În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

- **Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor**

Înălțimea admisă (la atic)	Min. 10,0 m- P+2
	Max. 18,0 m – P+4

- **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a țesutului urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia.
- (2) Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

- **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară**

- (1) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (2) Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare.
- (3) Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.

- **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate**

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (2) Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade.
- (4) Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

(5) Se vor asigura spații libere publice :

tip de funcțiune componentă a subzonei CS	spațiu plantat (suprafața minimă necesară pentru investițiile noi)
administrație, finanțe, bănci	7% din suprafața parcelei
comerț, alimentație publică	7% din suprafața parcelei
culțe	30% din suprafața parcelei
sănătate	10-15mp/bolnav
învățământ	Conform normativelor de specialitate, dar nu mai puțin de 20% din suprafața parcelei
turism	20% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

(6) Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de **15%** din suprafața parcelei.

• **Articolul 14 - Împrejmuiri**

- (1) Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de **minim 2.00 metri** din care un soclu opac de **0.60 m.**, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.
- (2) Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de **2.50 metri**; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.
- (3) Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectură clădirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CS3	POT max 60%
-----	----------------

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

CS3	CUT max 2,0
-----	----------------



M - SUBZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE

GENERALITĂȚI

Zona mixtă se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce privește caracterul funcțional, permițând coexistența atât a funcțiunilor de interes general și public cât și a activităților productive, manufacturiere și de depozitare de mici și medii dimensiuni.

Subzona „M” a fost subîmpărțită în 5 subzone, după cum urmează:

M1a -Funcțiuni mixte-predominant servicii, comerț și locuire individuală

M1b -Funcțiuni mixte- locuire individuală, servicii, depozitare

M2a -Funcțiuni mixte- servicii, depozitare

M2b -Funcțiuni mixte- unitati productive industriale mici si mijlocii, depozitare servicii de interes general, echipamente publice

M3 - Funcțiuni mixte- comerț, servicii, birouri

În continuare, reglementările se prezintă grupat pentru: M1a și M1b, M2a și M2b.
Reglementările pentru subzona M3 se prezintă separat.

M1a -Funcțiuni mixte-predominant servicii, comerț și locuire individuală

M1b -Funcțiuni mixte- locuire individuală, servicii, depozitare

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• Articolul 1 - Utilizări admise

(1) **M1a, M1b** - 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;
- 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 plantate - scuaruri, grădini;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special.

• **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări**

(1) **M1a, M1b** - sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- 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;
- în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate;
- 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 sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, 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.



• **Articolul 3 - Utilizări interzise**

(1) **M1a, M1b** - se interzic următoarele utilizări:

- 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 artă, pavilioane 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;
- depozitare en-gros;
- 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.

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

• **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

(1) **M1a, M1b** - Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- suprafața minimă a parcelei - **300 mp.**
- să aibă front la stradă min. **18 m** pentru construcții dispuse izolat/cuplat, **12 m** pentru construcții înșiruite
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(2) **M1a, M1b** - În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD aprobat în condițiile legii.

• **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament(D_a)**

(1) **M1a, M1b** - 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.

(2) clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de **5,0m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

(4) clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 m.

- **Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor (D_l , D_p)**

	izolat		cuplat		înșiruit	
	D_l	D_p	D_l	D_p	D_l	D_p
M1a	min.5,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0
M1b	min.5,0	min.5,0	min.5,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0

- **Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă (D_l)**

- (1) În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ($D_l=H/2$); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.
- (2) În toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

- **Articolul 8 - Circulații și accese**

- (1) 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;
- (2) 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;
- (3) 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;
- (4) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

- **Articolul 9- Staționarea autovehiculelor**

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- (2) În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- (3) 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.

• **Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor**

	Hmax Metri (etaje)	Lățimea străzii între aliniamente(m) / profile standard actuale	Hmax. diferențiat (etaje)
M1a	40 (P+10)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2-P+3
		14,01 – 24,00	P+3-P+5
		24,01 – 32,00	P+5-P+7
		32,01 – 37,00	P+7-P+9
		37,01 – 40,00	P+10
M1b	20 (P+5)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2
		14,01 – 24,00	P+3
		24,01 – 32,00	P+4
		32,01 – 37,00	P+5

- (1) **M1a, M1b** - se admite un număr de niveluri suplimentare cu următoarele condiții:
- la străzi de categ. min.III- se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45° la acesta;
 - la clădirile de colț se admit max. 2 niveluri în planul fațadei pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45° la acesta.
- (3) În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- (4) Pentru punctele care sunt precizate în Planșa de Reglementări cu semnul „accent vertical” - autorizarea construcțiilor se fac pe bază de P.U.Z. cu ilustrare de arhitectură.

• **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) 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;
- (2) aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice
- (3) 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;
- (4) pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare coordonate de autoritatea locală.

• **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară**

(1) **M1a, M1b** – Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice :

(2) *alimentarea cu apă și canalizarea:*

- 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

(3) *alimentarea cu energie electrică*

- toate construcțiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrică
- în zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale) se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locală

(4) *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 piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

(5) *sisteme de încălzire și termoficare:*

- se vor căuta soluții corelate descentralizării sistemului de termoficare
- pentru noile investiții cu ACD > 800 mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale

(6) *alimentarea cu gaze naturale*

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

(7) *evacuarea deșeurilor*

- fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau 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.

• **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate**

(1) Eliminarea arborilor maturi (peste **4.00 metri înălțime** și diametrul tulpinii peste **15.00 cm**) este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

(2) În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice **minim 40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

- (3) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- (4) 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;
- (5) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime;
- (6) În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

tip de funcțiune componentă a subzonei M1	spațiu plantat suprafața minimă
administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culte	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15mp/bolnav
învățământ	Cf normativelor de specialitate
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

• Articolul 14 – Împrejurimi

- (1) **M1a, M1b**- 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 (metalică sau similară care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației).
- (2) Împrejuririle spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea **max. 2,20 m**.
- (3) 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Subzona	POT max
M1a	50%
M1b	60%

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

Subzona	CUT max
M1a	3,5
M1b	2,5



M2a - Funcțiuni mixte- servicii, depozitare

M2b - Funcțiuni mixte -unități productive industriale mici și mijlocii, depozitare, servicii de interes general, echipamente publice

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• **Articolul 1 - Utilizări admise**

(1) **M2a, M2b** - 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;
- 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 plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special.

• **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări**

(1) **M2a, M2b** - sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- în zonele existente, 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 supraterrane 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 se sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, 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
- **Articolul 3 - Utilizări interzise**

(1) **M2a, M2b** - se interzic următoarele utilizări:

- 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 artă urbană, 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;
- depozitare en-gros;
- 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.

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

- **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- (1) **M2a, M2b** - Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
- suprafața minimă a parcelei - **300 mp**.
 - să aibă front la stradă min. **18 m** pentru construcții dispuse izolat/cuplat, **12 m** pentru construcții înșiruite

- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(2) pentru parcele cu suprafața cuprinsă între 300 mp și 1000 mp, autorizarea construcțiilor se face doar pe baza de PUD

- **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament (D_a)**

(1) **M2a, M2b** - pentru situațiile în care există alinieri definite (aceleași 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.

(2) clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de min. 5,0m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

(4) clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 25 m.

- **Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor (D_l , D_p)**

	izolat		cuplat		înșiruit	
	D_l	D_p	D_l	D_p	D_l	D_p
M2a	min.5,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0
M2b	min.5,0	min.5,0	min.5,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0

- **Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

(1) În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ($D_i = H/2$); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

(2) În toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate

- **Articolul 8 - Circulații și accese**

(1) 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;

(2) 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;

(3) 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;

(4) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

- **Articolul 9- Staționarea autovehiculelor**

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- (2) În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- (3) 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.

- **Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor**

	Hmax Metri (etaje)	Lățimea străzii între aliniamente(m) / profile standard actuale	Hmax. diferențiat (etaje)
M2a	40 (P+10)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2-P+3
		14,01 – 24,00	P+3-P+5
		24,01 – 32,00	P+5-P+7
		>32,01	P+10
M2b	18 (P+4)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2
		14,01 – 24,00	P+3
		24,01 – 32,00	P+4
		>32,01	P+4

(2) **M2a, M2b** - se admite un număr de niveluri suplimentare cu următoarele condiții:

- la străzi de categ. min.III- se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45° la acesta
- la clădirile de colț se admit max. 2 niveluri în planul fațadei pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45° la acesta

(3) În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

- **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) **M2a, M2b** - 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;
- (2) Aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice



(3) 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;

(4) pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare coordonate de autoritatea locală

- **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară**

(1) **M2a, M2b** – Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice :

(2) *alimentarea cu apă și canalizarea:*

- 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.

(3) *alimentarea cu energie electrică*

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

- în zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale) se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locală.

(4) *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 piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

(5) *sisteme de încălzire și termoficare:*

- se vor căuta soluții corelate descentralizării sistemului de termoficare;

- pentru noile investiții cu ACD > 800 mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale.

(6) *alimentarea cu gaze naturale*

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

(7) *evacuarea deșeurilor*

- fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau 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.

- **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate**

(1) 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;

- (2) În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice **minim 40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- (3) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- (4) 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;
- (5) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime;
- (6) În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

tip de funcțiune componentă a subzonei M2	spațiu plantat suprafața minimă
administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culțe	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15mp/bolnav
învățământ	15% din suprafața parcelei
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

• Articolul 14 – Împrejurări

- (1) **M2a, M2b-** spre spațiul public, împrejurările vor avea înălțimea maximă de **2,20 m** din care **0,80 m** un soclu opac și restul o parte transparentă (metalică sau similară care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației).
- (2) Împrejurările spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea **max.2,20 m**.
- (3) 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Subzona	POT max
M2a	35%
M2b	50%

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

Subzona	CUT max
M2a	3.0
M2b	2.5

M3 - Funcțiuni mixte comerț, servicii, birouri

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• Articolul 1 - Utilizări admise

(1) Sunt admise următoarele utilizări:

- construcții comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare, materiale auto;
- construcții administrative și birouri, aferente activităților existente în cadrul zonelor de activități productive;
- construcții financiar bancare, sedii sindicate, sedii partid, fundații, ONG, agenții asociații-
- parcaje publice subterane, supraterane;
- construcții și echipamente TE
- activități transporturi (aferent transport feroviar, rutier – autobaza, stație de transport în comun, piste de biciclete, platforme și peroane pentru parcuri etc);
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție;
- spații publice, pietonale, spații verzi; mobilier urban specific, puncte de informare, circulații verzi (promenade urbane, pietonale și trasee pentru biciclete, puncte de belvedere etc)
- structuri comerciale cu suprafață de vânzare medie și mare (400-1000mp/peste 1000mp -centre comerciale, supermagazin, hipermagazin, galerii comerciale de tip mall. Cf OG 99/2000, art 15, *"În vederea avizării amplasării structurilor de vânzare cu suprafață mare, Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită potrivit Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, va fundamenta din punct de vedere tehnic emiterea avizului arhitectului-șef pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism, ținând seama de reglementările în vigoare privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și de următoarele criterii cu privire la impactul urbanistic al amplasării în raport cu dezvoltarea urbană durabilă și integrată a localității:*
 - a) compatibilitatea funcțională cu reglementările cuprinse în planurile de urbanism general și zonal în vigoare;
 - b) asigurarea de către dezvoltator a suprafeței adecvate a terenului de amplasament și a condițiilor de ocupare și utilizare;
 - c) armonizarea plastic-volumetrică și arhitecturală cu caracterul zonei;
 - d) asigurarea de către dezvoltator a accesibilității, a căilor de acces public și de deservire, a parcajelor, a circulației pietonale, a accesului consumatorilor, direct și prin intermediul rețelelor de transport;

e) impactul acceptabil al traficului generat și atras asupra circulației generale și asupra transportului public;

f) asigurarea de către dezvoltator a racordurilor și solicitărilor de capacități și servicii pentru rețele tehnico-edilitare, astfel încât să nu genereze disfuncții ale infrastructurii urbane.

• **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări**

(1) Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- activitățile în care accesul publicului nu este liber, să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- 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;
- 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.
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane - depozitare pe platforme deschise; containerele de colectare trebuie să fie accesibile pentru utilizatori, dar amplasate discret (să nu fie vizibile direct din spațiul public).

• **Articolul 3 - Utilizări interzise**

(1) Se interzic următoarele utilizări:

- 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 artă, 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;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
 - activități care utilizează 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.

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

• **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- (1) Pentru parcele noi (propușe) construirea este posibilă în următoarele condiții:
 - adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lungimea aliniamentului sau cu lungimea laturii pe care se efectuează accesul carosabil; adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia;
 - raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/ 3.
- (2) Pentru parcele existente - parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.;
- (3) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare și comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate;
- (4) În cazul operațiunilor de comasare/ dezmembrare parcele, construcțiile vor menține trasaturile parcellarului existent (deschidere la strada, ritm, etc);

• **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- (1) În parcelările existente, se va prelua alinierea actuală a parcelării, după caz;
- (2) În cazul în care există o aliniere similară a clădirilor durabile pe parcelele învecinate, aceasta se va putea prelua dacă se asigură condiții de confort urban și parcelelor adiacente;
- (3) La intersecția dintre străzi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi;
- (4) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelelor aflate în bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectând caracterul zonei sau cerințele de confort și funcționalitate din cadrul lotului (parcele); se va urmări amplasarea construcțiilor astfel încât să existe posibilitatea de a asigura însoțire și spațiu liber pentru fațade la loturile adiacente (retragere/aliniere decalate);
- (5) Distanța minimă față de aliniament/împrejmuirea de la drumul de acces, va fi de min, 5,00 m;
- (6) În zona dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

• **Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor (D_l , D_p)**

- (1) Pentru toate tipurile de parcele, distanța minimă față de una din **limitele laterale** ale parcelei va fi de **0,6 m**, iar față de cealaltă latură de min. **2,0 m**. ; se vor respecta prevederile codului civil privind vederea și picătura la streșină.
- (2) Distanța minimă față de **limita posterioară** a parcelei va fi de **minim 5,0m**;
- (3) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de art. 660 (prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune) și art. 612 (distanța minimă în construcții) din Noul Cod Civil;

(4) În cazul unor contradicții între aceste prevederi, contradicții determinate de condițiile locale specifice, amplasarea construcțiilor în raport cu limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va stabili printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.

• **Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă(D_i)**

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte;
- (2) Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.D., avizată și aprobată conform legii;

• **Articolul 8 - Circulații și accese**

- (1) Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație 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;
- (2) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- (3) În cazul fronturilor continue la stradă/construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,50 m;
- (4) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.
- (5) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (6) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public cu lățime de minim 3,5 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții..
- (7) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

• **Articolul 9- Staționarea autovehiculelor**

(1) Staționarea se poate face cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții/reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

- **număr minim de locuri de parcare:**

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative și de birouri	- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze, - un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primării, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
	specialitate ale administrației publice centrale, - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare, - 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sediile de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații, neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri
Financiar bancare	- 1 loc parcare la 20 persoane
Construcții comerciale, servicii	- 1 loc parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp, - 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp, - 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 600 - 2000 mp, - 1 loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp, - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă - la acestea se adaugă spațiile de parcare/ garare a autovehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcare destinată clienților

- (2) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

• **Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor**

- (1) Înălțimile maxime admisibile pentru fiecare tip de activitate în parte sunt:

- Administrative: P+2+M/14m
- Financiar-bancare: P+2+M/14m
- Comerciale /servicii: P+2+M/14m
- Construcții și echipamente TE: P+1/9m

- (2) Înălțimea minima va respecta condițiile geotehnice.

- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (conform H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, actualizată).

- (4) Intervențiile ce vizează extinderi/completări ale funcțiunilor existente vor avea regimul de înălțime determinat de caracterul investiției în corelare cu specificul zonei, încadrându-se în regimul de înălțime aprobat.

• **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) 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;



- (2) aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice
- (3) 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;
- (4) pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare coordonate de autoritatea locală.

