

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
MUNICIPIUL BRĂILA  
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA  
**HOTĂRĂREA NR. 306**  
**din 30.05.2023**

**Privind:** Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „Parcelare Teren pentru Construire de Locuințe”, la adresa din Municipiul Brăila, T.33, P.257/9/2, Lot 2, Nr. cad. 91309, inițiat de **domnul Nemțeanu Ștefan**.

**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA**

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea domnului Nemțeanu Ștefan, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 22442/19.07.2022, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 607/31.10.2018, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila și a Regulamentului de Urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 2/31.01.2001, până la data de 31.12.2023;

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

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47, art. 48<sup>1</sup> alin. (4) și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 35 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001, Ordinul Ministrului Dezvoltării și Turismului nr. 2701/2010, modificat prin Ordinul nr. 835/2014, Ordinul nr. 176/N din 16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul –cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM- 010-2000 și Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 156/20.04.2011;

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

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

**H O T Ă R Ă S T E :**

**Art.1** Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** pentru obiectivul „Parcelare Teren pentru Construire de Locuințe”, la adresa din Municipiul Brăila, T.33, P.257/9/2, Lot 2, Nr. cad. 91309, inițiat de **domnul Nemțeanu Ștefan**, conform **anexelor nr. 1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

**Art.2** Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Brăila.

**Art.3** Prezenta documentație de urbanism este valabilă **5 ani** de la data aprobării.

**Art.4** În termen de 15 zile de la aprobarea în Consiliul Local Municipal Brăila, un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată, se transmite de către inițiatorul documentației, respectiv dl. Nemțeanu Ștefan, în format tipărit și în format digital, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

**Art.5** Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați și o va aduce la cunoștință publică.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CLAUDIU – EDUARD BRĂILEANU**



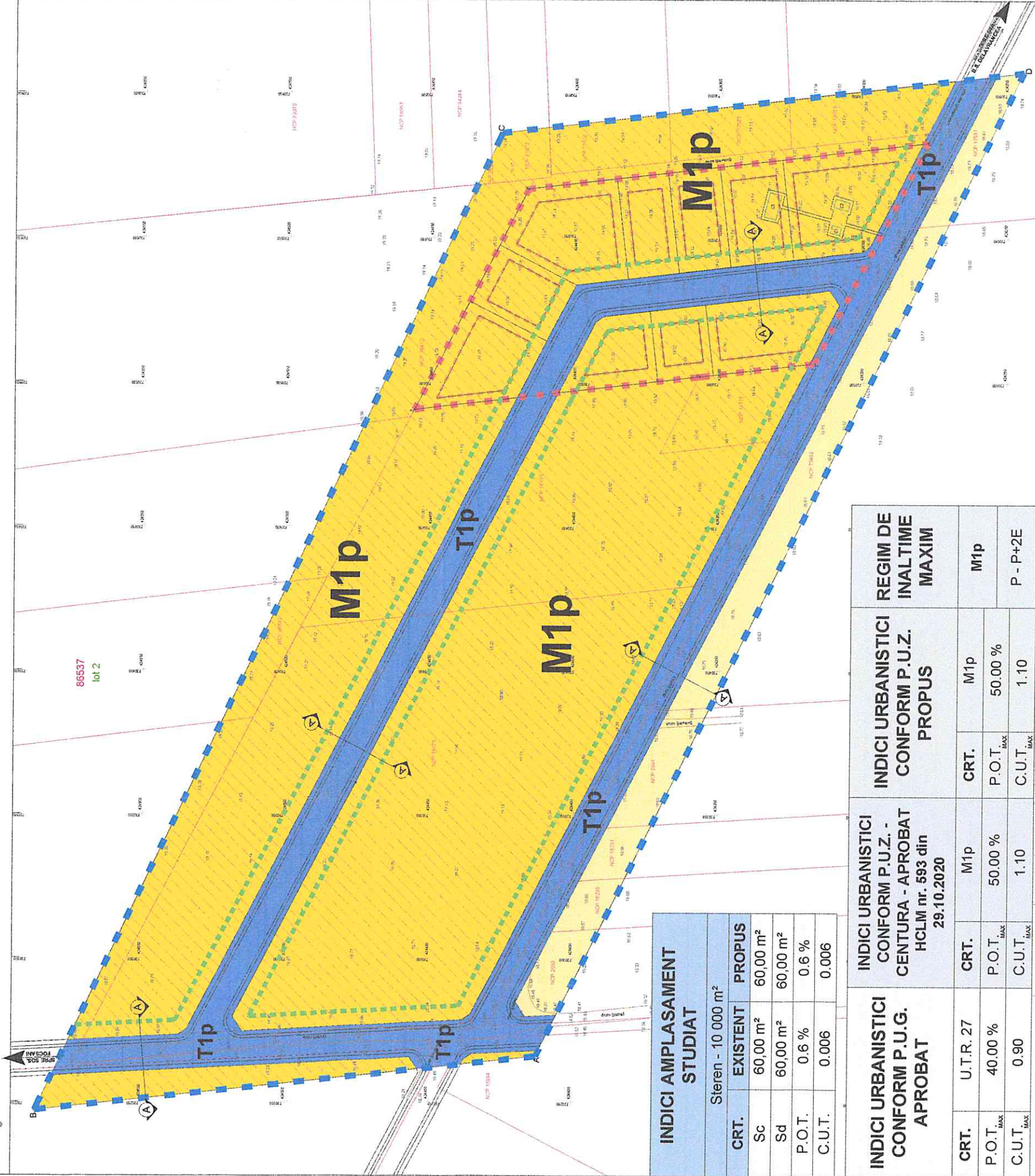
**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,**

