

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTĂRÂREA NR. 121
din 29.02.2024

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Schimbare Funcțională parcelă din M2b în L1b**”, la adresa din municipiul Brăila, str. Minerva nr. 31A (fostă str. Minerva nr. 29, Lot 2-31+T37, P275/3/2/2, Lot 18/1), inițiat de domnii **Ifrim Gelu și Ifrim Micuța - Dori**.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea domnilor Ifrim Gelu și Ifrim Micuța - Dori, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 103396/23.06.2023, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 647/28.11.2023, 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 31.12.2026;

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. 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 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 „**Schimbare Funcțională parcelă din M2b în L1b**”, la adresa din municipiul Brăila, str. Minerva nr. 31A (fostă str. Minerva nr. 29, Lot 2-31+T37, P275/3/2/2, Lot 18/1), inițiat de domnii **Ifrim Gelu și Ifrim Micuța - Dori**, 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 domnii Ifrim Gelu și Ifrim Micuța - Dori, 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,

SORIN OANCEA

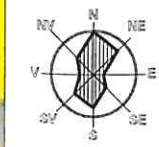


**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

REGLEMENTĂRI URBANISTICE
ZONIFICARE

U2.1



LEGENDA

	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU		LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
	CONSTRUCTII EXISTENTE		RETRAGEREA FATA DE ALINIAMENT (4,00 m - str. de categoria III - IV; 5,00 m - str. de categoria I - II)
	FUNCTIUNI DE TRANSPORT/ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ (SPAȚIU CAROSABIL, SPAȚIU PIETONAL, SPAȚII VERZI DE ALINIAMENT AFERENT)		CIRCULAȚIE ORIENTATIVĂ - PROPUȘĂ PRIN ACTUALIZARE P.U.G. MUN. BRAILA - ÎN CURS DE APROBARE
	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE PE PARCELĂ CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME PE UN PARCELAR ÎN CURS DE CONSTITUIRE		LOCUINȚE COLECTIVE ÎN CLĂDIRI CU ÎNĂLȚIMI DE MAX. P+4
	FUNCTIUNI MIXTE - UNITĂȚI PRODUCTIVE INDUSTRIALE MICI ȘI MIJLOCII, DEPOZITARE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ECHIPAMENTE PUBLICE		

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUȘ	
	m²	%	m²	%
LOCUINȚE COLECTIVE ÎN CLĂDIRI CU ÎNĂLȚIMI DE MAX. P+4	-	-	3 057 m²	2.50%
SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE PE PARCELĂ CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME PE UN PARCELAR ÎN CURS DE CONSTITUIRE	-	-	79 132 m²	65.00%
FUNCTIUNI MIXTE - UNITĂȚI PRODUCTIVE INDUSTRIALE MICI ȘI MIJLOCII, DEPOZITARE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ECHIPAMENTE PUBLICE	97 480 m²	80.00%	15 291 m²	12.50%
FUNCTIUNI DE TRANSPORT/ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ (SPAȚIU CAROSABIL, SPAȚIU PIETONAL, SPAȚII VERZI DE ALINIAMENT AFERENT)	24 363 m²	20.00%	24 363 m²	20.00%
LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT	488 m²	0.40%	488 m²	0.40%
LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU	121 843 m²	100%	121 843 m²	100%

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT (modificat prin P.U.Z. HCM NR. 593 DIN 2020)	REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM				INDICI AMPLASAMENT STUDIAT		
	CRT.	M2b	L1b	L2a			
	Hmax	P+4	P+2	P+4			
INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUȘ					Stere - 488 m²		
CRT.	U.T.R. 27	CRT.	M2b	L1b	L2a	Sc	0.00 m²
P.O.T. max	50.00 %	P.O.T. max	50.00%	60%(înșiruit), 45%(cuplat), 40%(izolat)	28.00%	Sd	0.00 m²
C.U.T. max	2.50	C.U.T. max	2.50	2.00(înșiruit), 1.4(cuplat), 1.3(izolat)	1.80	P.O.T.	0.00 %
						C.U.T.	0.00



BENEFICIAR
IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA-DORI

TITLU PROIECT SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ PARCELĂ DIN M2b ÎN L1b	NR. PR. 33 / 2022
JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STRADA MINERVA, NR. 31A - NR. CAD. 97032	FAZA P.U.Z.
TITLU PLANȘA REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	NR. PL. U2.1

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:2000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA Iunie 2023
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 în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z. Prescripțiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.;

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21 /N/10.04.2000, precum și reglementările cuprinse în P.U.G. și prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.;