- **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară**

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

(2) *alimentarea cu apă și canalizarea:*

- toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare
- 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

(3) *alimentarea cu energie electrică*

- toate construcțiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrică
- în zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale) se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locală

(4) *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 piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

(5) *sisteme de încălzire și termoficare:*

- se vor căuta soluții corelate descentralizării sistemului de termoficare
- pentru noile investiții cu ACD > 800 mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale

(6) *alimentarea cu gaze naturale*

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

(7) *evacuarea deșeurilor*

- fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau 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.

- **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate**

- Eliminarea arborilor maturi (peste **4.00 metri înălțime** și diametrul tulpinii peste **15.00 cm**) este interzisă, 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 plantate 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.

tip de funcțiune	spațiu plantat suprafața minimă
administrație, finanțe, bănci, comerț, servicii	10% din suprafața parcelei

• Articolul 14 – Împrejurimi

- (1) 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).
- (2) Împrejuririle spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea **max.2,20 m**.
- (3) 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Tip funcțiune	POT max
Administrative	60%
Financiar-bancare	60%
Comerciale /servicii	50%
Construcții și echipamente TE	Cf. SF - 50%

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

Tip funcțiune	CUT max
Administrative	2,5
Financiar-bancare	2,5
Comerciale /servicii	2,5
Construcții și echipamente TE	Cf. SF – 1,5



I - SUBZONA FUNCȚIUNILOR INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE

GENERALITĂȚI:

CARACTERUL ZONEI

Activitățile aferente acestor zone "I" se referă atât la producția activă (producție "concretă" conform CAEN), cât și la activitățile conexe și de suport ale acestora (producție "abstractă"- cercetare, management, depozitare, logistică, transport, comercializare, etc.), atât la unități existente, cât și la unități propuse.

Zona funcțională destinată producției și depozitării se compune din terenurile care sunt în prezent ocupate cu industrii active, stabile sau în curs de restructurare, dar și din terenuri care, prin poziția pe care o ocupă în raport cu infrastructura și prin dimensiunile lor, pot deveni atractive pentru investiții în acest sector. O tendință importantă preluată în recomandările prezentului RLU este aceea a înglobării tehnologiilor verzi în aceste zone destinate producției, dat fiind necesitățile de racordare la cerințele europene și internaționale.

Subzona „I” a fost subîmpărțită în 2 subzone, după cum urmează:

I1 – Funcțiuni industriale cu producție

I2a –Unitati complexe de tip parc tehnologic

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• **Articolul 1 - Utilizări admise**

- (1) **I1, I2a** - sunt admise acele utilizări compatibile cu cerințele și caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități productive și/sau de depozitare;
- (2) **I1, I2a** - sunt admise următoarele utilizări:
 - activități productive complexe nepoluante
 - servicii conexe: management, cercetare, formare profesională, depozitare, transport și logistică
 - expoziții, târguri
 - comercializare produse proprii
 - facilități pentru angajați și clienți



- parcare pentru angajați, accese auto
- spații manevră încărcat / descărcat
- spații plantate
- amenajări pentru sport și întreținere

• **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări**

- (1) **I1, I2-** în cazul utilizării spațiilor din fostele platforme industriale se recomandă adaptarea și conversia funcțional a clădirilor industriale abandonate;
- (2) **I1-** continuarea, extinderea sau conversia activităților actuale vor fi permise în cu condiția diminuării semnificative a poluării actuale în termen de 3 ani;
- (3) **I1, I2-** sunt admise activități de cercetare – dezvoltare, depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- (4) **I1, I2** - se admite comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament.

• **Articolul 3 - Utilizări interzise**

- (1) **I1, I2-** se interzic toate utilizările și activitățile care nu sunt specifice profilului descris al zonei „I” sau pot incomoda și prejudicia funcționarea acesteia.
- (2) **I1, I2** – se interzic activităților poluante de orice tip și care prezintă risc tehnologic.
- (3) **I1, I2** – se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- (4) **I1, I2** - se interzice funcțiunea rezidențială, cu excepția locuințelor de serviciu și acestea limitate la o suprafață de max. 1000mp.

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

• **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- (1) **I1** - pentru a fi construibile pentru funcțiuni industriale cu producție, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp.
- (2) **I1-** În cazul unor parcele cu dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară demonstrarea prin PUZ a existenței unei grupări de parcele cu activități similare.
- (3) **I2** - pentru a fi construibile pentru funcțiuni industriale de producție în sistem parc industrial și de activități conexe, parcelele vor avea un front la stradă minim de 25 m și o suprafață minimă de 8000 mp, din care min.35 % spațiu plantat.
- (4) **I2-** pentru a face parte dintr-un parc industrial, parcelele vor trebui fie să se comaseze, fie să stabilească un protocol de funcționare utilizând în comun anumite părți ale proprietății.

• **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- (1) I1, I2 - 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;
- (2) clădirile aferente activităților de producție vor fi retrase de la aliniament cu o distanță variind între 6,0m și 10,0m, în funcție de gabaritul străzii
- (3) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

• **Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- (1) I1, I2 - clădirile se pot amplasa în regim continuu (cuplat/alipit sau înșiruit) față de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, doar în cazul în care acestea nu generează incompatibilități sau incomodări
- (2) I1, I2 - în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat pe parcelă cu următoarele distanțe: $Dl=Dp=H/2$, min 6.00 metri;
- (3) Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

• **Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- (1) I1, I2 - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri ($Dl= H/2$, min.6m)
- (2) I1, I2 - distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- (3) I1, I2 - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

• **Articolul 8 - Circulații și accese**

- (1) I1, I2 - acces carosabil obligatoriu de minim 4.00 m dintr-o circulație publică sau prin servitute de trecere legal instituită
- (2) I1, I2 - accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație - artera colectoare - realizată pe terenul unității industriale
- (3) I1- în cazul fostelor platforme industriale, restructurabile și/sau în curs de reconversie funcțională, se vor respecta indicațiile privind străpunerile cu artere carosabile noi, de ieșură la nivel orășenesc, în vederea reintegrării acestor terenuri în țesutul urban, conform planșelor de Reglementări - UTR și Reglementări – Circulații, care fac parte din prezentul RLU.
- (4) terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi utilizate pentru activități productive și de depozitare care necesită acest mod de transport pentru materia primă și produse.
- (5) în cazul defectării liniilor de cale ferată industrială, se vor căuta soluții de reintegrare a terenurilor respective în circuitul funciar al orașului.

• **Articolul 9- Staționarea autovehiculelor**

- (1) I1, I2- staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, deci în interiorul parcelei asigurându-se spații de circulație, parcare, încărcare/descărcare și întoarcere;
- (2) I1, I2- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor pentru angajați sau vizitatori

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
	-
	-
Construcții industriale și depozitari	- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; - activități desfășurate pe o suprafață de 101-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.
Construcții administrative și de birouri	- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze; - un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primarii, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale; - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare; - 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sedii de birouri.
Construcții comerciale	- 1 loc parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp, - 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp, - 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 600 - 2000 mp, - 1 loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp, - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa - la acestea se adaugă spațiile de parcare/ garare a autovehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcare destinată clienților

(3) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

• **Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor**

(1) I1, I2- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;

	Hmax (metri)	Hmax. (etaje)
I1	20	P+5-6

I2	I2a	18	P+4
----	-----	----	-----

- **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) Se va urmări o tratare a clădirilor astfel încât să nu se producă un contrast puternic față de vecinătăți;
- (2) Se va urmări o dispunere a golurilor pe fațadele către zonele publice astfel încât să se armonizeze cu clădirile învecinate și să nu incomodeze viața urbană.

- **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitara**

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- (2) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

- **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate**

- (1) I2a - pentru asigurarea caracterului de parc, se impune un procent de min. 35% spațiu plantat din suprafața parcelei destinate activităților industriale.
- (2) 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;
- (3) În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- (4) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- (5) 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;
- (6) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- (7) În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

- **Articolul 14 – Împrejmuiri**

- (1) I1, I2a, I2b - spre spațiul public, împrejmuirile 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);
- (2) Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea max.2,20 m ;
- (3) Excepție de la prevederile de mai sus fac activitățile industriale ale ale căror specificații tehnice prevăd un mod special de împrejmuire.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

		POT max (%)
I1		80
I2	I2a	50

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

		CUT max
I1		4,5
I2	I2a	2,5

GC- SUBZONA FUNCȚIUNILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI:

CARACTERUL ZONEI

Zona "GC" este reprezentată de funcțiunile care asigură servirea populației cu echipare, salubritate și cimitire.

În prezent, caracterul acestei zone este dominat de lipsa de întreținere a acestor spații și echipamente, de lipsa de eficiență în activitățile de servire a populației, de necesitatea restructurării și înglobării de noi tehnologii, în baza unei viziuni pe termen lung.

Subzona „GC” a fost subîmpărțită în 2 subzone, după cum urmează:

G1 – Cimitire

G2 - Funcțiuni de gospodărie comunală, edilitare, salubritate



SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- **Articolul 1 - Utilizări admise**

G1- cimitire, spații anexă, amenajări complementare:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;

G2 - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:

- incinte tehnice /clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, salubritate;
- incinte și amenajări pentru întreținerea spațiilor plantate;
- birouri.

- **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări**

- (1) **G1** - conform cu normativele în vigoare/ se va asigura o zonă de protecție de **50.0 metri** pe tot perimetrul cimitirului, plantată cu vegetație înaltă.
- (2) pentru cimitirele care permit restructurare și pentru cele noi, se va asigura între **7.5 mp** și **10,0 mp** teren brut pentru un loc de veci.
- (3) **G2** - se vor asigura zonele de protecție conform cu normativele în vigoare.
- (4) **G2-** În zonele de vecinătate cu locuințe, se vor asigura măsuri suplimentare pentru reducerea la minim a poluării.

- **Articolul 3 - Utilizări interzise**

- (1) **G1** - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.
- (2) **G2** - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

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

- **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- (1) **G2** - parcelele aferente echipamentelor edilitare situate în cadrul cvartalelor de locuințe colective (puncte termice) vor fi reduse la minimum necesar, iar spațiul câștigat va fi alocat spațiilor plantate, parcajelor.
- (2) **G2** - pentru birouri și servicii de gospodărie comunală – parcela minimă este de 300mp.

- **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- (1) G1 - clădirile care compun zona de intrare în cimitire se vor dispune la aliniament sau retras de la aliniamentul parcelei cu min. 5,00 m, în funcție de caracterul străzii.
- (2) G1 - la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- (3) G2 - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament sau se vor retrage la o distanță de minim 5.0 m în funcție de caracterul străzii.
- (4) G2 - pentru incintele tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, pe parcele mai mari de 500 mp se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 7.0 m.

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

- (1) G1, G2 - distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioară ale parcelelor va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m. ($Dl=Dp=H/2$, min 6.00 m);
- (2) G1, G2 - se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.

- **Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela**

- (1) G1, G2 - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri ($Di=H/2$, min.6m);
- (2) G1, G2 - distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- (3) G1, G2 - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

- **Articolul 8 - Circulații și accese**

- (1) G1, G2 - orice parcelă este construibilă dacă poate asigura un acces carosabil obligatoriu de minim 4.00 m dintr-o circulație publică sau prin servitute de trecere legal instituită.

- **Articolul 9- Staționarea autovehiculelor**

- (1) G1 - se va asigura un număr corespunzător de locuri de parcare în incintă sau în vecinătatea accesului în cimitir - în funcție de capacitatea acestuia, conform normativelor în vigoare;
- (2) G1, G2 - locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- (3) G1, G2 - parcajele vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

- **Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor**

- (1) G1, G2 - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală, biserici, capele se recomandă o înălțime maximă de 12.0 metri - la cornișă/atic.

- **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) G1 - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.



(2) G1a - se va păstra (sau se va reveni la) plastica originală a cimitirului în ceea ce privește decorația construcțiilor, împrejuririlor, capelei, bisericii.

(3) G2 - volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

- **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitara**

(1)G1, G2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

(2)G1,G2- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

(3)G1- se vor asigura toalete publice, spații de depozitare a deșeurilor.

(4)G1, G2- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

- **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate**

(2) G1 - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și pe limitele exterioare ale incintei – 1 arbore/max. 4ml.

(3)G1a - se va păstra și întreține caracterul original al plantației.

(4)G2 – incintele tehnice vor fi amenajate și plantate astfel încât să nu altereze aspectul general al localității.

(5)G1, G2- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%.

(6)G1, G2- către zona construită, parcajele vor fi protejate cu un gard viu și vor fi plantate cu 1 arbore / 4 locuri de parcare.

(7)G1, G2- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

- **Articolul 14 – Împrejuriri**

(1)G1, G2 - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

(2)G1 - împrejurirea din zona accesului în cimitire se va trata arhitectural în relație cu vecinătățile.

(3)G2- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE ATERENULUI

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

		POT max (%)
G1	G1	20 (inclusiv alei și construcții)
G2		50

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

		CUT max
G1	G1	0,15
G2		1,5

T- SUBZONA TRANSPORTURILOR/CĂILOR DE COMUNICAȚIE

Subzona „T” a fost subîmpărțită în 2 subzone, după cum urmează:

T1a – Funcțiuni de transport/căi de comunicație rutieră (Centura / Străzi de categoria a-I-a și a-II-a/ Străzi de categoria a-III-a/ Străzi de categoria a-IV-a/ Circulații pietonale, carosabile, parcaje/ Linii de tramvai)

T2 - Funcțiuni de transport/căi de comunicație feroviar (cf. Cadastru feroviar)



T1a – Funcțiuni de transport/căi de comunicație rutieră (Centura / Străzi de categoria a-I-a și a-II-a/ Străzi de categoria a-III-a/ Străzi de categoria a-IV-a/ Circulații pietonale, carosabile, parcaje/ Linii de tramvai)

GENERALITĂȚI:

CARACTERUL ZONEI

Întrucât aspectul general al zonei este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru zona de transporturi rutiere.

Situația existentă și propunerile privind organizarea circulației rutiere este evidențiată în planșa 2 "Reglementări urbanistice-zonificare"

CONDITII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

(1) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauză de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare (Lg. nr. 255/2010 și Lg. nr. 33/1994). Arterele de circulație care vor putea fi supuse intervențiilor în vederea modernizărilor, restructurărilor sau realizarea de artere noi, menite să descongeseze traficul, vor respecta prevederile planșei 2- "Reglementări urbanistice-zonificare".

(2) Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico- edilitare. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• **Articolul 1 - Utilizări admise**

(1) Se admit următoarele funcțiuni:

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- circulații pietonale;
- piste pentru biciclete;
- linii de tramvai;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- parcaje publice;



- lucrari de terasamente;

- **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări**

- (1) Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare;
- (2) Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor în vigoare (R.G.U);
- (3) Parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 metri înălțime;
- (4) Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări:
 - 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);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

- **Articolul 3 - Utilizări interzise**

- (1) Orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- (2) Orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: lărgirea unor străzi sau realizarea strazilor pentru asigurarea acceselor în zona, pentru modernizarea intersecțiilor, precum și pentru realizarea spațiilor de parcare;
- (3) Construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- (4) Panouri independente de reclama publicitară.

Accese carosabile:

- (5) 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;
- (6) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (7) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (8) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- (9) 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.
- (10) 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.
- (11) 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.