**ION DRĂGAN**

F-PO-09-02.01.05/rev.0



REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE



| INDICI AMPLASAMENT STUDIAT     |                      |                      |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Steren - 10 000 m <sup>2</sup> |                      |                      |
| CRT.                           | EXISTENT             | PROPOS               |
| Sc                             | 60,00 m <sup>2</sup> | 60,00 m <sup>2</sup> |
| Sd                             | 60,00 m <sup>2</sup> | 60,00 m <sup>2</sup> |
| P.O.T.                         | 0.6 %                | 0.6 %                |
| C.U.T.                         | 0.006                | 0.006                |

| INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT |           | INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. - CENTURA - APROBAT HCLM nr. 593 din 29.10.2020 |         | INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUS |         | REGIM DE INALTIME MAXIM |          |
|-------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------|---------|-------------------------|----------|
| CRT.                                      | U.T.R. 27 | CRT.                                                                              | M1p     | CRT.                                     | M1p     | M1p                     | M1p      |
| P.O.T. <sub>MAX</sub>                     | 40.00 %   | P.O.T. <sub>MAX</sub>                                                             | 50.00 % | P.O.T. <sub>MAX</sub>                    | 50.00 % |                         |          |
| C.U.T. <sub>MAX</sub>                     | 0.90      | C.U.T. <sub>MAX</sub>                                                             | 1.10    | C.U.T. <sub>MAX</sub>                    | 1.10    |                         | P - P+2E |

| BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU |                                                                                   |                            |                          |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| FUNCTIUNI                          |                                                                                   |                            |                          |
|                                    |                                                                                   | EXISTENT<br>m <sup>2</sup> | PROPOS<br>m <sup>2</sup> |
| M1p                                | ZONA MIXTA 1 (locuinte/ comert/ alimentare publica/ dotari publice/ parcaje)      | 55 190 m <sup>2</sup>      | 46 165 m <sup>2</sup>    |
|                                    | CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora) | 2 060 m <sup>2</sup>       | 11 085 m <sup>2</sup>    |
|                                    | ZONA DE STUDIU                                                                    | 57 250 m <sup>2</sup>      | 57 250 m <sup>2</sup>    |
|                                    | TEREN CE A GENERAT P.U.Z.                                                         | 10 000 m <sup>2</sup>      | 10 000 m <sup>2</sup>    |
|                                    |                                                                                   | 17.46 %                    | 17.46 %                  |