2. BAZA LEGALA

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. „SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ PARCELĂ DIN M2b ÎN L1b”, JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. MINERVA – NRC. 90577, 90559, 90667, au stat în 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 GM007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000”;
- ”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 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 – “SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ PARCELĂ DIN M2b ÎN L1b”, 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 – reglementări urbanistice, acest perimetru studiat se afla în intravilanul municipiului Brăila, aparține U.T.R. 27, categoria de folosință “curți-construcții” și se desfășoară pe o suprafață de 121 843 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 schimbarea funcțională a zonei din M2b (Subzonă funcțiuni mixte – reconversie funcțională și restructurarea țesutului urban) în L1b (Subzona locuințelor individuale pe parcele cu regim redus de înălțime), terenul este situat în Jud. Brăila, Mun. Brăila, Șos. Râmnicu Sărat, Nr. 29, LOT 2-31+T37, P275/3/2/2/ LOT 18/1 – NR. CAD. 97032.

Terenul în suprafață de 488 mp, ce a generat P.U.Z.-ul este în proprietatea beneficiarilor .

Terenul este intravilan, categoria de folosință „curti-construcții”;

Suprafața propusă de studiu este de 121 843 mp, conform Avizului de oportunitate nr. 7 din 2022.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- schimbarea funcțională din **M2b** – funcțiune mixtă – unități productive industriale mici și mijlocii, depozitare, servicii de interes general și echipamente publice în **L1b** – Subzona locuințelor individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcelar în curs de constituire;
- 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 zona ce se dorește a fi lotizată se poate face prin partea de sud a sitului, prin intermediul Străzii Râmnicu Sărat (DN22).

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 SIGURANTA 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 reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
- 6.5. Conform H.G. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - Art. 23 „Amplasarea fata de aliniament”
- 6.6. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, după cum urmează:
 - 6.6.1. În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
 - 6.6.2. Retragera construcțiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.
- 6.7. În ambele situații, autorizatia de construire se emite numai daca înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- 6.8. Fac excepție de la prevederile alin. (6.7) construcțiile 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 și domeniul public.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI 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 ȘI PIETONALE

- 7.1. Pentru fiecare parcelă unde se vor propune construcții noi, este obligatorie realizarea celor două tipuri de accese, respectiv pietonal și carosabil.

ACCESSE PIETONALE

- 7.2. Accesele pietonale vor fi conforme astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, conform prevederilor NP 051–2012 – revizuire, NP 051/2000. Este interzisă depășirea limitei parcelei spre stradă cu amenajări aferente acceselor pietonale (trepte, rampe, etc).

ACCESSE AUTO

- 7.3. Accesele auto către spațiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea panta maximă de 18%.

PARCAJE

- 7.4. Parcajele se vor realiza în incinta proprietatilor.
- 7.5. Iesirile din garaje și parcaje vor fi bine marcate și semnalizate, astfel incat sa fie vizibile în orice conditii atmosferice.
- 7.6. Se vor asigura parcaje în limita parcelei, conform art. 33 și 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 în funcție de destinatia și capacitatea constructiei.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- 8.1. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente;
- 8.2. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- 8.3. Conform legislației 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 și protecției civile.
- 9.2. Autorizarea executării construcțiilor 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 modificările și completările ulterioare – secțiunea 4 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor – 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 construcțiile de locuințe vor fi prevazute spatii verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.
- 10.3. Se propune un caracter unitar al împrejmuirilor astfel:
- 10.4. Împrejmuirea va avea o înălțime de maxim 2,5 m, poate fi formata dintr-un soclu opac în zidarie de 0,20 – 0,90 metri, iar partea superioara semitransparenta.
- 10.5. Spațiile verzi și plantate vor fi dimensionate conform art. 34 și anexei nr. 6 din Regulamentul general de urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G. Nr. 525/27.06.1996 Republicata cu modificările și completările ulterioare;

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. ZONE FUNCȚIONALE / UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ / SUBZONE TERITORIALE

Zonele funcționale propuse pe amplasament sunt puse în evidență în planșele de REGLEMENTĂRI din prezenta documentație;

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone și subzone funcționale :

1.1. SUBZONA LOCUINȚELOR ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE – L1

- **Subzona - L1b** – Subzona locuințelor individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcelar în curs de constituire;

1.2. SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE – L2

- **Subzona - L2a** – Locuințe colective în clădiri cu înălțimi de max. P+4

1.3. SUBZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE – M

- **Subzona - M2b** – funcțiune mixtă – unități productive industriale mici și mijlocii, depozitare, servicii de interes general și echipamente publice, conform P.U.Z. Brăila aprobat;

1.4. SUBZONA TRANSPORTURILOR / CAILOR DE COMUNICAȚIE – T

- **Subzona - T1a** – funcțiuni de transport / cai de comunicație rutieră (centura / strazi de categoria a-III-a / strazi de categoria a-IV-a / circulații pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai);

IV. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA LOCUINȚELOR ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE – L1

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Caracterul acestei subzone este datorat, în primul rând tipologiei parcellarului, și mai ales, evoluției acestuia care a imprimat cartierelor orașului o anumită personalitate.