În conformitate cu avizul COMPANIEI NAȚIONALE DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A (CNAIR) nr. 94690 din 16 iulie 2020, în continuare se prezintă următoarele condiții:

- nu se vor muta indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din municipiul Braila de la pozițiile kilometrice unde sunt amplasate la data emiterii avizului sus menționat, respectiv km 103+226/103+841;

- în cadrul proiectului sunt propuse printre altele următoarele lucrări:

- se vor amenaja două benzi de circulație pe sens și se va prevedea separator din parapet prefabricat din beton tip New Jersey;

- km 103+270 - reamenajare sens giratoriu existent;

- km 104+100 ax pasaj superior existent peste magistrala CF 700 peste calea ferată - amenajarea circulației pe câte două benzi pe sens de circulație prin construirea unui pasaj paralel cu cel existent;

- km 104+300 - amenajare sens giratoriu;

- km 106+295 amenajare sens giratoriu giratoriu la intersecția dintre DN 2B și DN 22 și parcare pentru TIR-uri;

- km 108+715 amenajare sens giratoriu la intersecția dintre DN 2B și DN 23;

- amenajare piste pentru cicliști;

- amenajare de trotuare de-a lungul drumului național DN 2B pentru accesul pietonal;

- amenajare spații verzi de-a lungul drumului național DN 2B între partea carosabilă și pista de cicliști;

- amenajarea de drumuri colectoare de ambele părți ale drumului, astfel:

- km 104+300 - km 104+750 dreapta;

- km 104+750 - km 106+295 stanga-dreapta;

- km 106+295 - km 108+715;

- km 108+715 - km 110+215;

- proiectul propune aplicarea următoarelor profile transversale:

- între km 103+270 - km 103+841 se va aplica profil transversal tip P2';

- între km 104+300 - km 104+980 se va aplica profil transversal tip P3';

- între km 104+980 - km 110+175 se va aplica profil transversal tip P4;

- între km 11CH-175 - km 110+328 se va aplica profil transversal tip P5;

- intersecția de la km 110+328 se va amenaja în cadrul proiectului promovat de C.N.A.I.R. în zona referitor la "Pod suspendat peste Dunăre la Braila;

- străzile existente pe sectorul de intravilan al municipiului Braila nu se vor mai racorda la drumul național DN 2B, acestea se vor închide, circulația realizându-se pe străzile adiacente drumului blocat, iar în zona de blocaj se vor monta dispozitive de blocare a circulației;

- străzile la care se vor închide accesul la drumul național sunt la următoarele poziții:

- km 103+370 dreapta - acces pe strada Simion Barnutiu;

- km 103+470 dreapta - acces pe strada Comunarzi;

- km 103+570 dreapta - acces pe strada Pictor Ioan Andreescu;

- km 103+665 dreapta - acces pe strada Cernăuți;

- km 103+767 dreapta - acces pe strada Enachita Vacarescu;

- km 103+665 dreapta - acces pe strada Alecu Russo;

- drumurile existente care se intersectau cu drumul național DN 2B sau propuse prin alte documentații de reglementare, se vor racorda doar în drumurile colectoare, acestea regăsindu-se la următoarele poziții: km 104+300 stanga, km 104+530 dreapta, km 105+080 stanga, km 105+120 dreapta, km 105+320 stanga, km 105+375 stanga, km 105+650 stanga-dreapta, km 105+890 dreapta, km 105+990 stanga, km 106+050 stanga, km 106+540 stanga, km 106+680 stanga, km 106+820 stanga, km 106+830 dreapta, km 106+970 stanga, km 107+000 dreapta,

km 107+285 stanga, km 107+410 stanga, km 107+415 dreapta, km 107+840 dreapta, km 109+150 dreapta, km 109+150 dreapta și km 109+500 dreapta. Razele de racordare vor fi de minimum 8,00 m;

-accesele din dreptul Unitatii Militare se vor amenaja cu racord in drumul național, doar pentru situatii de urgenta/misiuni militare si vor fi prevăzute cu dispozitive de blocare a accesului de tip bariera. Accesul militar pentru situatii normale se poate realiza prin caile de acces existente (drumuri de exploatare) sau drumuri propuse;

-evacuarea apelor uzate de pe platforma drumului colector de centura al municipiului Braila, propus prin PUZ pentru modernizare, se va realiza prin geiger prevăzute din 50 in 50 m ce vor fi preluate de viitoarea rețea de canalizare care se propune, la rândul sau, in procesul de modernizare a zonei;

-se va reconstitui zona de siguranța si de protectie a drumului național, respectând prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;

-se va avea în vedere rezervarea de terenuri necesare dezvoltării proiectelor de infrastructură promovate de către Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere in zona, respectiv pentru Drumurile Expres Buzau-Braila si Braila-Galati, Podul suspendat peste Dunăre la Braila, precum si pentru alte proiecte daca este cazul.

-prealabil începerii execuției obiectivului, respectiv la faza P.A.C., beneficiarul are obligația de a solicita acordul prealabil, în conformitate cu legislația în vigoare;

-la întocmirea documentației pentru faza următoare de proiectare se vor avea în vedere si următoarele aspecte și anume:

- planurile de situatie care se vor prezenta la avizare vor conține toate elementele geometrice si semnalizarea rutiera aferente amenaj arilor propuse;
- pe planurile de situatie se vor racorda străzile si drumurile existente, precizandu-se latimea acestora si razele de racordare;
- marcajele se vor realiza conform SR 1848/7 - 2015, se vor folosi materiale cu durata lungă de viață, respectiv doi componenți și se vor realiza cu grosime de 3000 microni;
- marcajele se vor realiza conform SR 1848/7 - 2015;
- indicatoarele rutiere se vor realiza și monta în conformitate cu prevederile SR 1848/1, 2, 3 — 2011, iar folia care se va folosi pentru toate indicatoarele rutiere va fi de clasa 2, respectiv High Intensity
- pentru sensurile giratorii se vor prevedea cate 2 indicatoare rutiere fig. F5 - "presemnalizarea direcțiilor intr-o intersectie cu sens giratoriu";
- ambele indicatoare rutiere fig. F5 care se vor prevedea pe drumurile naționale se vor amplasa pe consola;
- indicatoarele rutiere fig. G2 - „trecere pentru pietoni", se vor prevedea pe consola si se vor realiza cu lumina galbena intermitenta alimentata cu celule fotovoltaice;
- indicatorul rutier fig. G2 - „trecere pentru pietoni", care se monteaza pe brațul consolei se va repeta si pe stâlpul acesteia;
- picioarele consolelor vor fi protejate prin parapet;
- se vor amplasa butoni reflectorizanti omnidirecționali, pe insulele denivelate de la intersectii;
- suportul indicatoarelor rutiere amplasate pe structuri metalice de tip consolă se vor confecționa din profile de aluminiu, cu grosimea minimă de 2 mm;

- suportul pentru indicatoarele rutiere care se vor monta pe stâlpi va fi confecționat din tablă de oțel, cu grosimea minimă de 1,00 mm, protejată anticoroziv și vopsită în câmp electrostatic;
- acolo unde sunt prevăzute console, în vederea asigurării gabaritelor necesare pe înălțime și anume 5,50 m la limita inferioară a indicatoarelor rutiere, grinda transversală trebuie să fie amplasată la 7,00 m înălțime față de suprafața părții carosabile;
- parapetul care se va amplasa pe axa drumului va avea nivelul de protecție H2;
- parapetul prefabricat din beton New Jersey va fi prevăzut cu goluri la baza, pentru a se asigura în acest fel scurgerea apelor;
- înălțimea parapetului prefabricat din beton tip New Jersey va fi de minimum 80 cm;
- pe părțile laterale ale parapetului New Jersey, precum și pe parapetul metalic se vor monta din 6 în 6 m fluturări reflectorizante;
- fluturările reflectorizante care se vor amplasa vor avea culoare roșie atât cei care se prevăd pe parapetul axial cât și pe cel de delimitare a platformei drumului;
- parapetele se va prevedea cu element de capăt pe zonele unde acesta nu este continuu;
- la achiziția parapetului se vor avea în vedere prevederile "Normativului pentru sisteme de protecție pentru siguranța circulației pe drumuri, poduri și autostrăzi - AND 593", precum și a standardelor SR EN 1317/1-5;

Accese pietonale:

- (12) 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.
- (13) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curtilor cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (14) În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (însiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

Stationarea autovehiculelor

- (15) Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
- (16) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
- (17) 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.



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

- **Articolele 4 – 14**

Nu este cazul.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

și

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

Nu este cazul.

T2 -Funcțiuni de transport/căi de comunicație feroviar (cf. Cadastru feroviar)

GENERALITĂȚI:

CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde construcții și echipamente necesare deservirii și bunei funcționări a infrastructurii și traficului feroviar (gări de călători, gări de mărfuri, terasamente, căi ferate, incinte tehnice de întreținere și reparații, administrație etc).

Zona studiată intersectează calea ferată în două puncte astfel: Linia 700 Faurei - Galați, interval Lacu Sarat Braila - limita zonei studiate este de la km 222+979 - km 223+796 iar drumul colector de centură al Municipiului Braila intersectează calea ferată printr-un pasaj existent la km CF 223+580. Se propune un pentru al doilea sens de circulație al drumului colector, construirea unui pasaj peste CF paralel cu cel existent.

Linia 700 Faurei - Galați - interval Braila - Baldovinești - limita zonei studiate este de la km 232+063 - km 230+576 iar drumul colector de centura al Municipiului Braila traversează calea ferată printr-un pasaj nou proiectat la km CF 231+376, pentru care SRCF a emis acordul de principiu nr. Nr. 417/17.12.2018.

Suprafața totală de teren CFR cuprinsă în zona studiată este de 7,8 ha din 2277,22 ha zona studiată.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• **Articolul 1 - Utilizări admise**

- (1) Stații de călători și de mărfuri cu instalații, construcții și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- (2) Amenajări pentru transportul pe calea ferată a călătorilor și mărfurilor, precum și serviciile anexe aferente;
- (3) Servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor de transport feroviar;
- (4) Amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- (5) Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.);
- (6) Lucrări de protecție a lucrărilor de infrastructură feroviară;
- (7) Birouri în strictă legătură cu activitățile de mai sus;
- (8) Instalații de semnalizare și de siguranța circulației; instalații de conducere operativă a circulației trenurilor; instalații și lucrări de protecție a mediului;
- (9) Parcaje la sol, supraterane sau subterane;
- (10) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- (11) Spații plantate.

• **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări**

- (1) Depozitele și anexele căilor ferate vor respecta legislația în vigoare privitoare la poluare chimică și fonică, vibrații și siguranță la foc.
- (2) Beneficiarul, pentru viitoare investiții, va prezenta o documentație întocmită conform Ordinului MT 158/96, cu respectarea condițiilor de amplasare față de calea ferată – reglementare cf. avizului SUCURSALEI REGIONALE DE CĂI FERATE GALAȚI nr. 190/12.06.2019.

• **Articolul 3 - Utilizări interzise**

- (1) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (2) Activități poluante de orice fel sau care prezintă risc tehnologic;
- (3) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- (4) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice (cf. OUG 12/1998, art. 30):



- *Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;*
- *Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;*
- *Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;*
- *Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deseuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.*

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

- **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- (1) În zonele cu parcelar constituit, se recomandă menținerea parcelarului existent;
- (2) Pentru funcțiunile tehnice dimensiunile parcelor se vor determina prin studii de specialitate în urma aplicării standardelor și normelor tehnice specifice.

- **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- (1) Pentru funcțiunile de interes general, gară de călători, se menține situația existentă;
- (2) Pentru funcțiunile tehnice rezultate din studii de specialitate și a norme tehnice specifice în vigoare, recomandabil este o distanță de minim 5,0m față de aliniament;
- (3) Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.

- **Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor**

- (1) Construcțiile cu funcțiuni de interes general, gară călători, se pot amplasa și în regim de construire izolat;
- (2) Pentru construcții cu funcțiuni de interes general, gară călători, se menține situația existentă;
- (3) Amplasarea instalațiilor specifice se va realiza conform normelor tehnice specifice;
- (4) Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni aferente transporturilor feroviare de limita de proprietate a parcelor vecine cu funcțiuni publice și de locuit;
- (5) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

- **Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- (1) Amplasarea instalațiilor specifice se va realiza conform normelor tehnice specifice;



- (2) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., conform avizului, după caz; astfel se va asigura o cale de acces de minim 3,50 m lățime.

- **Articolul 8 - Circulații și accese**

Accese carosabile:

- (1) Pentru construcții cu funcțiuni de interes general, gară călători, sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **7,00 m** direct din drumul public.
- (2) Este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (3) Se va solicita avizul poliției rutiere / administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (4) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice.
- (5) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

Accese pietonale:

- (1) 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.
- (2) Pentru funcțiunile publice (gară călători) se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (3) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

- **Articolul 9- Staționarea autovehiculelor**

- (1) Pentru activitatea principală - **gară călători** staționarea autovehiculelor necesare se va asigura în afara circulației publice, pe suprafețe delimitate și marcate corespunzător, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
- (2) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.

- **Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibilă a clădirilor**

- (1) Pentru construcții cu funcțiuni de interes general – gară călători se menține situația existentă.
- (2) Pentru funcțiunile tehnice se va stabili conform studiilor de specialitate și a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare.

- **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) Orice intervenție asupra fațadelor existente: elementele de mobilier urban ori de reclamă, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;
- (2) Panourile publicitare și reclamele se vor amplasa conform regulamentului privind publicitatea aprobat de consiliul local.



(3) În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului inițial.

- **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitara**

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod exceptional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.
- (3) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcționale care să deverseze apele meteorice în rețeaua publică.
- (4) Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- (5) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (6) În cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.
- (7) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (8) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (9) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (10) Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.
- (11) Lucrările de bransare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (12) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene.
- (13) Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (14) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.

- **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate**

- (1) Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă, cu rol de protecție.
- (2) Orice parte a parcelei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- (3) Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie.
- (4) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.
- (5) Se va planta minim un arbore la 4 locuri de parcare.
- (6) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.
- (7) Pentru funcțiunile publice (gara calatori) se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.



- (8) Suprafetele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafete mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice. Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice locului.
- (9) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe alei și din spațiile plantate.
- (10) Se va avea în vedere respectarea Noului Cod Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.
- **Articolul 14 – Împrejmuiri**

- (1) Construcțiile și parcelele afectate folosinței publice nu se vor împrejmuji pe latura / laturile către domeniul public.
- (2) Acolo unde se vor realiza împrejmuiri, ele se vor face conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirile către domeniul public să fie transparente sau semi-transparente, să nu depășească înălțimea maximă de 2,0m din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu gard viu. Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public
- (3) În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,5m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- (4) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
- (5) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, tablă, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

și

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

- (1) Pentru parcele cu funcțiuni de interes general - **gară călători**- conform studiilor de specialitate și a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare.
- (2) Pentru funcțiuni tehnice conform studiilor de specialitate și a normelor tehnice.
- (3) Pentru parcele cu funcțiuni de interes general - **gară călători**- conform studiilor de specialitate și a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare.
- (4) Pentru construcții cu funcțiuni tehnice - conform studiilor de specialitate și a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare.
- (5) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

S – FUNCȚIUNI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Subzona „S” a fost subîmpărțită în 2 subzone, după cum urmează:

S1 – Funcțiuni cu destinație specială existente și menținute

S2a – Funcțiuni cu destinație specială-cimitir militar propus

S1 – Funcțiuni cu destinație specială existente și menținute

GENERALITĂȚI

CARACTERUL ZONEI

Subzona cuprinde imobile cu caracter militar ale MAPN /MI/ Ministerului Justiției/ SRI/SIE/ STS/ SPP.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- **Articolul 1 - Utilizări admise**

- (1) Unitate militară, de poliție, de jandarmerie, de protecție civilă, de pompieri, ale serviciilor de informații
- (2) Activități cu caracter militar / special specifice fiecărei instituții.
- (3) Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.
- (4) Servicii specifice, inclusiv servicii deschise publicului, expoziții;
- (5) Cercetare, educație, training, servicii manageriale și tehnice specifice unităților speciale;
- (6) Circulații carosabile și pietonale;
- (7) Platforme de antrenament;
- (8) Parcaje;
- (8) Plantații de protecție;

- **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări**

- (1) Funcțiuni complementare - locuire de serviciu, comerț, parcaje și garaje, rețele edilitare și construcțiile aferente, cu condiția autorizării acestora în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN și MI, Ministrul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP și ale prezentului Regulament.