LEGENDA

|  |                                                                                   |  |                                                                                              |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z. SUPRAFATA = 10 000 m <sup>2</sup>                |  | LIMITA ZONA DE STUDIU - SUPRAFATA = 57 250 m <sup>2</sup>                                    |
|  | CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora) |  | ZONA MIXTA 1 (locuinte/ servicii/ comert/ alimentare publica/ dotari publice/ parcaje) - M1p |
|  | SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN                                      |  | CONSTRUCTII EXISTENTE (ANEXE)                                                                |
|  | RETRAGERI FATA DE ALINIAMENT                                                      |  |                                                                                              |
|  | EDIFICABIL                                                                        |  |                                                                                              |



|                                                                       |                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| BENEFICIAR<br><b>NEMTEANU STEFAN</b>                                  |                                                              |
| TITLU PROIECT<br><b>PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTA</b> |                                                              |
| NR. PR.<br>28 / 2021                                                  |                                                              |
| FAZA<br>P.U.Z.                                                        | JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, T. 33, P. 257/92 LOT 2 - NRC 91309 |
| NR. PL.<br>U2.1                                                       | TITLU PLANSA<br><b>REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE</b> |

|              |                    |                           |
|--------------|--------------------|---------------------------|
| SPECIFICATIE | SEMNATURA          | SCARA                     |
| SEF PROIECT  | ARH. MIHAELA PASCU | 1:1500                    |
| PROIECTAT    | URB. MARIUS BACIU  | DATA<br>DECEMBRIE<br>2022 |
| DESENAT      | URB. MARIUS BACIU  |                           |





# VOLUMUL 2

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFEREN P.U.Z.

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

#### 2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. „LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTA”, JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T33, P257/9/2 LOT 2 – NRC. 91309, au stat in principal :

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat până la data de 30 dec. 2014;
- ”Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ 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 si completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 -Legea apelor actualizata la data de 1 ianuarie 2012;
- Constituția României;
- Noul Cod Civil, republicat în Monitorul Oficial Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil;

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

### 3. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal – “LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTA”, are ca scop reglementarea urbanistica a teritoriului studiat .

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșa U2.1, U2.2. – reglementări urbanistice, acest perimetru studiat se afla în intravilanul municipiului Braila, aparține UTR 27, categoria de folosință “curți construcții”, „arabil” și se desfășoară pe o suprafață de 10 000 mp.



## R.L.U. SE APLICA:

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

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

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

Prezenta documentație are ca obiect lotizarea terenului în Mun. Braila, funcțiunea terenului va rămâne aceeași conform P.U.Z. "Operațiuni notariale-dezmembrare terenuri în vederea construirii de spații de depozitare, birouri, servicii și locuințe" aprobat prin HCLM nr. 512 din 17.09.2020 - "**Zona funcțiuni mixte : M – subzona M1p – Funcțiuni mixte – locuire. Servicii, comerț, alimentație publică, dotări publice, parcaje**" terenul este situat în Mun Braila, T.33, P257/9/2 LOT 2 – NRC. 91309 .

Terenul în suprafața de 10 000 mp, ce a generat P.U.Z.- ul este în proprietatea beneficiarilor NEMTEANU STEFAN.;

Terenul este intravilan, categoria de folosință „curți-construcții” și „arabil”

Suprafața propusă de studiu este de 57 250 mp, conform Avizului de oportunitate nr. 7 din 2020.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

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

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

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

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

### ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

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



---

## AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

---

## AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

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

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

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

---

### ACCESE PIETONALE

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

---

### ACCESE AUTO

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



## PARCAJE

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

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- 8.1. Racordarea la retelele tehnico edilitare existente;
- 8.2. Lucrările de racordare si de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- 8.3. Conform legislatiei în vigoare, rețelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, după caz.