Prezentul regulament, pe baza analizelor detaliate realizate în etapele anterioare, consideră esențială adoptarea unor Reglementări de natură a-i păstra caracterul, îmbunătățind condițiile locuirii și ale dezvoltării urbane în viitor.

ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

Zona de studiu este constituită din următoarele unități teritoriale de referință :

- **Subzona - L1b** – locuințelor individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcellar în curs de constituire;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **L1b** sunt admise următoarele utilizări:

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

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **L1b** sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Se admit funcțiuni complementare locuirii – 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.

(1) 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 P.U.D. pentru detalierea organizării pe parcelă.

(2) 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.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **L1b** 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;
- depozitări de materiale re folosibile;
- 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.

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 :

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- suprafețele minime ale parcelelor :

Regim de construire	Dimensiune minima	
	L1b	
	Suprafață mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolată	250	12

- toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de +10%.
- *În cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,0 m și/sau o suprafață a parcelei mai mică de 150 mp se va solicita P.U.D. prin care se va demonstra posibilitatea edificării construcției.*
- Operațiunile notariale prin care se propun alipiri a două sau mai multe loturi de teren, sunt permise numai dacă loturile respective sunt încadrate în aceeași zonă funcțională și același U.T.R., aplicându-se astfel în mod unitar prevederile urbanistice privind modul de ocupare al terenului, detaliate în prezentul regulament local de urbanism.
- Loturile de teren rezultate în urma unei operațiuni notariale dezmembrare care nu respectă suprafețele și dimensiunile precizate în prezentul regulament local de urbanism devin neconstruibile.

ART. 7 - 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:

Retragere minima față de aliniament pentru construcții noi	Înșiruit	Cuplat	izolat
	3,0 m	4,0 - la străzi de categoria III, IV 5,0m — la străzi de categoria I, II	

(4) Condiții suplimentare care se aplică cumulat 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 împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale

- înșiruit, cuplat și izolat: $H/2$ sau min. 3,0 metri;

Amplasarea clădirilor față de limita posterioară:

- înșiruit: min. 3,0 metri; cuplat și izolat: min. 5,0 metri;
- 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.
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,20 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0m față de limitele posterioare ale parcelei.
- *Regulile de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se vor aplica pentru construcția principală (locuința), anexele vor respecta reglementările Codului Civil.*
- ***Pentru loturile existente se vor aplica reglementările Codului Civil în vigoare privind distanțele față de limitele parcelei, vederea directă și indirectă.***

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 ($D_i = H/2$) dar nu mai puțin de 5,0 m;

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 4 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.
- Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din **Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5.** privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.**

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiunilor în parte.
- 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.

ART. 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	înșiruit	cuplat	izolat
Înălțimea maximă la cornișă (sau atic)	P+2, P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R		
	10,0m		
Înălțimea 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 ($H_{\text{îngropat}} = \text{înșiruit} \cdot 0,9\text{m}$);
- (4) Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa 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) Înșiruit cadrul prezentului R.L.U., înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

ART. 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe.

ART. 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (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 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.

ART. 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- 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;
- gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1b	
P.O.T. max	60.00 %(înșiruit, 45%(cuplat), 40% (izolat)

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

L1b	
C.U.T. max	2.00(înșiruit), 1.4(cuplat), 1.3 (izolat)

V. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎN CLĂDIRI CU ÎNĂLȚIMI DE MAX. P+4 – L2

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

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

ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

Zona de studiu este constituită din următoarele unități teritoriale de referință :

- **L2a** – subzona locuințelor colective în clădiri cu înălțimi de max. P+4E;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **L2a**, 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.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **L2a**, sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- Se admit funcțiuni complementare locuirii – comerț de proximitate, dotări de învățământ sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, nepoluante, cu următoarele condiții:
 - o suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
 - o să nu genereze transporturi grele;
 - o să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - o să asigure parcare a min. 3 autoturisme;
 - o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - o să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
 - o activitatea sa se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - o să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- 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 P.U.D. pentru detalierea organizării în cadrul ansamblului.