- **Articolul 3 - Utilizări interzise**

- (1) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2;



- (2) Conform legislației în vigoare, respectiv Ordinul MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.
- (3) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

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

Articolul 4 - 14

Conform PUZ/PUD și legislației în vigoare, respectiv Ordinul MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - 16

Conform PUZ/PUD și legislației în vigoare, respectiv Ordinul MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

S2a – Funcțiuni cu destinație specială cimitir militar propus
--

Se va respecta Regulamentul privind organizarea și administrarea cimitirelor militare din 27.10.2016, emis de Ministerul Apărării Naționale - MAPN

În sensul acestui Regulament, prin **cimitir militar** se înțelege suprafața de teren aflată în proprietatea publică a statului și în administrarea Ministerului Apărării Naționale și destinată înhumării.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• Articolul 1 - Utilizări admise

- (1) Cimitire militare,
- (2) Lucrări de construcții funerare pe locuri de înhumare:
 - a) lucrări funerare supraterrane, respectiv însemnele, bordurile, împrejuririle, lespezile, obeliscurile sau orice alte lucrări de artă pentru înhumare;
 - b) lucrări funerare subterane, respectiv criptele pentru locuri de înhumare cu 2-4 niveluri;
 - c) însemne funerare comemorative.
- (3) Biserici / capele în incinta cimitirelor militare
- (4) Ansamblu funerar pentru sicrie, oseminter și a urne cu cenușa celor decedați
- (5) Spații verzi



(6) Căi de acces, alei carosabile (ce se prevăd, după caz, cu semne de circulație)

- **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări**

- (1) Administrarea se va face numai de structurile aparținând Ministerului Apărării Naționale, care au prevăzute în statele de organizare formațiuni/grupe de lucru cu atribuții în acest scop.
- (2) Înființarea, extinderea sau realizarea de cimitire militare/parcele militare în cimitirele civile se face conform legii
- (3) Gropile la locurile de înhumare neamenajate cu cripte trebuie să aibă o adâncime de minimum 2,00 m, înhumându-se o singură persoană.
- (4) Lucrările de construcții funerare cu cripte se execută numai pe locurile repartizate/concesionate.
- (5) Lucrările de construcții funerare prevăzute la art.1 alin. (2) lit. a) și b) se execută numai cu avizul administrației cimitirului, cele supraterane trebuind să se încadreze în arhitectura cimitirului, fiind interzise executarea și amplasarea celor care contravin legii.
- (6) Aprobarea pentru executarea lucrărilor funerare se dă de comandanții/șefii structurilor care administrează cimitirele militare, cu avizul administrației cimitirului.
- (7) Lucrările funerare care fac parte din patrimoniul cultural național se desființează numai cu avizul organelor competente.

- **Articolul 3 - Utilizări interzise**

- (1) Executarea lucrărilor funerare, în cazul nerespectării regulilor privind protejarea spațiilor verzi, a căilor de acces și a integrității mormintelor învecinate
- (2) Se interzice ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul cimiterelor militare sau a celei perimetrale.

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

- **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- (1) clădirile care compun zona de intrare în cimitire se vor dispune la aliniament sau retras de la aliniamentul parcelei cu min. 5,00 m, în funcție de caracterul străzii.
- (2) la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

- **Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor**

- (1) distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioară ale parcelor va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m. ($DI=Dp=H/2$, min 6.00 m);
- (2) se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.



- **Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- (1) distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri ($D_i = H/2$, min. 6m);
- (2) distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- (3) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

- **Articolul 8 - Circulații și accese**

- (1) orice parcelă este construibilă dacă poate asigura un acces carosabil obligatoriu de minim 4.00 m dintr-o circulație publică sau prin servitute de trecere legal instituită.

- **Articolul 9- Staționarea autovehiculelor**

- (1) se va asigura un număr corespunzător de locuri de parcare în incintă sau în vecinătatea accesului în cimitir - în funcție de capacitatea acestuia, conform normativelor în vigoare;
- (2) parcajele vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

- **Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor**

- (1) înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală, biserici, capele se recomandă o înălțime maximă de 12.0 metri - la cornișă/atic.

- **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

- **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitara**

- (1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.
- (2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- (3) se vor asigura toalete publice, spații de depozitare a deșeurilor.
- (4) se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

- **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate**

- (1) se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și pe limitele exterioare ale incintei – 1 arbore/max. 4ml.
- (2) suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%.
- (6) către zona construită, parcajele vor fi protejate cu un gard viu și vor fi plantate cu 1 arbore / 4 locuri de parcare.



- **Articolul 14 – Împrejmuiri**

(1) Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

20 % (inclusiv alei și construcții)

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

0,15

SV – SUBZONA SPAȚIILOR LIBERE ȘI PLANTATE, SPORT ȘI AGREMENT

GENERALITĂȚI

CARACTERUL ZONEI

Subzona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat (parcuri grădini, scuaruri, fâșii plantate), spații verzi amenajate în regim de parcuri tematice, pentru sport și agrement, de protecție față de drumuri, infrastructura tehnică și sanitară, spații cu vegetație forestieră, cu unități agricole dispersate, sere și pepiniere.

Suprafețele definitive ale tuturor spațiilor plantate publice se vor determina pe baza unor ridicări topografice speciale, urmând a fi înregistrate în Registrul local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Subzona „SV” a fost subîmpărțită în 6 subzone, după cum urmează:

V1 – Spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate

- V2a** – Spații plantate publice amenajate în regim de parcuri tematice
- V3** – Spații plantate publice amenajate pentru agrement și sport
- V4a** – Spații plantate pentru protecția cursurilor de apă
- V4b** – Spații plantate de protecție față de drumuri, infrastructură tehnică și sanitară
- V5** – Spații cu vegetație forestieră
- V6** – Spații cu unități agricole dispersate, sere și pepiniere

V1 – Spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate

Accesul publicului se consideră a fi nelimitat, fiind posibile doar restricționările legate de programul de funcționare a unor echipamente și servicii specifice zonei, precum și de costurile de utilizare a acestora.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• **Articolul 1 - Utilizări admise**

(1) Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate cu vegetație înaltă, medie sau joasă;
- amenajări pentru odihnă, promenadă, sport, joc pentru copii (echipat și dimensionat pe vârste);
- circulații pietonale;
- circulații pietonale ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj cu lățime **min.3,5m**;
- mobilier urban;
- construcții (inclusiv temporare) - pentru expoziții, evenimente, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici);
- alimentație publică de mici dimensiuni;
- grupuri sanitare publice;
- spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

• **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări**

(1) Construcțiile pentru activități culturale- recreative precum și construcțiile pentru alimentație publică nu vor conduce la defrisări și afectări ale vegetației existente;



- (2) Grupurile sanitare publice vor fi constructii cu caracter definitiv si se vor amplasa în mod corespunzator, în relatie cu accesele principale, fara a afecta vizual amenajarile peisagistice.

- **Articolul 3 - Utilizări interzise**

- (1) se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- (2) se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- (3) se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- (4) se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- (5) se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- (1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, PAC, studiu amenajare peisagistica).
- (2) Spațiile de tip parc sunt, spații verzi cu suprafața mai mare de un hectar.

- **Articolele 5 – 7**

- (1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, PAC, studiu amenajare peisagistica).

- **Articolul 8 - Circulații și accese**

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, PAC, studiu amenajare peisagistica);
- (1) Circulația pietonală este prioritară;
- (2) se va asigura accesul din circulațiile publice pentru aleile ocazional-carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) a căror lățime va fi de min.3,5m;
- (3) se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri;
- (4) piste de biciclete se vor amplasa pe cât posibil perimetral parcului, în așa fel încât să nu stânjenească circulația pietonală principală;
- (5) se vor asigura, în zonele de acces pietonal principale și secundare, zone amenajate corespunzător pentru așteptare și odihnă („zone de regroupare”);

- **Articolul 9- Staționarea autovehiculelor**

- (1) Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- **Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor**

- (1) Sunt admise construcții din structuri ușoare, cu înălțime maximă la cornișă de 4.0m, desfășurate pe un nivel supateran si care sunt destinate exclusiv amenajarilor din parc.



- **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (tema proiectare, sf, pt, dtac, studiu amenajare peisagistica).;

- **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitara**

- (1) Conform studiilor de specialitate (Tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica), avizate conform legii; se vor asigura alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public, conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;
- (2) Este obligatoriu ca suprafețele minerale (pavajele) care formează accesele ocazional carosabile, pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori să asigure colectarea apelor meteoice și evacuarea acestora către rețeaua de canalizare sau către suprafețele verzi/libere;
- (3) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere;
- (4) Acolo unde este cazul, se vor asigura instalațiile necesare udării spațiilor verzi. Amplasarea acestora nu trebuie să deranjeze desfășurarea funcțiunilor și activităților sau să altereze aspectul general al zonei. De asemenea, instalațiile pentru udarea spațiilor verzi vor fi concepute astfel încât să nu pună în pericol integritatea elementelor vegetale arborescente sau arbustive (de exemplu prin udarea frunzelor acestora);
- (5) Rețele și echipamente (electrice, telecomunicații, alimentare cu apă, canalizare, gaze) care traversează subzonele se vor realiza în subteran, respectând normele legale în vigoare. Pe traseul rețelor se prevăd sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri pentru reperarea operativă a poziției rețelelor în plan orizontal și vertical. Marcajele respective vor fi însă discrete pentru a nu altera aspectul general al amenajării;
- (6) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații și a elementelor de semnalizare de orice fel;
- (7) Se va asigura un iluminat unitar stabilit printr-un proiect complex de amenajare peisagistică, care să asigure siguranța și confortul tuturor utilizatorilor, precum și punerea în valoare a elementelor de peisaj. Sistemul de iluminat va fi realizat și în concordanță cu amenajările adiacente, pentru a evita suprapunerea rolului echipamentelor, consumul inutil de resurse și poluarea cu lumină.

- **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate**

- (1) Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- (2) Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- (3) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;
- (4) Organizarea activităților se recomandă a se face în jurul unor zone pavate/ minerale permeabile cu dimensiuni generoase, capabile să găzduiască diverse activități precum: jocuri de grup, întâlniri ale membrilor comunității, etc, ce nu necesită echipamente

speciale; se va avea în vedere dispunerea centripetă față de aceste zone a echipamentelor înglobate;

- (5) În spațiile plantate dispuse către sud, sud-est și sud-vest față de zonele pavate/ minerale menționate anterior vor fi utilizate cu precădere specii arborescente de talia I, pentru a asigura o protecție cât mai bună față de razele soarelui în anotimpul cald nucleelor ce găzduiesc activitățile de petrecere a timpului liber;
- (6) Sistemul de iluminat va asigura securitate utilizatorilor și va fi conceput astfel încât să participe la punerea în valoare a punctelor de interes;
- (7) De regulă, suprafețele pietonale centrale vor fi separate de zonele plantate prin intermediul unor elemente constructive care să formeze și obiecte de mobilier urban versatil; aceste module vor include o serie de echipamente precum locuri de ședere, coșuri de gunoi, etc.;
- (8) Spațiile vor îngloba echipamente și dotări adaptate pentru activitățile de petrecere a timpului liber; în dispunerea acestora, se va evita segregarea pe tipuri de utilizatori sau tipare de utilizare.

- **Articolul 14 - Împrejurimi**

- (1) Către zona de acces a publicului, fâșiile plantate vor putea fi separate de restul amenajărilor cu ajutorul unor amenajări vegetale continue, de înălțime medie (inclusiv "gard viu") sau cu elemente constructive (parapet / soclu) cu o înălțime de aproximativ 0.40 m și o lățime de circa 0.50 m, care să permită șederea/așteptarea; suprafețele orizontale ale acestor elemente constructive vor asigura scurgerea apelor pluviale către suprafețele verzi/libere.
- (2) Zonele plantate vor fi separate de circulațiile carosabile prin intermediul unor elemente prefabricate care să limiteze accesul auto pe spațiul verde/liber.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- (1) Procentul de spații plantate (zone vegetale fără construcții subterane pe o adâncime de min. 2,0m) nu va fi mai mic de 90%. Procentul maxim de ocupare a terenului cu construcții (alei, mobilier urban, chioscuri) va fi de 10%.

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

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului este de 0,2.



V2a – Spații plantate publice amenajate în regim de parcuri tematice

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• Articolul 1 - Utilizări admise

(1) Sunt admise numai funcțiunile de spațiu public plantat constând în:

- spații plantate cu vegetație înaltă, medie sau joasă;
- amenajări pentru odihnă, promenadă, sport, joc pentru copii (echipat și dimensionat pe vârste);
- circulații pietonale;
- circulații pietonale ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj cu lățime **min.3,5m**;
- mobilier urban;
- construcții (inclusiv temporare) - pentru expoziții, evenimente, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici);
- alimentație publică de mici dimensiuni;
- grupuri sanitare publice;
- spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.
- construcții și amenajări legate de un interes educațional (în biologie, astrologie, teatru, muzică, film, etc)
- târguri educaționale și științifice
- săli de expoziție, conferințe și proiecții video
- săli de teatru, dans, ateliere de arte plastice.

• Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări

(1) Se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la zonele lipsite de vegetație sau la cele deja existente, sau în zonele plantate noi – conform proiectului.

• Articolul 3 - Utilizări interzise

- (1) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- (2) Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- (3) Se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- (4) Se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- (5) Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;



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

- **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

(1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, PAC, studiu amenajare peisagistica).

- **Articolele 5 – 7**

(1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, PAC, studiu amenajare peisagistica).

- **Articolul 8 - Circulații și accese**

- (1) Circulația pietonală este prioritară;
- (2) Se va asigura accesul din circulațiile publice pentru aleile ocazional-carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) a căror lățime va fi de min.3,5m;
- (3) Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri;
- (4) Pistele de biciclete se vor amplasa pe cât posibil perimetral parcului, în așa fel încât să nu stânjenească circulația pietonală principală;
- (5) Se vor asigura, în zonele de acces pietonal principale și secundare, zone amenajate corespunzător pentru așteptare și odihnă („zone de regroupare”);
- (6) Accesele auto pentru diferitele activități care sunt permise a se desfășura în aceste zone vor fi reglementate astfel încât să nu incomodeze circulația pietonală;

- **Articolul 9- Staționarea autovehiculelor**

(1) Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- **Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

(1) Sunt admise construcții din structuri ușoare, cu înălțime maximă la cornișă de 4.0m, desfășurate pe un nivel suprateran și care sunt destinate exclusiv amenajărilor din parc.

- **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

(1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (tema proiectare, sf, pt, dtac, studiu amenajare peisagistica).;

- **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitara**

- (1) Conform studiilor de specialitate (Tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica), avizate conform legii;
- (2) Toate construcțiile cu caracter permanent se vor racorda la rețelele edilitare publice;
- (3) Se interzice montarea aeriană a cablurilor electrice, telefonice, CATV;
- (4) În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:
 - a) instalații de alimentare cu apă potabilă;
 - b) W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor;

- c) colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
- (5) Iluminatul public se va realiza conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat – conform PUZ/PUD și proiectului de specialitate;
- (6) Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;
- **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate**

- (1) Se vor respecta prevederile menționate la subpunctul -3.4.5. *Spații verzi și plantate*- din prezentul RLU;
- (2) Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor și tipologiilor specifice (izolat /aliniament/ grupare/ masiv);
- (3) Se va urmări ca vegetația înaltă să ofere umbră circulațiilor pietonale principale;
- (4) Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu de 1,20 metri înălțime
- **Articolul 14 - Împrejurări**

- (1) Se recomandă utilizarea sistemelor de împrejurare care oferă transparență, utilizarea vegetației.
- (2) Pentru garduri: înălțime -2,00 metri înălțime, din care un soclu opac de 0,60 metri- din metal (fier forjat sau plasa metalică) sau lemn.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 30%.

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

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului este de 0,35.