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

- 9.1. Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor si protectiei civile.
- 9.2. Autorizarea executării constructiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare – sectiunea 4 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor – art. 30, 31, 32

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

- 10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.
- 10.2. Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.
- 10.3. Se propune un caracter unitar al împrejmuirilor astfel:
- 10.4. Împrejmuirea va avea o inaltime de maxim 2,5 m, poate fi formata dintr-un soclu opac in zidarie de 0,20 – 0,90 metri, iar partea superioara semitransparenta.
- 10.5. Spatiile verzi si plantate vor fi dimensionate conform art. 34 si anexei nr. 6 din Regulamentul general de urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G. Nr. 525/27.06.1996 Republicata cu modificarile si completarile ulterioare;



### III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

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

Zonele functionale propuse pe amplasament sunt puse in evidenta in plansele de REGLEMENTARI din prezenta documentatie;

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone si subzone functionale :

---

##### 1.1. ZONA FUNCTIUNILOR MIXTE – M

- **Subzona - M1p** – Functiuni mixte 1 – locuinte, servicii, comert, alimentatie publica, dotari publice, parcaje – propuse

---

##### 1.2. ZONA TRANSPORTURILOR – T

- **Subzona - T1p** – functiuni de transport / cai de comunicatie rutiera (centura / strazi de categoria a-III-a / strazi de categoria a-IV-a / circulatii pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai;



## IV. PRESCRIPTII PENTRU ZONA FUNCTIUNILOR MIXE – M

### CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

#### ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Zona mixta se caracterizeaza printr-o permisivitate mare in ceea ce priveste caracterul functional, permitand coexistenta atat a functiunilor de interes general si public cat si a activitatilor productive, manufacturiere si de depozitare de mici si medii dimensiuni

#### ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona de studiu este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- Subzona **M1p** - Functiuni mixte – locuinte, servicii, comert, alimentatie publica, dotari publice, parcaje - propuse;

### CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

In subzona **M1p** sunt admise urmatoarele utilizari:

- Locuinte individuale cu maxim P+2E niveluri in regim de discontinuu (constructii cuplate sau isolate pe parcela);
- Sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, collective si personale;
- Sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- echipare edilitara corespunzatoare densitatii locuitorilor
- circulatii carosabile si pietonale corespunzatoare densitatii;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, gradini, scuaruri publice – cf. normelor de specialitate.

#### ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

In subzona **M1p** sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:

Activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 m.

Restaurantele care comercializeaza bauturi alcoolice sunt obligate sa respecte o distanta de min. 100m de biserici, scoli, gradinite, licee.

Pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonarea seismica.

In zonele existente, se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din suprafata construita desfasurata.

Instalatiile exterioare (de climatizare, pompe de caldura etc) sunt admise cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Activitati de tip terțiar ale localitatilor sunt obligate sa se desfasoare in interiorul locuintelor, fara ca acest fapt sa implice o conversie functionala – servicii profesionale sau manufacturiere, cu urmatoarele conditii:

- sa nu genereze transporturi grele;
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitarea si productie.

Se admite mansardarea cladirilor existente; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel current.

Realizarea locuintelor noi in UTR M1p este conditionate de existenta P.U.Z.

---

## ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

in subzona **M1p** se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura; exceptie fac constructiile provizorii cu mesaj artistic instalatii de arta, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural;
- - dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora; - depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto si curatare auto cu capacitate de peste 3 masini;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- autobaze;
- spalatorii chimice;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine e impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.



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

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
  - o adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - o suprafața minimă a parcelei - 300 mp.
  - o să aibă front la stradă min. 18 m pentru construcții dispuse izolat/cuplat, 12 m pentru construcții înșiruite
- în cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD aprobat în condițiile legii.

### ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru situațiile în care există alinieri definitive (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.
- Clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de **5,0 m** de la strazile din interior (categoria II sau III);
- Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,0 m.
- Noile construcții în regim cuplat să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcane vizibile;
- În fașia 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 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

|         |         |
|---------|---------|
| Di      | Dp      |
| min.3,0 | min.5,0 |

În cazul loturilor cu adâncime mai mică 15,0 m se accepta 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.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

## ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

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

## ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 7,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

*Drumul propus pentru deservirea lotizării, amplasat pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z., va fi modernizat de către acesta pe cheltuiala proprie prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.*

## ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în 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;
- 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.



## ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

| UTR | LATIMEA STRAZII<br>INTRE ALINIAMENTE | DIFERENȚIAT (ETAJE) |
|-----|--------------------------------------|---------------------|
| M1p | < 12,00 metri                        | P-P+2E              |

- Se admite un nivel suplimentar la constructiile de colt in cazul intersectiilor in care cel putin una dintre strazi este de categoria a II-a (14 metri).

## ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- La cladirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.
- In toate situatiile este obligatorie, pentru noile investitii, preluarea particularitatilor sitului, racordarea la caracterul general al zonei si la arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relatii de co-vizibilitate.
- Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare coordonate de autoritatea locala.
- Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- Se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fatadele constructiilor de locuinte.

## ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate cladirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice si vor fi inregistrate in baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza in max. 2 ani de la intrarea in vigoare a prezentului RLU.
- **Alimentarea cu apa si canalizarea:**
  - o toate cladirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apa potabila si la sistemul de canalizare;
  - o urgentarea repararii tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distributie al alimentarii cu apa;
  - o
  - o in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
  - o se va asigura eliberarea spatiilor pietonale si carosabile de apele meteorice si preluarea lor in spatii plantate;
  - o se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din rețeaua publica;
  - o la cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

- **Alimentarea cu energie electrica:**
  - o toate constructiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrica;
  - o toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.
- **Telecomunicatii:**
  - o se va asigura posibilitatea racordarii cladirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
  - se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
  - o cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- **Alimentarea cu gaze naturale:**
  - o extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investitiilor in zonele neechipate.
- **Evacuarea deseurilor:**
  - o fiecare cladire va avea un spatiu (integrat in cladire sau exterior, in imediata vecinatate) accesibil din spatiul public, destinat colectarii deseurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
  - o se interzice depozitarea deseurilor in spatii neamenajate corespunzator.

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

## ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 m înaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm) este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.
- Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite dintre constructie si aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min.
- 60% din suprafata respectiva cu plantatii arboricole inalte sau medii.
- Pe fiecare parcela, spatiile verzi vor ocupa minim 25% din suprafata totala.
- Spatiile plantate din zonele posterioare ale parcelelor foarte adanci se recomanda a fi tratate in comun pe intreaga insula, ca gradini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau gradini de legume.

## ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre strada vor avea înaltimea de maxim 2.00 m din care un soclu opac de 0.60 si o parte transparenta dublata cu gard viu.
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înaltime de maxim 2.50 m.



## CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

| M1p        |         |
|------------|---------|
| P.O.T. max | 50.00 % |

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

| M1p        |     |
|------------|-----|
| C.U.T. max | 1.1 |

## V. PRESCRIPTII PENTRU ZONA TRANSPORTURI – T

### CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

#### ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

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

#### CONDITII DE AUTORIZARE A LUCRARILOR DE CONSTRUIRE

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

Situatia existenta si propunerile privind organizarea circulatiei rutiere este evidentiata in plasa U1.2 – „situatia existenta” si U2.1 – „reglementari urbanistice – zonificare”

#### ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- Subzona – **T1p** – functiuni de transport / cai de comunicatie rutiera (centura / strazi de categoria a-III-a / strazi de categoria a-IV-a / circulatii pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai;

## CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

### ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit urmatoarele functiuni:

- spatii pentru circulatia rutiera si transportul cu autovehicule rutiere al calatorilor in intravilan;
- spatii verzi amenajate pe suprafetele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare imbunatatirii calitatii mediului si aspectului peisagistic; - circulatii carosabile si pietonale;
- circulatii velo si parcaje aferente pentru biciclete;
- parcaje pentru locatari, salariati si pentru vizitatori.

### ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit urmatoarele functiuni cu conditionari:

- spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - alt. 33 si Anexa Nr. 5: Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane — Indicativ P 132-93; Normativul pentru proiectarea, executia, exploatarea si postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme — indicativ NP 24 — 1997.

### ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:
- largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse;
- modernizarea intersectiilor;
- realizarea spatiilor de parcare

### ART. 6 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor realiza conform normelor tehnice in vigoare.

*Drumul propus pentru deservirea lotizării, **amplasat pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z.**, va fi modernizat de către acesta pe cheltuiala proprie prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.*

### ART. 7 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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



INTOCMIT:

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

URB. MARIUS BACIU



SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU