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

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **L2a**, 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;
- realizarea unor anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcțiile provizorii;
- depozitarea en-gros;
- depozități 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.

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

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

- 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.
- Pentru situația a doua descrisă anterior, se va folosi termenul de „cvartal” ca expresie a parcellarului aferent locuințelor colective de acest tip.
- Operațiunile notariale prin care se propun alipiri a două sau mai multe loturi de teren, sunt permise numai dacă loturile respective sunt încadrate în aceeași zonă funcțională și același U.T.R., aplicându-se astfel în mod unitar prevederile urbanistice privind modul de ocupare al terenului, detaliate în prezentul regulament local de urbanism.
- Loturile de teren rezultate în urma unei operațiuni notariale dezmembrare care nu respectă suprafețele și dimensiunile precizate în prezentul regulament local de urbanism devin neconstruibile.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În zonele constituite - clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective.
- În cazul fronturilor continue cu clădiri dispuse pe aliniament, inserțiile noi vor respecta regula străzii sau a ansamblului.
- 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);

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

- Pentru noile ansambluri de locuințe colective - se recomandă :
 - o 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;
 - o 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;
 - o 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;
 - o Retragerea față de limita posterioara a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii;

- 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.
- 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.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- 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.
- Pentru ansamblurile noi de locuințe colective se recomandă:
 - o 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.
 - o 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 dependințelor și ale casei scării.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 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.
- 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.
- Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din **Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5.** privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.**

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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.
- 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 indicii de motorizare al orașului.
- 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.
- 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.
- Este interzisă construirea de garaje individuale.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- 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.
- 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 proiectare 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.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- 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.
- 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.

- 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**;
- 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).
- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

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

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2a	
P.O.T. max	28.00 %

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

L2a	
C.U.T. max	1.80

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Subzona M2 a fost definită astfel pe baza caracteristicilor țesutului urban pe care se dezvoltă, dominat de un parcellar în cea mai mare parte neconstituit sau parțial constituit, cu discrepanțe foarte mari între loturi învecinate (foarte mari/ foarte mici), cu o vizibilă tendință de subîmpărțire - mai ales în situația în care acestea au deschideri la o circulație importantă sau pentru parcelări de locuințe în zonele periferice. Alături de parcellar, trama stradală este una care necesită intervenții consistente, fiind în cea mai mare parte alcătuită din frânturi de artere lipsite de gabarite corespunzătoare, lipsite de conectivitate și ierarhizare. Fondul construit este de asemenea slab constituit, în sensul unei incoerențe la nivelul fronturilor, a gabaritelor construcțiilor, a dispunerii accentelor, iar starea acestui fond construit prezintă de asemenea discrepanțe puternice (construcții noi/ stare bună, construcții foarte vechi, stare precară).

ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

Zona de studiu este constituită din următoarele unități teritoriale de referință :

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

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **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, grădini;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special;

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **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 supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - o să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
 - o 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, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - o să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
 - o suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
 - o să implice maximum 5 persoane
 - o să aibă acces public limitat (ocazional)
 - o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - o activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **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, 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 re folosibile;
- 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.

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

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

- Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - o adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă.
 - o suprafețele minime ale parcelelor: 350 mp.
 - o să aibă front la stradă min. 18 m pentru construcții dispuse izolat/cuplat, 12 m pentru construcții înșiruite.
- pentru parcele cu suprafața cuprinsă între 350 mp și 1000 mp, autorizarea construcțiilor se face doar pe baza de P.U.D. (cu excepția initiatorului P. U.Z.), pentru detalierea organizării în cadrul parcelei.
- Operațiunile notariale prin care se propun alipiri a două sau mai multe loturi de teren, sunt permise numai dacă loturile respective sunt încadrate în aceeași zonă funcțională și același U.T.R., aplicându-se astfel în mod unitar prevederile urbanistice privind modul de ocupare al terenului, detaliate în prezentul regulament local de urbanism.
- Loturile de teren rezultate în urma unei operațiuni notariale dezmembrare care nu respectă suprafețele și dimensiunile precizate în prezentul regulament local de urbanism devin neconstruibile.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 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.
- 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;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 25 m.