V3 – Spații plantate publice amenajate pentru agrement și sport

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- **Articolul 1 - Utilizări admise**

- (1) Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate cu vegetație înaltă, medie sau joasă;
- amenajări pentru odihnă, promenadă, sport, joc pentru copii (echipat și dimensionat pe vârste);
- circulații pietonale;
- circulații pietonale ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj cu lățime min.3,5m;
- mobilier urban;
- construcții (inclusiv temporare) - pentru expoziții, evenimente, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici);
- alimentație publică de mici dimensiuni;
- grupuri sanitare publice;
- spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.
- terenuri de sport, descoperite sau acoperite
- construcții și instalații pentru agrement și distracții
- ștranduri, amenajări și distracții de tip „aqua park”
- complexe și baze sportive
- cluburi sportive.

• **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări**

- (2) se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la zonele lipsite de vegetație sau la cele deja existente, sau în zonele plantate noi – conform proiectului.

• **Articolul 3 - Utilizări interzise**

- (1) se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- (2) se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- (3) se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- (4) se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- (5) se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;.

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

• **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- (1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, PAC, studiu amenajare peisagistica).



- **Articolele 5 – 7**

(1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, PAC, studiu amenajare peisagistica).

- **Articolul 8 - Circulații și accese**

- (1) circulația pietonală este prioritară;
- (2) se va asigura accesul din circulațiile publice pentru aleile ocazional-carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) a căror lățime va fi de min. 3,5m;
- (3) se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri;
- (4) piste de biciclete se vor amplasa pe cât posibil perimetral parcului, în așa fel încât să nu stânjenească circulația pietonală principală;
- (5) se vor asigura, în zonele de acces pietonal principale și secundare, zone amenajate corespunzător pentru așteptare și odihnă („zone de regrupare”);
- (6) accesele auto pentru diferitele activități care sunt permise a se desfășura în aceste zone vor fi reglementate astfel încât să nu incomodeze circulația pietonală;

- **Articolul 9- Staționarea autovehiculelor**

- (1) Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- (2) staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.
- (3) parcajele necesare zonelor cu activități se vor amplasa pe cât posibil în lungul circulațiilor perimetrale, în alveole special proiectate, tratate cu dale înierbate.
- (4) se vor evita amenajările de mari suprafețe betonate, destinate parcajelor.
- (5) parcajele vor fi plantate cu min 1 arbore/ 4 locuri parcare și, pe limitele parcajului, cu aliniamente de gard viu.

- **Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor**

- (1) Este admisă înălțimea maximă a clădirilor ce depășește P+2 (12m)

- **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (tema proiectare, sf, pt, dtac, studiu amenajare peisagistica).;

- **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitara**

- (1) Conform studiilor de specialitate (Tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica), avizate conform legii;
- (2) toate construcțiile cu caracter permanent se vor racorda la rețelele edilitare publice;
- (3) se interzice montarea aeriană a cablurilor electrice, telefonice, CATV;
- (4) în cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure: a) instalații de alimentare cu apă potabilă; b) W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor; c) colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de



canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;

(5) iluminatul public se va realiza conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat – conform PUZ/PUD și proiectului de specialitate;

(6) se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;

- **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate**

(1) (1) se vor respecta prevederile menționate la subpunctul -3.4.5. *Spații verzi și plantate* din prezentul RLU;

(2) Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor și tipologiilor specifice (izolat /aliniament/ grupare/ masiv);

(3) se va urmări ca vegetația înaltă să ofere umbră circulațiilor pietonale principale;

(4) toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime

- **Articolul 14 - Împrejmuiri**

(1) recomandă utilizarea sistemelor de împrejmuire care oferă transparență, utilizarea vegetatiei.

(2) pentru garduri: înălțime -2,00 metri înălțime, din care un soclu opac de 0,60 metri- din metal (fier forjat sau plasa metalica) sau lemn.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 30%.

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

(1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului este de 0,35.

V4a – Spații plantate pentru protecția cursurilor de apă

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

(1) Subzona cuprinde spații verzi pentru protecția canalelor de irigație

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- (1) Menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele;
- (2) Regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- (3) Elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;

• **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări**

- (1) Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii pentru protecția mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

• **Articolul 3 - Utilizări interzise**

- (1) Folosirea neautorizată a terenurilor cu spații verzi;
- (2) Orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate.
- (3) Distrugerea spațiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deseuri de producție, produse petroliere sau alte substanțe nocive.;

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

• **Articolele 4 – 14**

Nu este cazul

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

• **Articolele 15 – 16**

Nu este cazul



V4b – Spații plantate de protecție fata de drumuri, infrastructura tehnica si sanitara

- (1) Zonele de protecție sunt instituite pe baza prevederilor legale și a normelor tehnice în vigoare.
- (2) Autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul Zonelor de protecție se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.
- (3) Zonele plantate de protecție față de drumuri, cale ferată, infrastructura tehnică și sanitară (perdele de protecție față de circulații majore, plantații de protecție la limita dintre zone industriale și zone mixte, plantații aferente zonelor de protecție sanitară - cimitire, stație epurare, etc) se stabilesc în funcție de normativele în vigoare aferente fiecărui element care trebuie protejat în parte.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• Articolul 1 - Utilizări admise

(1) Sunt admise funcțiunile:

- spații plantate cu vegetație înaltă, medie sau joasă;
- lucrări, construcții sau amenajări ce vizează extinderea, modernizarea, traversarea sau întreținerea rețelelor de infrastructură;
- circulații pietonale;
- circulații pietonale ocazional - carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- drumuri de halaj cu lățime min.3,5m;
- mobilier urban;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și alte instalații sau construcții de acest gen.

• Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări

- (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.

• Articolul 3 - Utilizări interzise

- (1) se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;



- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- (3) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

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

- **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- (1) În situația în care zonele de protecție se întind pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, este necesară exproprierea pentru cauză de utilitate publică a acestor suprafețe, pentru constituirea zonei de protecție față de elementul respectiv (curs de apă, drumuri, infrastructură, sanitare, etc).

- **Articolele 5 – 8**

- (1) Conform normelor în vigoare.

- **Articolul 9- Staționarea autovehiculelor**

- (1) Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- (2) Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei de protecție este permisă conform cerințelor tehnice pentru fiecare tip de zonă de protecție.

- **Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor**

- (1) Conform normelor în vigoare.

- **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) Construcțiile și instalațiile tehnice vor fi amplasate astfel încât să poată 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.

- **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitara**

- (1) Conform normelor in vigoare.

- **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate**

- (1) Se vor respecta prevederile menționate la subpunctul -3.4.5. *Spații verzi și plantate*- din prezentul RLU;

- (2) Se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.



- **Articolul 14 - Împrejurimi**

(1) Conform normelor in vigoare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 5%.

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

(1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului este de 0,1.

V5 – Spații cu vegetație forestieră

GENERALITĂȚI:

CARACTERUL ZONEI

Subzona cuprinde terenuri cu vegetație forestieră existente (menținute) și propuse (noi). Cele existente sunt amplasate în partea de nord, centrală (de-a lungul drumului colector de centura, pe partea stângă) și sud-vest a zonei studiate, conform planșei 2 "Reglementări urbanistice-zonificare".

*Cele propuse (noi) se referă la perdelele forestiere de protecție, propuse a fi realizate în lungul DN2B, în conformitate cu **Legea 289/2002 privind perdelele forestiere de protecție, actualizată, respectiv Programul Național de realizare a perdelelor forestiere pentru protecția autostrăzilor și drumurilor naționale, Program prevăzut în anexa care face parte integrată din Legea 289/2002, precum și cu respectarea reglementărilor din PUZ-uri aprobate prin HCL comuna Cazasu.***



SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- **Articolul 1 - Utilizări admise**

- (1) Păduri/ vegetație forestieră (perdele forestiere de protecție)
- (2) Exploatare în regim silvic

- **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor definitive pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă; în mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere; la amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră;
- (2) Se pot realiza amenajări provizorii fără afectarea rezervației forestiere (defrișări de arbori)

- **Articolul 3 - Utilizări interzise**

- (1) Executarea construcțiilor și amenajărilor definitive

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

- **Articolele 4 – 14**

Nu este cazul.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

și

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

Nu este cazul.



V6- Spații cu unități agricole dispersate, sere, pepiniere

GENERALITĂȚI:

CARACTERUL ZONEI

Această subzona este compusă din totalitatea spațiilor plantate în sere și pepiniere.

Prezența acestor sere și pepiniere în zona adiacentă centurii și în zona nordică, pe terenuri joase și greu construibile, este benefică din mai multe puncte de vedere:

- economic (atât pentru investitorii și administratorii privați, cât și pentru instituțiile publice - primărie, ANAF, etc), aducând un aport semnificativ la bunăstarea cetățenilor.
- turistic- prin posibilitatea de a include produse locale în circuitul mai larg al produselor specifice zonei, al turismului culinar și cultural
- ecologic- prin constituirea unei bariere verzi în zona limitrofă țesutului urban din mun. Braila, participând la conturarea unei centuri verzi- galbene, cu rol în limitarea creșterii orașului și a protejării calitatilor de mediu.
- social- prin implicarea locuitorilor în activități de cultivare a plantelor și formarea, prin asocierea necesară în vederea unor producții mai performante, a unui spirit comunitar
- cultural - prin recuperarea unor tradiții rurale, agricole.

Se recomandă ca aceste terenuri să fie cultivate în sistem asociativ, iar gestiunea serelor și a pepinierei să se facă în baza unui suport din partea autorităților locale, în parteneriate public- privat.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• Articolul 1 - Utilizări admise

(1) Sunt admise funcțiunile:

- spații plantate de tip livadă, pepiniera, vie, grădina de legume, grădini de plante aromatice și farmaceutice
- sere cu caracter provizoriu sau permanent
- amenajări pentru odihnă, sport și joc în spații descoperite, promenadă;
- circulații pietonale;
- circulații pietonale ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- drumuri de halaj cu lățime min.3,5m;
- mobilier urban, construcții temporare;
- spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.
- mobilier urban;



- **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări**

(1) Toate amenajările și construcțiile vor respecta limitările de gabarit și condițiile impuse de normativele în vigoare.

- **Articolul 3 - Utilizări interzise**

(1) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

(2) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

(3) Sunt interzise activități care produc poluarea solului, aerului și apelor.

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

- **Articolul 4 - 9**

(1) Conform normelor în vigoare.

- **Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

(1) Pentru construcții de tip seră- max P+2 (10m).

- **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

(1) Pentru spațiile cu acces public - tratarea arhitecturală va ține cont de contextul local în care se amplasează.

- **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară**

(1) Conform normelor în vigoare.

- **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate**

(1) Se vor respecta prevederile menționate la subpunctul -3.4.5. *Spații verzi și plantate*- din prezentul RLU;

(2) Se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

- **Articolul 14 - Împrejurimi**

(1) Conform normelor în vigoare.

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

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

	POT max (Sc/S teren V6*100) include platforme, circulații, alei, construcții
V6	15% - pepiniere 60% - sere

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

	CUT max (SD/S teren V6)
V6	0,2- pepiniere 1,0- sere

A – ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

Subzona „A” a fost subîmpărțită în 2 subzone, după cum urmează:

A1 – Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură

A2 – Activități agro-industriale energetice și activități de cercetare energie verde

A3 - Unități agro-zootehnice



A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultura

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• Articolul 1 - Utilizări admise

- (1) Producție agricolă (cerealieră, legumicolă, viticolă, etc) în culturi în aer liber și acoperite (sere, solarii);
- producție agricolă experimentală și de cercetare;
 - servicii profesionale conexe producției agricole;
 - depozitare a recoltelor;
 - desfacere și comercializare a produselor agricole de mici dimensiuni;
 - cazare turistică în unități relaționate cu fermele agricole/ eco/agroturism
 - împăduriri;
 - pepiniere; permacultura;
 - spații plantate de protecție și de odihnă;
 - circulații carosabile și pietonale.
 - parcare auto și utilaje

• Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări

- (1) Unitățile de cazare aferente fermelor nu vor depăși capacitatea de primire a turiștilor de max. 10 camere;
- (2) Unitățile de comercializare a produselor agricole din producție proprie nu vor depăși suprafața desfășurată de 100 mp;
- (3) Unitățile piscicole se vor aproba în urma unui studiu de specialitate și a PUZ;

• Articolul 3 - Utilizări interzise

- (1) Se interzic utilizări care produc poluare, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (2) Se interzic funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 mp ADC și generează un trafic important de persoane și mărfuri;
- (3) Se interzic: depozitare en-gros; stații de întreținere auto, depozități de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; creșterea animalelor, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; stații de betoane;
- (4) Se interzic orice lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

• **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- (1) Suprafața minimă pentru funcțiunile permise în zona A este de 3,0 ha;
- (2) Se interzice fragmentarea suplimentară a terenului pentru lotizări pentru locuințe;
- (3) Pentru parcelele existente (divizate în vederea construirii de locuințe pe parcelă) pentru care nu mai există o documentație de urbanism aprobată și valabilă, se recomandă comasarea în vederea desfășurării de activități agricole permise și încurajate, pe baza unui PUZ aprobat conform legii.

• **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- (1) Min. 10 m de la aliniamentul parcelelor.

• **Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- (1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m;
- (2) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

• **Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- (1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte ($D = H/2$), măsurată la cornișă /atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m.

• **Articolul 8 - Circulații și accese**

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3: Condiții generale privitoare la construcții și cerințele tehnice specifice funcțiunii;
- (2) Se recomandă realizarea acceselor la parcelele cu funcțiuni agricole prin artere colectoare de dublare a arterelor principale de circulație (lățime minimă 3,5 m).

• **Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor**

- (1) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă;
- (2) Numărul de parcaje se va stabili conform normativelor în vigoare specifice fiecărei activități în parte.

• **Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibilă a clădirilor**

- (1) Clădirile nu vor depăși înălțimea de 15,0 m. Fac excepție instalațiile tehnice specifice funcțiunii și elementele de susținere a panourilor publicitare.

- **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) În zone cu un context arhitectural existent, noile intervenții vor urmări preluarea unor elemente din vecinătate (în volumetrie, plastica fațadelor, etc)

- **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitara**

- (1) Toate construcțiile existente și cele noi se vor racorda la rețelele edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică;
- (2) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- (3) Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii;
- (4) Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

- **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate**

- (1) Se vor respecta prevederile menționate la subpunctul -3.4.5. *Spații verzi și plantate*- din prezentul RLU;
- (2) Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- (3) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- (4) Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone.

- **Articolul 14 - Împrejmuiri**

- (1) Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
- (2) Porțile de intrare în incintele fermelor agricole vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice și pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- (1) 30% (inclusiv circulații, platforme, construcții)

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

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului = 0,5

A2 – Activități agro-industriale energetice și activități de cercetare energie verde

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Această zonă, situată într-un amplasament vizibil de pe podul peste Dunăre, va cuprinde pe lângă subzonele de producție agricolă și subzone de producție pentru biogaz, energie eoliană și producție energie electrică prin panouri fotovoltaice. În imediata apropiere a fost prevăzută o zonă pentru cercetări în domeniul energiei verzi și a comunicațiilor. Prin dezvoltarea activităților economice din teritoriul de referință, în zonă pot fi amplasate și **centre de cercetare – inovare – microproducție** legate de unitățile productive (industrie performantă și cercetare în agricultură).

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• **Articolul 1 - Utilizări admise**

- (1) producție agricolă în culturi în aer liber/acoperite;
- (2) producție agricolă de cercetare și servicii conexe producției agricole; utilizări compatibile cu cerințele și caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități productive pentru biogaz, energie eoliană și energie electrică prin panouri fotovoltaice;
- (3) centre de cercetare în domeniul agricol, al energiei verzi și al comunicațiilor; – inovare – microproducție legate de unitățile productive (industrie performantă și cercetare în
- (4) servicii conexe: management, cercetare, formare profesională, depozitare, transport și logistică, cazare personală,
 - expoziții, târguri,
 - comercializare produse proprii,
 - facilități pentru angajați și clienți,
 - parcare pentru angajați, accese auto,
 - spații manevră încărcat / descărcat,
 - spații plantate.

• **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări**

- (1) activități de cercetare – dezvoltare, depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- (2) se admite comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament.