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

	Izolat		Cuplat		Înșiruit	
	DI	Dp	DI	Dp	DI	Dp
M2b	Min. 5,0	Min. 5,0	Min. 5,0	Min. 5,0	Min. 3,0	Min. 5,0

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. 3,5 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.
- Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din **Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5.** privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.**

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

Funcțiune	H.max. Metri (etaje)	Lățimea străzii între aliniamente (m)/profile standard actuale	H.max. Diferențiat (etaje)
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 metri	P+4

- 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 grade 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 grade la acesta.
- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.
- alimentarea cu apă și canalizarea:
 - o toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare
 - o urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă
 - o 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 (hidranți)
- alimentarea cu energie electrică
 - toate construcțiile vor fi branșate 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)
- 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.
- alimentarea cu gaze naturale
 - extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investițiilor în zonele neechipate
- 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

ART. 15 - 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 componentă a subzonei M	Spațiu plantat Suprafața minimă
Administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
Culte	50% din suprafața parcelei
Sănătate	10-15 mp / bolnav
Învățământ	Conform normativelor de specialitate
Turism	25% din suprafața parcelei
Locuire	15% din suprafața parcelei

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- 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).
- Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea max.2,20 m.
- 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.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

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

M2b	
P.O.T. max	50%

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

M2b	
C.U.T. max	2,5

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

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

CONDITII DE AUTORIZARE A LUCRARILOR DE CONSTRUIRE

Se interzice realizarea oricaror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru largirea 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 cauza 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 modernizării, restructurării, sau realizarea de artere noi, menite să decongestioneze traficul.

Situația existentă și propunerile privind organizarea circulației rutiere este evidențiată în plasa U1.2 – „situația existentă”, U2.1 – „reglementări urbanistice – zonificare”, U2.2 – profile stradale/

ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

Zona este constituită din următoarele unități teritoriale de referință :

- Subzona – **T1a** – funcțiuni de transport / cai de comunicație rutieră (centura / străzi de categoria a-III-a / străzi de categoria a-IV-a / circulații pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai);

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele funcțiuni:

- Cai de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- Circulații pietonale;
- Piste pentru biciclete;
- Linii de tramvai;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Spații verzi amenajate;
- Parcaje publice;
- Lucrări de terasamente;

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit următoarele funcțiuni cu condiționări:

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) și legislația în vigoare;
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: Regulamentul general de urbanism (R.G.U.);
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări:
 - o 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);
 - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - o să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

Accese carosabile

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

- 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 parcelari mai noi în care drumurile au lățimi de cca 3,00 - 5,00 m.

Accese pietonale:

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

Staționarea autovehiculelor:

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

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

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

- Nu este cazul.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- Nu este cazul.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor realiza conform normelor tehnice în vigoare.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Nu este cazul.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Nu este cazul.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Vor fi realizate plantații de aliniament unde va fi posibil.
- eliminarea arborilor este permisă în cazul în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea investițiilor propuse;
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, 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.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Nu este cazul

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Conform normelor tehnice în vigoare.

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

- Conform normelor tehnice în vigoare.

INTOCMIT:

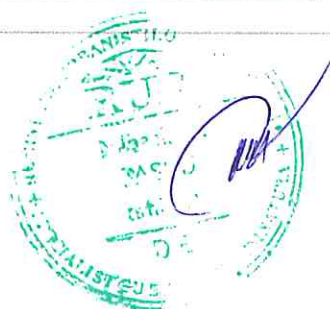
S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

URB. MARIUS BACIU



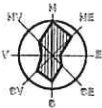
SEF PROIECT:

ARH. PASCU MIHAELA



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ





PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

U0.1



LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT

IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA- DORI

TITLU PROIECT

**SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ PARCELĂ
DIN M2b ÎN L1b**

NR. PR.

33 / 2022

FAZA

P.U.Z.

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STRADA MINERVA, NR. 31A - NR. CAD. 97032

TITLU PLANSA

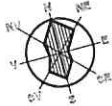
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

NR. PL.

U0.1

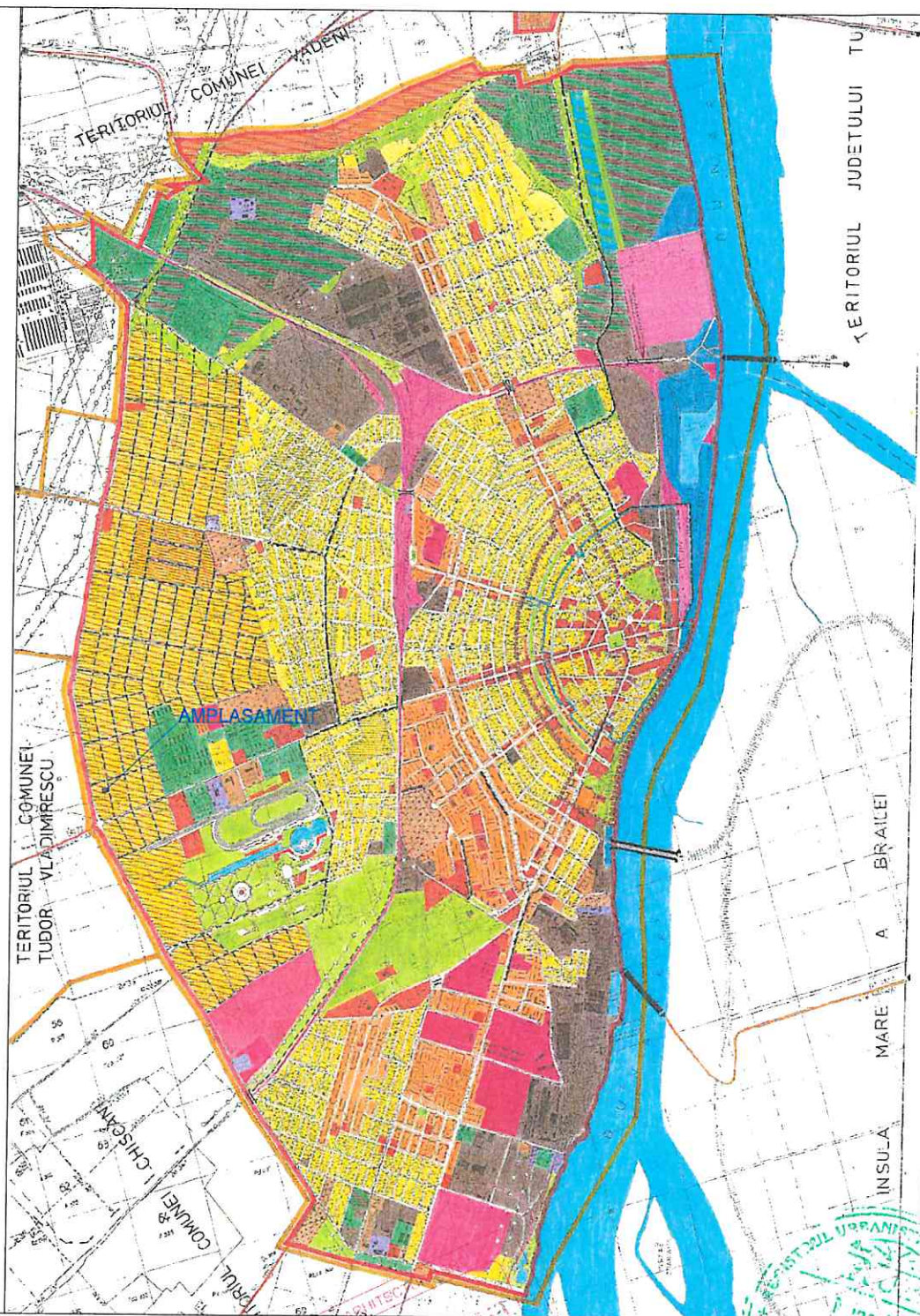
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PLAN DE ÎNCADRARE
ÎN P.U.G. APROBAT - MUN. BRĂILA

U0.2



LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT

IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA-DORI

TITLU PROIECT

**SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ PARCELĂ
DIN M2b ÎN L1b**

NR. PR.
33 / 2022

FAZA
P.U.Z.

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STRADA MINERVA, NR. 31A - NR. CAD. 97032

TITLU PLANSA

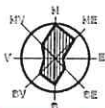
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT - MUN. BRĂILA

NR. PL.
U0.2

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:50 000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	Iunie 2023

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA -
P.U.Z. CENTURA MUN. BRĂILA

U0.4



LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT



LIMITĂ ZONA DE STUDIU PROPUȘĂ
- SUPRAFAȚĂ APROXIMATIVĂ = 121 843 m²

IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA - DORI

TITLU PROIECT

**SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ PARCELĂ
DIN M2b ÎN L1b**

NR. PR.

33 / 2022

FAZA
P.U.Z.

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:2500
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	Iunie 2023

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STRADA MINERVA, NR. 31A - NR. CAD. 97032

TITLU PLANȘA

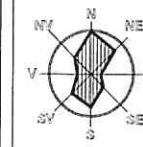
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA P.U.Z. CENTURA MUN. BRĂILA

NR. PL.

U0.4

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



SITUAȚIA EXISTENTĂ ACTUALĂ
RIDICARE TOPOGRAFICĂ

U1.1

LEGENDĂ

	LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT - 488 m ²
	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU - 121 843 m ²
RIDICARE TOPOGRAFICĂ	
14.06	PUNCT COTAT ALTIMETRIC
	PANOU ELECTRIC
	CĂMIN VIZITĂ
	GEIGER
	CANALIZARE
	STĂLP METALIC
	STĂLP ELECTRIC
	CUTIE GAZE
	CONSTRUCȚII EXISTENTE



SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:2000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA Iunie 2023
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

SOFTWARE LICENȚIAT

BENEFICIAR IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA-DORI		NR. PR. 33 / 2022
TITLU PROIECT SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ PARCELĂ DIN M2b ÎN L1b		FAZA P.U.Z.
JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STRADA MINERVA, NR. 31A - NR. CAD. 97032		NR. PL. U1.1
TITLU PLANȘA SITUAȚIA EXISTENTĂ ACTUALĂ - RIDICARE TOPOGRAFICĂ		

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



SITUAȚIA EXISTENTĂ

ZONIFICARE

U1.2

LEGENDĂ

LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU

LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT

RETRAGEREA FATA DE ALINIAMENT
(4,00 m - str. de categoria III - IV; 5,00 m - str. de categoria I - II)

FUNCTIUNI DE TRANSPORT/ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ
(SPAȚIU CAROSABIL, SPAȚIU PIETONAL, SPAȚII VERZI DE ALINIAMENT AFERENT)

CIRCULAȚIE ORIENTATIVĂ - PROPUȘĂ PRIN
ACTUALIZARE P.U.G. MUN. BRAILA - ÎN CURS DE APROBARE

FUNCTIUNI MIXTE - UNITĂȚI PRODUCTIVE INDUSTRIALE MICI ȘI
MIJLOCII, DEPOZITARE, SERVICII DE INTERES GENERAL,
ECHIPAMENTE PUBLICE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

TIPURI DE ACTIVITĂȚI

①

AutoExpert Dealer
- SERVICII, SHOWROOM

②

Agroland Mega Braila
- SERVICII

DISFUNCȚIONALITĂȚI

- Principala disfuncționalitate a zonei este aceea a funcțiunii existente și regulile de retrageri laterale conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. 593 din 29/10/2020, aceasta nereflectând situația existentă a activităților și funcțiunilor zonei, cât și posibilitatea de construire a viitoarelor investiții în zonă.

- În momentul de față, loturile ce au accesul din străzile Adjud, Minerva, Niculiței, Slănic și Smochinului au funcțiuni de locuire, iar retragerile laterale de la limita de proprietate de 5,00 m, fiind foarte mare pentru funcțiunea de locuire.

- străzile Niculiței, Slănic și Adjud sunt evidențiate prin starea neasfaltată, acoperite cu piatră spartă sau pământ. De asemenea, strada Smochinului pare a fi acoperită complet de pământ și vegetație, aparent inexistentă.

NOTĂ

GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI ÎN ZONĂ

- Suprafața totală construită din zonă = 5800 mp, reprezentând - 5.0 % din totalul zonei de studiu;

STAREA FONDULUI CONSTRUIT

- Starea construcțiilor din zonă este una foarte bună.

PRIORITĂȚILE ZONEI

- Prioritatea principală a zonei este aceea de a actualiza funcțiunea zonei și de a o adapta în funcție de activitățile existente și de direcția economică a Șoselei Râmnicu Sărat, cât și a străzilor ce o intersectează pentru a facilita viitoarele investiții pe aceasta.

BENEFICIAR

IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA - DORI

TITLU PROIECT

SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ PARCELĂ
DIN M2b ÎN L1b

TITLU PLANSA

SITUAȚIE EXISTENTA - ZONIFICARE

NR. PR.

33 / 2022

FAZA

P.U.Z.

NR. PL.