- **Articolul 3 - Utilizări interzise**

- (1) toate utilizările și activitățile care nu sunt specifice profilului descris al subzonei „A3” sau pot incomoda și prejudicia funcționarea acesteia;
- (2) activitățile poluante de orice tip și care prezintă risc tehnologic;
- (3) funcțiunea rezidențială, cu excepția locuințelor de serviciu și acestea limitate la o suprafață de max. 1000mp.

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

- **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- (1) pentru a fi construibile pentru funcțiuni industriale energetice și activități de cercetare energie verde, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp.
- (2) În cazul unor parcele cu dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară demonstrarea prin PUZ a posibilității de desfășurare unei astfel de activități.
- (3) pentru a fi construibile pentru funcțiuni industriale energetice și activități de cercetare energie verde și de activități conexe, parcelele vor avea un front la stradă minim de 25 m și o suprafață minimă de 8000 mp, din care min.35 % spațiu plantat.

- **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- (1)-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;
- (2) clădirile aferente activităților de producție vor fi retrase de la aliniament cu o distanță variind între 6,0m și 10,0m, în funcție de gabaritul străzii
- (3) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

- (1) clădirile se pot amplasa în regim continuu (cuplat/alipit sau înșiruit), doar în cazul în care acestea nu generează incompatibilități sau incomodări
- (2) - în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat pe parcelă cu următoarele distanțe:
 $Dl=Dp=H/2$, min 6.00 metri;

- **Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- (1) distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri ($D_i=H/2$, min.6m)
- (2) - distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- (3) - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

• **Articolul 8 - Circulații și accese**

- (1) - acces carosabil obligatoriu de minim 4.00 m dintr-o circulație publică sau prin servitute de trecere legal instituită
- (2) - accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație - artera colectoare - realizată pe terenul unității industriale energetice și activități de cercetare energie verde

• **Articolul 9- Staționarea autovehiculelor**

- (1) staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, deci în interiorul parcelei asigurându-se spații de circulație, parcare, încărcare/descărcare și întoarcere;
- (2) - în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor pentru angajați sau vizitatori

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
	-
	-
Construcții industriale și depozitari	- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; - activități desfășurate pe o suprafață de 101-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.
Construcții administrative și de birouri	- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze; - un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primării, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale; - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare; - 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sedii de birouri.
Construcții comerciale	- 1 loc parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp, - 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp, - 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 600 - 2000 mp, - 1 loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp, - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă - la acestea se adaugă spațiile de parcare/ garare a autovehiculelor proprii, care pot fi amplasate

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
	independent de parcare destinata clienților

- (3) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

- **Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor**

- (2) - înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale energetice si activitati de cercetare energie verde nu va depăși distanța între aliniamente;

	Hmax (metri)	Hmax. (etaje)
A2	20	P+5-6

- **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) Se va urmări o tratare a clădirilor astfel încât să nu se producă un contrast puternic față de vecinătăți;

- **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitara**

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre-purarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- (2) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

- **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate**

- (1) - se impune un procent de min. 35% spatiu plantat din supfarata parcelei destinate activitatilor industriale.
- (2) 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;
- (3) În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- (4) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- (5) 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;
- (6) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- (7) În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

- **Articolul 14 – Împrejmuiri**

- (1) - spre spațiul public, împrejmuirile 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);
- (2) Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea max.2,20 m ;
- (3) Excepție de la prevederile de mai sus fac activitățile industriale ale ale căror specificații tehnice prevăd un mod special de împrejmuire.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE ATERENULUI

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

	POT max (%)
A2	80

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

	CUT max
A2	4,5

A3 - Unități agro-zootehnice

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- **Articolul 1 - Utilizări admise**

(1) Se admit următoarele:

- unități agro-zootehnice și de depozitare-stocare;
- servicii conexe activităților agro-zootehnice; activități industriale de prelucrare a produselor agricole.
- accese pietonale, carosabile și parcaje;
- perdele protecție;
- rețele tehnico-edilitare.
- stații de întreținere și reparații utilaje agricole;
- stații de benzină pentru utilaje agricole;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

• Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări

(1) Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

(2) Distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort (conform ORDIN nr. 994 din 9 august 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), sunt următoarele:

1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete:	50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 de capete:	100 m
3. Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete:	50 m
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51 - 200 de capete:	100 m
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201 - 500 de capete:	200 m
6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete:	500 m
7. Ferme de păsări, până la 1.000 de capete:	50 m
8. Ferme de păsări, între 1.001 - 5.000 de capete:	200 m
9. Ferme de păsări, între 5.001 - 10.000 de capete:	500 m
10. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale:	1.000 m
11. Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete:	100 m
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete:	200 m
13. Ferme de porci, până la 50 de capete:	100 m
14. Ferme de porci, între 51 - 100 de capete:	200 m
15. Ferme de porci, între 101 - 1.000 de capete:	500 m
16. Complexuri de porci, între 1.000 - 10.000 de capete:	1.000 m
17. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete:	1.500 m
18. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete:	100 m
19. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete:	200 m
20. Ferme și crescătorii de struți:	500 m
21. Ferme și crescătorii de melci:	50 m
22. Spitale veterinare:	30 m
23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale:	100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitate:	100 m
25. Abatoare:	500 m
26. Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor:	200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală:	50 m
28. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservesc mai multe exploatați zootehnice, platforme comunale:	500 m
29. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine:	1.000 m
30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine:	1.000 m
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5 - 100 tone	100 m
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone	200 m
33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite:	150 m
34. Stații de epurare de tip modular (containerizate):	50 m
35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise:	300 m
36. Paturi de uscare a nămolurilor:	300 m
37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor:	500 m
38. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase:	1.000 m
39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase:	500 m
40. Crematorii umane:	1.000 m
41. Autobazele serviciilor de salubritate:	200 m
42. Stații de preparare mixturi asfaltice, betoane:	500 m
43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport:	50 m
44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri:	50 m
45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne:	100 m
46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal):	1.000 m
47. Parcuri eoliene:	1.000 m
48. Cimitire și incineratoare animale de companie:	200 m
49. Rampe de transfer deșeuri:	200 m.



- **Articolul 3 - Utilizări interzise**

- (1) Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- (2) Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- (3) Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport;
- (4) Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- (1) Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate obiectivele agrozootehnice se vor stabili prin studiu de fezabilitate în cazul terenurilor concesionate de la stat și prin P.U.D. în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi.

- **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- (1) Regimul de aliniere va respecta fronturile existente. În cazul în care nu există front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 6,00 m.

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

- (1) Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- (2) În toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 metri.

- **Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcella**

- (1) Distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- (2) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- (3) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

- **Articolul 8 - Circulații și accese**

- (1) 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 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

(2) Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;

(3) Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

- **Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor**

(1) Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

(2) În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

(3) Numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:

- 1 parcare / 25 mp suprafață de activitate cuprinsă între 10 și 100 mp;
- 1 parcare / 150 mp suprafață de activitate cuprinsă între 100 și 1000 mp;
- 1 parcare / 100 mp suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.

(4) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

- **Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor**

(1) Înălțimea clădirilor nu se reglementează, fiind determinată de activitățile pe care le adăpostesc.

- **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

(1) În vederea asigurării unui aspect exterior corespunzător al construcțiilor, se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitori și finisajele exterioare. Arhitectura va fi în concordanță cu activitățile respective.

- **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitara**

(1) Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate;

(2) Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare;

(3) Până la racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, obiectivele agrare și zootehnice își vor asigura o sursă proprie de alimentare realizată numai prin grija și cheltuiala beneficiarului /proprietarului și cu obținerea avizului autorității competente care administrează resursele de apă;

(4) Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

(5) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea

pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții;

- (6) Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran;
- (7) Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelilor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- (8) Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor;
- (9) Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele către străzi / ganguri;
- (10) Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv / satelit / pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv / internet în locuri vizibile din circulațiile publice;
- (11) Orice intervenție asupra rețelilor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- (12) Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere;
- (13) Se vor prevedea bazine betonate, de colectare a dejecțiilor animaliere lichide;
- (14) Toate deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmînd a fi folosite, ca și îngrășămînt organic, iar deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transporta la groapa de gunoi zonală.

- **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate**

- (1) Ponderea minimă a suprafeței de spații verzi din suprafața incintei va fi de 20%, cu accent pe plantațiile de protecție în aliniament, a căror lățime și înălțime vor fi dictate de specificul activității.

- **Articolul 14 - Împrejmuiri**

- (1) Parcelele vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 2,00 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ. Toate unitățile de producție vor fi obligate să planteze perdele verzi de protecție, care vor dubla împrejmuirea pe toate laturile incintei.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul parcelor care cuprind obiective agrozootehnice va fi stabilit prin P.U.D., sau prin studiu de fezabilitate.

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



N - TERENURI NEPRODUCTIVE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

(1) Zona cuprinde terenuri lipsite de sol fertil, degradate

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- **Articolul 1 - Utilizări admise**

(1) Lucrări de ameliorare și protecție a terenurilor și vecinătăților, pe baza unor studii de specialitate (îmierbări, împăduriri, amenajarea de spații plantate), avizate conform prevederilor legale în vigoare.

- **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări**

(2) Nu sunt astfel de lucrări.

- **Articolul 3 - Utilizări interzise**

(1) Orice fel de construcții pe terenurile improprie construirii;

(2) Orice fel de construcții noi cu destinație economică sau socială, locuințe sau anexe ale acestora în zona de protecție a apelor;

(3) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

(4) Orice lucrări care pot provoca destabilizarea terenului.

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

- **Articolele 4 – 14**

Nu este cazul

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- **Articolul 15 - 16**

Nu este cazul



A - APE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona ocupată de fluviul Dunarea (și de oglinzi de apă) este neconstruibilă și supusă protecției față de activitățile antropice care pot aduce prejudicii cursului de apă
(2) Zona ocupată de fluviul Dunarea intră sub incidența legii apelor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• **Articolul 1 - Utilizări admise**

- (1) Nu este voie să se construiască sau să se amenajeze în zonă, cu excepția lucrărilor specifice de protecție și întreținere (diguri, sisteme de drenaj etc.);
(2) În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se instituie zone de protecție pentru:
- albia minoră a cursurilor de apă;
 - suprafața lacurilor naturale sau a bălților acoperite de apă și de vegetație acvatică, precum și țărmul mării;
 - suprafața lacurilor de acumulare corespunzătoare cotei coronamentului barajului;
 - suprafețele ocupate de lucrări de amenajare sau de consolidare a albiilor minore, de canale și derivații de debite la capacitatea maximă de transport a acestora, precum și de alte construcții hidrotehnice realizate pe ape;
 - lucrări de apărare împotriva inundațiilor;
 - construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor.
- (3) Lățimea zonelor de protecție este stabilită conform anexei nr. 2, Legea apelor ;
(4) În jurul surselor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă, al surselor de ape minerale și al lacurilor și nămolurilor terapeutice se instituie zone de protecție sanitară cu regim sever sau cu regim de restricții, precum și perimetre de protecție hidrogeologică;
(5) Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară aprobate prin hotărâre a Guvernului, la propunerea Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și a Ministerului Sănătății se găsesc în Anexa 1-n.

• **Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări**

- (1) Lucrări care se construiesc pe ape sau care au legătură cu apele numai în baza avizului de gospodărire a apelor emis de unitățile teritoriale ale Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului asupra documentației de investiții:
- lucrări, construcții și instalații care asigură gospodărirea complexă a apelor, inclusiv atenuarea apelor mari, prin modificarea regimului natural de curgere, cum sunt: baraje, acumulări permanente sau nepermanente, derivații de debite;



- lucrări de folosire a apelor, cu construcțiile și instalațiile aferente: alimentări cu apă potabilă, industrială și pentru irigații, amenajări piscicole, centrale hidroelectrice, folosințe hidromecanice, amenajări pentru navigație, plutărit și flotaj, poduri plutitoare, amenajări balneare, turistice sau pentru agrement, alte lucrări de acest fel;
 - lucrări, construcții și instalații pentru protecția calității apelor sau care influențează calitatea apelor: lucrări de canalizare și evacuare a apelor uzate, stații și instalații de prelucrare a calității apelor, injecții de ape în subteran, alte asemenea lucrări;
 - construcții de apărare împotriva acțiunii distructive a apei: îndiguiri, apărări și consolidări de maluri și albi, rectificări și reprofilări de albi, lucrări de dirijare a apei, combaterea eroziunii solului, regularizarea scurgerii pe versanți, corectări de torenți, desecări și asanări, alte lucrări de apărare;
 - traversări de cursuri de apă cu lucrările aferente: poduri, conducte, linii electrice etc.;
 - amenajări și instalații de extragere a agregatelor minerale din albiile sau malurile cursurilor de apă, lacurilor și ale țărmului mării: balastiere, cariere etc.;
 - lucrări și instalații pentru urmărirea parametrilor hidrologici sau urmărirea automată a calității apei.
- (2) Pentru lucrările care se efectuează în zona apelor naționale navigabile este necesar și acordul Ministerului Transporturilor;
 - (3) În cazurile de dezvoltare, modernizare sau re tehnologizare a unor procese tehnologice sau a unor instalații existente ale utilizatorilor de apă, dacă se modifică prevederile avizului obținut anterior, este necesar Avizul de gospodărire a apelor ;
 - (4) Lucrări de barare a cursurilor de apă dacă sunt prevăzute cu instalații care să asigure debitul necesar în aval, precum și cu construcțiile necesare pentru migrarea ihtiofaunei, în cazul în care aceasta se impune ca necesar, pe baza unui studiu;
 - (5) Lucrări de barare sau de traversare a cursurilor de apă, dacă sunt concepute, realizate și exploatate astfel încât să nu influențeze defavorabil curgerea apelor, în vederea asigurării atât a stabilității acestor lucrări, a albiilor minore și a malurilor, cât și pentru prevenirea unor efecte distructive sau păgubitoare;
 - (6) Folosirea, transportul și manipularea de deșeuri și substanțe periculoase în zonele din jurul apelor și în alte locuri din care acestea ar putea ajunge în apele de suprafață, subterane sau marine se pot face numai în astfel de condiții încât să nu producă poluarea apelor;
 - (7) Depozitarea deșeurilor și substanțelor periculoase în zone din apropierea apelor se face în conformitate cu avizul de gospodărie a apelor;
 - (8) Exploatarea agregatelor minerale în conformitate cu prevederile legislației specifice domeniului resurselor minerale, numai din rezerve omologate, cu respectarea condițiilor de scurgere a apelor și de asigurare a stabilității albiilor și malurilor și fără afectarea construcțiilor din zone ce au legătură directă sau indirectă cu regimul de curgere a apelor. În cazul în care exploatarea agregatelor minerale se face în albiile cursului de apă, pentru a servi lucrărilor de regularizare a albiei, stabilizării talvegului sau aducerii albiei la starea inițială, nu mai este necesară omologarea rezervelor;
 - (9) Exploatarea agregatelor minerale necesare gospodăriilor individuale sau interesului public local, în limita cantității maxime de 5.000 m³ pe an.



- **Articolul 3 - Utilizări interzise**

(1) Pentru protecția resurselor de apă, se interzic:

- punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;
- realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;
- aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvele lacurilor sau ale bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel;
- evacuarea de ape uzate, în apele subterane, lacurile naturale sau de acumulare, în iazuri, în bălți sau în heleștee;
- utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos;
- spălarea în cursuri de apă sau în lacuri și pe malurile acestora a vehiculelor, autovehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectelor care au conținut pesticide sau alte substanțe periculoase;
- spălarea animalelor domestice dezinfectate cu substanțe toxice în afara locurilor special amenajate în acest scop;
- aruncarea sau vărsarea în instalații sanitare sau în rețele de canalizare a reziduurilor petroliere sau a substanțelor periculoase;
- spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel.

- (2) Depozitarea și folosirea de îngrășăminte, pesticide sau alte substanțe periculoase, în zonele de protecție;
- (3) Obturarea sau blocarea, sub orice formă, precum și scoaterea din funcțiune, în orice mod, a construcțiilor și instalațiilor de descărcare a apelor mari;
- (4) Plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă și pe țărmul mării, fără avizul de gospodărire a apelor și avizul organelor silvice de specialitate;
- (5) Depozitarea în albia majoră a materialelor sau a deșeurilor radioactive;
- (6) Exploatarea de agregate minerale în zonele de protecție.



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

- **Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- (1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, PAC, studiu amenajare peisagistica).

- **Articolele 5 – 7**

Nu este cazul

- **Articolul 8 - Circulații și accese**

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, PAC, studiu amenajare peisagistica);
- (2) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție.

- **Articolul 9- Staționarea autovehiculelor**

- (1) Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- **Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor**

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, PAC, studiu amenajare peisagistica);

- **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (Tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica).

- **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitara**

- (1) Conform studiilor de specialitate (Tema proiectare, SF, PT, DTAC, studiu amenajare peisagistica), avizate conform legii.

- **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate**

- (1) Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- (2) Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- (3) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.



- **Articolul 14 – Împrejmuiri**

- (1) Construcțiile și parcelele afectate folosinței publice nu se vor împrejmuji pe latura / laturile către domeniul public;
- (2) Acolo unde se vor realiza împrejmuiri, ele se vor face conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirile către domeniul public să fie transparente sau semi-transparente, să nu depășească înălțimea maximă de 2,0m din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu gard viu. Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public;
- (3) În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,5m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- (4) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune;
- (5) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, tablă, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

și

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

- (1) POT și CUT vor rezulta din studiile tehnice elaborate și aprobate.



V. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

Intrarea în vigoare

(1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 din Legea 215/2001 republicată, cu modificările ulterioare, prin aprobarea de către Consiliul Local al municipiului Galați.

Reglementarea situațiilor tranzitorii

(1) Odată cu aprobarea prezentului Regulament, nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu decât cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.

(2) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.

(3) Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Autorizațiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între acestea și prescripțiile prezentului Regulament privind servituțile de utilitate publică, alte restricții.

(4) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament și pentru care a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Galați rămân în vigoare până la expirarea perioadei de valabilitate, după care, pentru suprafața în cauză, intră în vigoare prevederile prezentului Regulament.

(5) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic Zonal și pentru care nu a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Galați, își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 12 luni de la data aprobării prezentului Plan Urbanistic Zonal.

(6) Rămâne la latitudinea autorității locale libertatea de a prelungi valabilitatea P.U.Z.-urilor menționate la punctele d) și e) dincolo de termenele prevăzute la aceste alineate sau a solicita sau accepta elaborarea unor noi P.U.Z-uri.

(7) Prin excepție de la prevederile punctelor d) și e), reglementările privind servituțile de utilitate publică și alte restricții instituite prin noul Plan Urbanistic Zonal se vor aplica imediat.



ANEXE

Definiții și termeni

ACCESUL DIRECT – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000).

ACCESUL LA DRUMURILE PUBLICE – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (G.M – 007 – 2000) .

ALINIAMENTUL PARCELEI - linia de demarcație între parcelă și domeniul public.

ALINIAREA CLĂDIRILOR - linia imaginară pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre domeniul public; poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, în spațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este permisă construirea împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului.

ALBIA MINORĂ – suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor (G.M – 007 – 2000)

AMPRIZA DRUMULUI – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (G.M – 007 – 2000) .

ANEXE ALE LOCUINTELOR - clădiri de mici dimensiuni, realizate independent de clădirea principală, destinate garării a 1-2 mașini, adăpostirii animalelor, produselor agricole sau altor produse, adăpostirii unor utilaje ce deservesc tehnico-edilitar construcția principală sau desfășurării unor activități de loisir.

ANSAMBLURI DE LOCUINTE COLECTIVE – grupări coerente de construcții edificate concomitent, destinate locuirii colective și activităților conexe acestora și de spații libere (plantate, dalate sau neamenajate) situate între sau în proximitatea acestora. Limitele ansamblurilor sunt considerate a fi liniile de demarcație ale intervenției urbane față de țesutul urban înconjurător (de altă natură).

ATIC - Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

BRANȘAMENTUL DE APĂ – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.) (G.M – 007 – 2000).

BRANȘAMENTUL DE GAZE – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare (G.M – 007 – 2000).

BRANȘAMENTUL ELECTRIC – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).

CATEGORIA STRĂZII – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice

fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (G.M – 007 – 2000).

CHELTUIELI DE ECHIPARE EDILITARĂ – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (G.M – 007 – 2000).

CONSTRUCȚII ANEXE – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinarit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiuri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ - în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

CONSTRUIBILITATEA – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (G.M – 007 – 2000).

CORNIȘĂ - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

CONSTRUCȚII CUPLATE / ÎNSIRUITE – construcții situate pe parcele diferite a căror alipire (totală sau parțială) se realizează pe una dintre / pe ambele limite laterale de proprietate.

CVARTAL – în sensul prezentului regulament: teritoriu urban delimitat pe toate laturile de străzi publice sau drumuri publice și care nu conține în interiorul său străzi publice sau drumuri publice. Insulă urbană.

DEMISOL (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră

subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

DESTINAȚIA TERENURILOR – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M – 007 – 2000).

DISTANȚELE MINIME DE PROTECȚIE între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului (G.M – 007 – 2000).

DOMENIUL PUBLIC – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M – 007 – 2000).

DOTĂRI PUBLICE – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- (a) obiective de învățământ;
- (b) obiective de sănătate;
- (c) obiective de cultură;
- (d) obiective de sport și recreere;
- (e) obiective de protecție și asistență socială;
- (f) obiective de administrație publică;
- (g) obiective pentru autoritățile judecătorești.

DRUMURILE PUBLICE – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M – 007 – 2000).

ECHIPAREA EDILITARĂ – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M – 007 – 2000).

ECHIPAREA EDILITARĂ ÎN SISTEM INDIVIDUAL – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile. Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (G.M – 007 – 2000).

EDIFICABIL (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

FONDUL FORESTIER NAȚIONAL este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de



natura dreptului de proprietate. Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0.25 ha. (Codul silvic).

FUNCȚIUNILE URBANE – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (G.M – 007 – 2000).

GARAJELE – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (G.M – 007 – 2000).

INDICI URBANISTICI – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- Dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

INFRASTRUCTURA FERROVIARĂ – ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirilor stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar (G.M – 007 – 2000).

INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE (non aedificandi) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (Legea 350/2001).

INTERVENȚII VIZÂND RESTRUCTURAREA INTEGRALĂ SAU PARȚIALĂ A UNEI PARCELE – (în sensul prezentului regulament) orice lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, care au ca rezultat modificarea volumetriei, a amprentei la sol sau a înălțimii construcțiilor, respectiv a indicilor urbanistici la nivel de parcelă. Face excepție desființarea construcțiilor parazitare sau provizorii;

INTRAVILANUL LOCALITĂȚII – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991).

ÎMREJMUIRILE – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (G.M – 007 – 2000).

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată între teren și punctul cel mai înalt al acoperisului sau limita superioară a parapetului terasei.

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ LA CORNISĂ - înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată în lanul fațadei între teren și cea mai înaltă cornisă / streasină a clădirii.

LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI - liniile de demarcație între parcelă și vecini, adiacente aliniamentului parcelei.

LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI - linia de demarcație între parcelă și vecini, opusă aliniamentului parcelei.

LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

LOCUINȚE COLECTIVE – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

LOCUINȚE COLECTIVE MICI – (în sensul prezentului regulament) locuințe colective cu cel mult șase unități locative.

LOCUINȚE SEMICOLECTIVE – (în sensul prezentului regulament) cel mult două unități locative, cuprinse în aceeași construcție și având acces comun sau separat.

LUCARNĂ - (în sensul prezentului regulament) lucarnele aferente mansardei nu vor avea o lățime mai mare de 2 m la o lungime a streășinei de 8 m. Realizarea unor lucarne cu o lățime mai mare de 2 m este interzisă. În cazul în care construcția va avea o streasină mai lungă de 8 m, nu este admisă cuplarea unor lucarne. În dreptul lor nu este admisă întreruperea streășinei clădirii iar retragerea peretelui frontal al lucarnei față de peretele clădirii va fi de minimum 0,80 m.

MANSARDĂ (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

(a) podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;

(b) podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

MOBILIER URBAN – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundatii platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (Legea 50/1991).

NIVEL – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

NIVEL RETRAS (prescurtat: R)– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICĂ – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

PARAZITAR –(în sensul prezentului regulament, despre o construcție/clădire sau corp de construcție/ clădire) construcție, structură sau clădire, de regulă de dimensiuni reduse în raport cu clădirea principală și subordonată funcțional construcției/clădirii principale (funcțiune anexă sau extindere a funcțiunii principale) care prin poziție, aspect și mod de organizare determină disfuncții sau duce la desprecieri calității arhitecturale la nivelul clădirii principale, a ansamblului sau a țesutului urban.

PARCAJELE – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M – 007 – 2000).

PARCELA – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și



care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

PARCELARE - În sensul prezentului RLU, parcelarea reprezintă operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 3 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea Funciară.

Parcelare (conf. L. nr. 350/2001) - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.

Pentru ca parcelele rezultate să poată fi construibile, operațiunea de parcelare trebuie reglementată printr-o documentație de urbanism de tip PUZ.

Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigentelor din prezentul RLU.

Construirea a mai mult de două construcții principale pe aceeași parcelă este condiționată de parcelarea prealabilă a terenului în cauză.

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

DIVIZARE – operațiune funciară de divizare a unei parcele în două părți. Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul RLU.

Pentru ca parcelele rezultate să poată fi construibile, acestea trebuie reglementate printr-o documentație de urbanism de tip PUD (prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism).

COMASARE – operațiune funciară de unire a două sau mai multe parcele într-o singură parcelă. Partea rezultată constituie o parcelă de sine stătătoare și se supune tuturor exigentelor din prezentul RLU.

PASTIȘĂ - lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie. (DEX, ed. 1998)

PROFIL STRADAL – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

RACORDUL DE CANALIZARE – canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică (G.M – 007 – 2000).

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001).

REPARCELARE – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a



terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

RETRAGERILE LATERALE ALE CONSTRUCTIILOR – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și una dintre limitele laterale ale parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita laterală a parcelei.

RETRAGEREA POSTERIOARĂ A CONSTRUCTIILOR –distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și limita posterioară a parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita posterioară a parcelei.

REȚEAUA PUBLICĂ DE ALIMENTARE CU APĂ – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

REȚEAUA PUBLICĂ DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

REȚEAUA PUBLICĂ DE CANALIZARE – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

RISURILE NATURALE considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică (G.M – 007 – 2000).

RISURILE TEHNOLOGICE INDUSTRIALE – fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului (G.M – 007 – 2000).

RISURILE TEHNOLOGICE – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane (G.M – 007 – 2000).

SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001).

SISTEM DE UTILITĂȚI PUBLICE – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului (Legea 51/2006).

SISTEM URBANISTIC DESCHIS – set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și dimensiunile spațiilor libere, organizarea acceselor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990. Particularitățile ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sunt date de procentul moderat de ocupare al terenului și de dimensiunile relativ mari ale

retragerilor față de căile de circulație și ale distanțelor dintre clădiri. În comparație cu sistemul închis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai mare de suprafețe destinate inițial zonelor verzi și un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spațiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier.

SISTEM URBANISTIC ÎNCHIS – set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și dimensiunile spațiilor libere, organizarea acceselor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990.

Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem urbanistic închis (specific perioadei 1975 – 1989) sunt date de procentul ridicat de ocupare a terenului, de distanțele mai mici între clădiri și de retragerile reduse sau chiar inexistente față de căile de comunicație. În comparație cu sistemul urbanistic deschis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai redus de spații verzi și de un sistem spațial de organizare caracterizat prin formarea incintelor sau semincintelor și prin bordarea de către clădiri a spațiului stradal.

SPAȚII VERZI DE FOLOSINȚĂ COMUNĂ/ SPAȚII LIBERE DE FOLOSINȚĂ COMUNĂ – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri.

Spațiile verzi de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile verzi de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

STRATEGIE DE DEZVOLTARE – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (Legea 350/2001).

STRĂZILE – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (G.M – 007 – 2000).

STRĂZILE ȘI ARTERE PIETONALE – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă (G.M – 007 – 2000).

STRUCTURA URBANĂ – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (Legea 350/2001).

SUBSOL (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsola se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

SUPANTĂ – planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus. (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

SUPRAFAȚA NIVELULUI (SN) – (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
 - ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);
 - ariile subpantelor;
 - ariile balcoanelor și logiilor;
 - ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
 - aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsoli, încălțările motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc;
 - aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazine, depozite etc;
 - aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;
- În aria nivelului nu se cuprind:
- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
 - învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
 - golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
 - rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
 - treptele exterioare și terasele neacoperite;

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

TERITORIUL INTRAVILAN – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(Legea 350/2001).

TERITORIUL EXTRAVILAN – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (Legea 350/2001).

ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ (ZCP) - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt insituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

ZONA FUNCȚIONALĂ – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și



viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (Legea 350/2001).

ZONA DE PROTECȚIE – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(Legea 350/2001).

ZONA DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE cuprinde terenurile limtrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia (G.M – 007 – 2000).

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului (G.M – 007 – 2000).

ZONĂ DE RISC NATURAL – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (Legea 350/2001).

ZONELE DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM SEVER ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (H.G.R. nr. 101/1997).

ZONELE DE SIGURANȚĂ – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (G.M – 007 – 2000).

ZONĂ DE URBANIZARE – zonă de terenuri agricole destinată extinderii orașului prin viabilizare și ocupare cu funcțiuni urbane.

UTILITĂȚI PUBLICE (Sistem de utilități publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului. Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;



oppidum studio

architecture | planning | consultancy | research

web: www.opps.ro | email: office@opps.ro, oppidum.studio@gmail.com | telefon/ fax: 0236.411.820

- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (Legea 51/2006).



Reglementări preluate din PUZ CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRĂILA, pentru ZIR 5 situl arheologic Brăilița.

Reprezintă cadrul general care se va aplica funcțiunilor propuse pentru subzonele studiate

1. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

Conform reglementărilor **PUZ CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRĂILA**, în cadrul zonei de studiu este prezentă următoarea zona istorică de referință: **ZIR 5 situl arheologic Brăilița**

Orice intervenție la nivelul solului și în subsol planificată în perimetrul sitului arheologic Brăilița va putea demara numai după descărcarea prealabilă a terenului de sarcină arheologică (OG 43/2000 art. 5 (1)), prin intermediul cercetărilor arheologice preventive/de salvare (OG 43/2000 art. 2 (c²)). Pe baza rezultatelor cercetării arheologice preventive/de salvare, și a raportului arheologic întocmit de colectivul arheologic, Ministerul Culturii și Cultelor, în urma consultării Comisiei Naționale de Arheologie, va emite certificatul de descărcare de sarcină arheologică (OG 43/2000 art. 5 (3¹)).

I. DESCRIERE

a. delimitare:

Zona cuprinsă între terasa Dunării – la E; vechea terasă a Siretului, Vadul Turcului, Vadul Baldovinesti, str. Matei Basarab – la N; str. Gh. Munteanu - Murgoci, str. Andrei Cocos – la V; str. Mircea Malaeru – la S

b. caracteristici:

Asezare sec. IX - X Epoca medieval timpurie

c. evoluție:

- spontană și nereglementată specific.
- în timp, s-a produs înlocuirea și densificarea neomogenă a fondului construit.

d. agresiuni:

- lipsa de întreținere a clădirilor și spațiilor publice
- capete de perspectivă nesuținute de construcții cu valoare istorică sau ambientală

e. valoare:

- țesut rezidențial tradițional tipic, cu un fond construit de valoare inegală.
- zona în care coexistă locuințe individuale, locuințe colective (interbelice) și construcții de interes public.

f. grad de protecție:

- ridicat (se protejează valorile arheologice ale subsolului).

g. intervenții:

conform PUG în vigoare.

- orice intervenție la nivelul solului și subsolului se va face numai după descărcarea prealabilă de sarcină arheologică

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. utilizări admise:

- conform prevederilor PUG Municipiul Brăila și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

b. utilizări admise cu condiționari:

- conform prevederilor PUG Municipiul Brăila și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

c. utilizări interzise:

- conform prevederilor PUG Municipiul Brăila și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

a. caracteristicile parcelelor:

- conform prevederilor PUG Municipiul Brăila și a Regulamentului Local de Urbanism aferent



b. amplasarea fata de aliniament:

- conform preveri PUG Municipiul Brăila și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

c. alinierea laterala si posterioara:

- conform preveri PUG Municipiul Brăila și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

d. amplasarea cladirilor pe aceeași parcela

- conform preveri PUG Municipiul Brăila și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

IV. ECHIPAREA CLADIRILOR

a. circulatii si accese:

- conform preveri PUG Municipiul Brăila și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

b. stationarea autovehiculelor:

- stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice.

c. conditii de echipare edilitara:

- toate constructiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- conform preveri PUG Municipiul Brăila și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

d. spatii libere si plantate:

- conform preveri PUG Municipiul Brăila și a Regulamentului Local de Urbanism aferent
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de gardă vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului si pentru protectia constructiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

e. imprejuriri:

- conform preveri PUG Municipiul Brăila și a Regulamentului Local de Urbanism aferent
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică si vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace si vor avea înălțimea minima de 2.00 metri.

V. CONFORMAREA CLADIRILOR

a. inalțimi admise:

- conform preveri PUG Municipiul Brăila și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

b. aspectul exterior:

- conform preveri PUG Municipiul Brăila și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

VI. OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- conform preveri PUG Municipiul Brăila și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- conform preveri PUG Municipiul Brăila și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

c. zone *non-aedificandi*

-

d. alte servituti

- conform preveri PUG Municipiul Brăila și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

VII. SPATII PUBLICE

a. traseu

- conform preveri PUG Municipiul Brăila și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

b. profil transversal

- conform preveri PUG Municipiul Brăila și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

c. echipare si amenajare

- conform preveri PUG Municipiul Brăila și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

d. plantatie

- conform preveri PUG Municipiul Brăila și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

Condiții de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare

☐ Rețele alimentare cu apă și canalizare

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea executiei lucrărilor, exploataării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de **3,00 m** de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim **0,40 m** și totdeauna deasupra canalizării.

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, stabilește:

- Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)
- Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva tuturor activităților poluatoare prin perimetre de protecție sanitară și prin controlul activităților poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale în vigoare. Stabilirea perimetrelor de protecție sanitară se face individualizat pentru fiecare sursă, pe baza studiului de specialitate, în conformitate cu standardele în vigoare și cu legislația din domeniu în vigoare.
- Sursele de apă subterană, precum izvoare captate, drenuri sau foraje, trebuie să fie amplasate și construite pe terenuri nepoluante agricole sau industriale, să fie protejate contra șiroirilor de ape și împotriva inundațiilor. Zona de extracție trebuie să fie protejată sanitar, în conformitate cu normele speciale în vigoare, astfel încât să se prevină accesul public și al animalelor. De asemenea, zona trebuie să fie prevăzută cu pantă de scurgere pentru prevenirea bălțirii apei în sezonul cu precipitații atmosferice.
- Sursele de apă de suprafață trebuie să fie protejate de activitățile poluatoare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare
- Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea rezidurilor lichide (Cap.4):
- Îndepărtarea apelor uzate menajere industriale și agrozootehnice se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, epurarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate."
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane ș.a.) sau în sursele de apă a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă."
- Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent în buna stare de funcționare, prin curățarea și repararea defectiunilor.
- Fosele septice vidanjabile prin care sunt îndepărtate apele uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se amplasează la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință și sursă de apă."

☐ Rețele alimentare cu energie electrică

Culoarele de protecție pentru liniile electrice aeriene de medie tensiune LEA 20kV vor avea o lățime de 24 m, iar pentru liniile electrice aeriene de înaltă tensiune vor avea următoarele lățimi:

- pentru LEA 110kV- 37m;
- pentru LEA 220kV- 42m;
- pentru LEA 400kV- 54m

Prin culoar de protecție se înțelege suprafața de teren situată de-a lungul liniei electrice aeriene și spațiul aerian de deasupra sa în care se impun restricții și interdicții din punct de vedere al coexistenței liniei cu elemente naturale, obiecte, construcții, instalații.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proprietarul și administratorul rețelei.

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele RENEL precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- REȚELE AERIENE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ (conf. Ordinului nr. 4/2007 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei – ANRE — MO 259 / 18.04.2007)
- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și executia rețelilor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILI - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpături;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, executia, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

☐ Rețele de gaze naturale

În conformitate cu "Normele tehnice pentru proiectarea și executia conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale – MO 960 bis / 29.11.2006"

- $2 \times 20 = 40$ m [conf. art. 6.21 "Pe o distanță de 20 m de fiecare parte a axei conductei nu poate fi construită nici un fel de clădire care adăpostește persoane (locuințe, spații de birouri etc.)]
- Zona de siguranță sonde de gaze Ø 100 m (raza = 50 m)
- Zona de siguranță sonde de titei Ø 100 m (raza = 50 m)

Distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m



- paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
- paralelism cu drumuri:	
• naționale	52 m
• județene	50 m
• comunale	48 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m;
- față de marginea drumului carosabile 8 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

DISTANTELE MINIME DINTRE CONDUCTELE SUBTERANE DE GAZE NATURALE ȘI DIFERITE INSTALAȚII, CONSTRUCTII SAU OBSTACOLE

Conform Normelor tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă în [m] de la conducta de gaze din PE de:			Distanța minimă în [m] de la conducta de gaze din otel de:		
		pj	pr	pm	pj	pr	pm
1	Cladiri cu subsoluri sau aliniamente de Terenuri susceptibile a fi onstruite	1	1	2	2	2	3
2	Cladiri fara subsoluri	0.5	0.5	1	1.5	1.5	2
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0.5	0.5	1	1.5	1.5	2
4	Conducte de canalizare	1	1	1.5	1	1	1.5
5	Conducte de apă, cabluri electrice de forta, cabluri telefonice montate direct in sol, cabluri TV sau caminele acestor instalații	0.5	0.5	0.5	0.6	0.6	0.6
6	Camine pentru rețele termice,telefonice și canalizare sau alte caminesubterane	0.5	0.5	1	1	1	1
7	Copaci	0,5	0.5	0.5	1.5	1.5	1.5
8	Stâlpi	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
9	Linii de cale ferata, exclusiv cele dinstatii, triaje și incinte industriale: • In rambleu • In debleu, la nivelul terenului	1.5* 3,0**	1.5* 3,0**	1.5* 3,0**	2* 5,5* *	2* 5,5**	2* 5,5**

Notă: Distanțele exprimate în metri se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

*) De la piciorul taluzului

**) Din axul linei de cale ferată

Conductele, fittingurile și armăturile din PE se montează îngropat direct pământ, adâncimea minimă de ontaj fiind de **0,90 m**.

Se interzice montarea rețelelor de gaze la un nivel inferior celui al bazei fundațiilor clădirilor, pe trasee paralele cu acestea, până la distanța de **2,00 m** de la clădire.

Se interzice montarea de conducte din otel supraterane la mai puțin de **20,00 m** de calea ferată electrificată și/sau linii electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune.

ISTANTELE DE SECURITATE INTRE STATII SAU POSTURI DE REGLARE SAU REGLARE – MĂSURARE ȘI DIFERITE CONSTRUCTII SAU INSTALATII

Conform Normelor tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008

NR. CR T	Destinatia constructiilor invecinate	Distanțele de siguranta [m], pentru statii de capacitate:							
		pâna la 6.000 [m3/h]			6.000 ... 30.000[m3/h]			peste 30.000 [m3/h]	
		Presiunea la intrare [bar]							
		< 2	2...6	>6	<2	2...6	>6	<6	>6
1	Cladiri industriale si depozite de materiale combustibile - risc foarte ridicat de incendiu , asociat pericolului de incendiu - rezistenta redusa la foc - risc mediu sau redus de incendiu	7	10	12	11	13	18	22	27
		7	10	15	12	15	20	25	30
		7*	10	12	10	12	15	20	25
2	Instalatii industriale in aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3	Cladiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unitatilor industriale) - rezistenta mare la foc - rezistenta mica la foc	7*	10	12	10	12	15	20	25
		7	12	15	12	15	20	25	30
4	Linii de cale ferata - curenta - de garaj	20	20	20	20	20	20	25	30
		20	20	20	20	20	20	20	25
5	Marginea drumurilor carosabile	4**	5	8	4	6	10	6	10
6	Linii electrice de inalta tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

*) Statii de capacitate până la 1.000 m³ (și presiune de intrare < 2 bar) se pot alipi de un perete al clădirii învecinate cu conditia ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși)

pe o lungime care depășește cu 5,00 m limitele statiei în ambele directii și pe o înălțime de 3,00 m deasupra statiei.

**) Pentru posturile de reglare sau reglare – măsurare de capacitate până la 250 mc/h și presiune de intrare < 2 bar, distanta minimă este de 1,50 m.

☐ Transporturi rutiere și feroviare

SECȚIUNEA I - PREVEDERI GENERALE

Amplasarea construcțiilor sau a amenajărilor față de drumuri publice se face conform **O.G. nr. 43/1997** cu completările și modificările ulterioare.

Art. 17 – O.G. 43/1997

ANEXA nr. 1: Limitele zonei drumului

a) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

b) Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

c) Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

d) **Zonele de protecție** sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

Categoria drumului	Autostrada	Drum Național	Drum Județean	Drum Comunal
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului(m)	50	22	20	18

e) Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.

Art. 19 – O.G. nr. 43/1997

(1) **Zona străzilor** include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, pistele pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje,



staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.

(2) Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste.

(3) Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.

(4) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

(5) Asigurarea distanțelor minime, stabilite conform alin. (4), se realizează de către administratorii acestor drumuri, numai cu respectarea reglementărilor în vigoare.

OG 12/1998 - cu completările și modificările ulterioare - privind transportul pe căile ferate

CAP IV - Siguranța și protecția infrastructurii feroviare

Articolul 29

(1) În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

(2) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supratere, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supratere. Prin excepție, în zona de siguranță, cu avizul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară, se pot închiria astfel de terenuri în vederea amplasării de construcții provizorii în condițiile prevăzute la art. 11[^]1 alin. (3).

(2[^]1) În scopul prevenirii evenimentelor de cale ferată determinate de căderea de masă lemnoasă - copaci, arbori peste elemente ale căii ferate, administratorul infrastructurii feroviare execută lucrări de toaletare/tăiere a vegetației lemnoase și de înlăturare a potențialelor pericole identificate în limita zonei de siguranță a infrastructurii feroviare, cu respectarea reglementărilor specifice domeniului silvic.

(2[^]2) În cazul căderilor accidentale de material lemnos peste elemente ale căii ferate, administratorul infrastructurii feroviare execută imediat lucrări de toaletare/tăiere a vegetației lemnoase și de înlăturare a potențialelor pericole identificate în limita zonei de siguranță a infrastructurii feroviare, în vederea restabilirii condițiilor de circulație normală pe calea ferată, masa lemnoasă rezultată urmând a fi exploatată conform reglementărilor specifice domeniului silvic.

(2[^]3) Ocuparea temporară a unor terenuri din fondul forestier național pentru intervenții cu caracter urgent în scopul remedierii unor deranjamente sau avarii la liniile de cale ferată se aprobă de conducătorul structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, potrivit prevederilor art. 40 alin. (2)-(4) din Legea nr. 46/2008 - Codul silvic, republicată, cu modificările ulterioare.

(3) În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

(4) Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.

(5) În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.

Articolul 30

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;

a[^]1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

b) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară; c) efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic; d) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

Articolul 31

(1) În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare. În cazul producerii de pagube, se va acorda proprietarilor bunurilor afectate o justă despăgubire, stabilită pe bază de negocieri, în termen de maximum 30 de zile de la terminarea lucrării. În caz de neînțelegere, acordarea de despăgubiri și cuantumul acestora se stabilesc prin hotărâre judecătorească.

(2) Dreptul de ocupare temporară a terenului nu este condiționat de plata prealabilă a despăgubirii.

Articolul 32

Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, compania națională care administrează infrastructura feroviară este în drept să utilizeze zona de protecție pentru instalarea de parazăpezi. În cazul producerii de pagube cu această ocazie, sunt aplicabile dispozițiile art. 31 alin. (1).

Articolul 33

(1) Traversarea căii ferate de către alte căi de comunicații sau de către Sistemul național de transport al petrolului - gaze naturale/țiței, proprietate publică a statului, se realizează și se menține în

conformitate cu reglementările emise de către Ministerul Transporturilor, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, de celelalte ministere implicate și de către organele administrației publice locale, după caz, cu suportarea de către beneficiarul căii de comunicație/ Sistemul național de transport al petrolului a oricăror daune produse la infrastructura feroviară.

(2) Traversarea liniilor ferate de către pietoni, vehicule sau animale se face numai prin locuri special amenajate și numai cu respectarea normelor și a prescripțiilor în vigoare.

(3) Compania națională care administrează infrastructura feroviară, respectiv operatorii de transport feroviar, nu răspunde pentru pagubele cauzate de nerespectarea dispozițiilor prevăzute la alin. (1) și (2).

□ ORDIN 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 (extras)

ART. 5

(1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate.

(2) Unitățile menționate la alin. (1) se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

(3) Distanța minimă specificată la alin. (2) se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității.

(4) Pentru unitățile menționate la alin. (1) se asigură mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare

(5) Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate la alin. (1) dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici.

(6) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită. "Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apă și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare.

ART. 12

Suprafetele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămate pentru om sau animale.

ART. 13

(1) Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale.

(2) Zona industrială va fi stabilită astfel încât poluanții să nu depășească valorile-limită și concentrațiile maxime admisibile în aerul ambiental din teritoriile protejate, astfel cum sunt ele prevăzute în legislația națională din domeniul calității aerului.

(3) Obiectivele/Activitățile care, conform legislației de protecție a mediului, necesită parcurgerea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului sunt considerate obiective potențial poluatoare și trebuie să se supună reglementărilor de la alin. (1)."

ART. 14

(1) Pentru unitățile sanitare cu servicii de spitalizare continuă care, prin specificul activității lor, necesită condiții optime de igienă și confort pentru reducerea riscurilor specifice, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației. Fac excepție unitățile cărora le este asigurată o zonă de protecție de minimum 50 m față de locuințe, artere de circulație cu trafic intens.

(2) Unităților sanitare cu servicii de spitalizare de zi, centrelor de sănătate, centrelor de diagnostic, centrelor multifuncționale, ambulatoriilor de specialitate, creșelor, grădinițelor, școlilor li se asigură o zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m."

ART. 15

(1) În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult echivalentul a 6 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 4 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 de modificare a Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 808/2014 în ceea ce privește modificarea și conținutul programelor de dezvoltare rurală, publicitatea pentru aceste programe și ratele de conversie în unități vită mare se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursă de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

(2) În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă, adăposturile de animale de cel mult echivalentul a 10 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 7 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 de modificare a Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 808/2014 în ceea ce privește modificarea și conținutul programelor de dezvoltare rurală, publicitatea pentru aceste programe și ratele de conversie în unități vită mare se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursă de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

(3) În gospodăriile cu un număr de animale mai mare decât cel prevăzut la alin. (1) și (2), adăposturile pentru creșterea animalelor se amplasează la distanță de 50 m de cea mai apropiată locuință vecină și sursă de apă destinată consumului uman.

(4) În mediul urban, prin hotărâri ale consiliilor locale sau prin studiu de impact asupra sănătății se pot stabili distanțe de protecție sanitară mai mari decât cele specificate în prezentul ordin, în funcție de specificul fiecărei unități administrativ-teritoriale."

ROMANIA
Județul Buzău
CONSILIUL LOCAL
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