U1.2

SPECIFICATIE

ȘEF PROIECT

PROIECTAT

DESENAT

ARH. MIHAELA PASCU

URB. MARIUS BACIU

URB. MARIUS BACIU

SEMNATURA

SCARA

1:2000

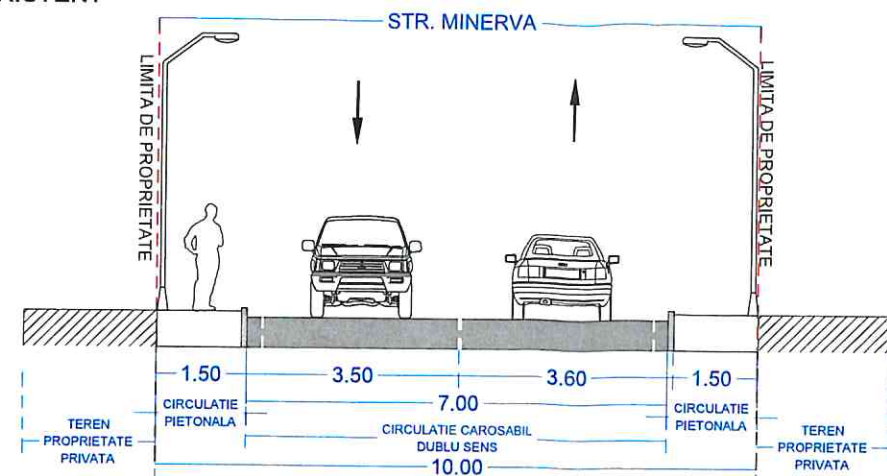
DATA

Iunie 2023

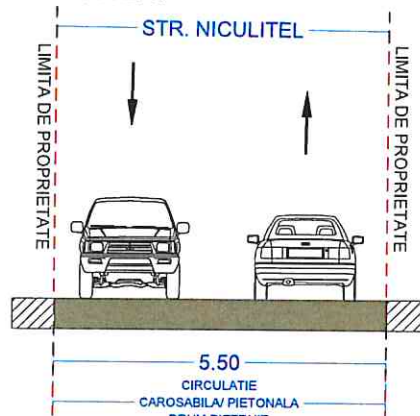
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

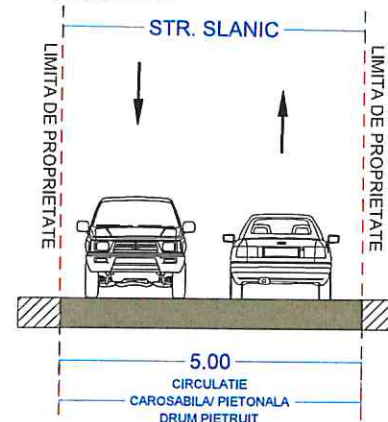
PROFIL STRADAL B - B'
- EXISTENT



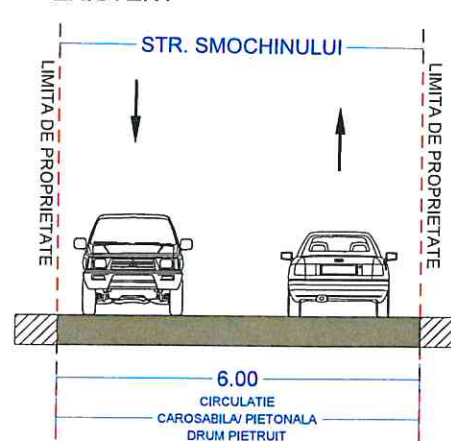
PROFIL STRADAL D - D'
- EXISTENT



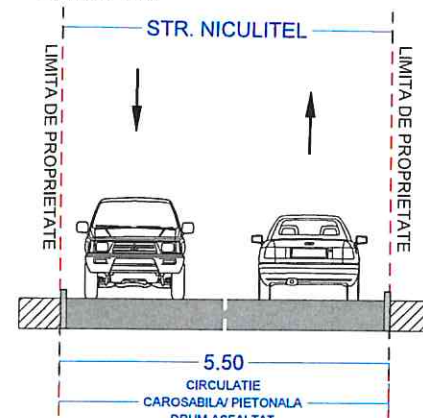
PROFIL STRADAL D - D'
- EXISTENT



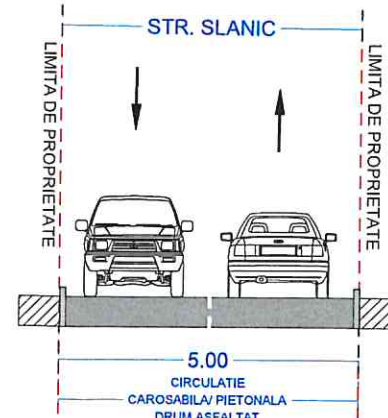
PROFIL STRADAL E - E'
- EXISTENT



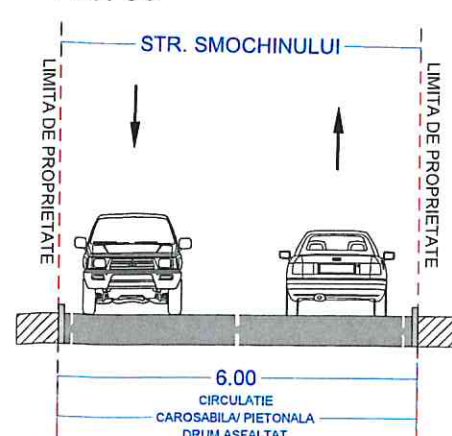
PROFIL STRADAL D - D'
- PROPUIS



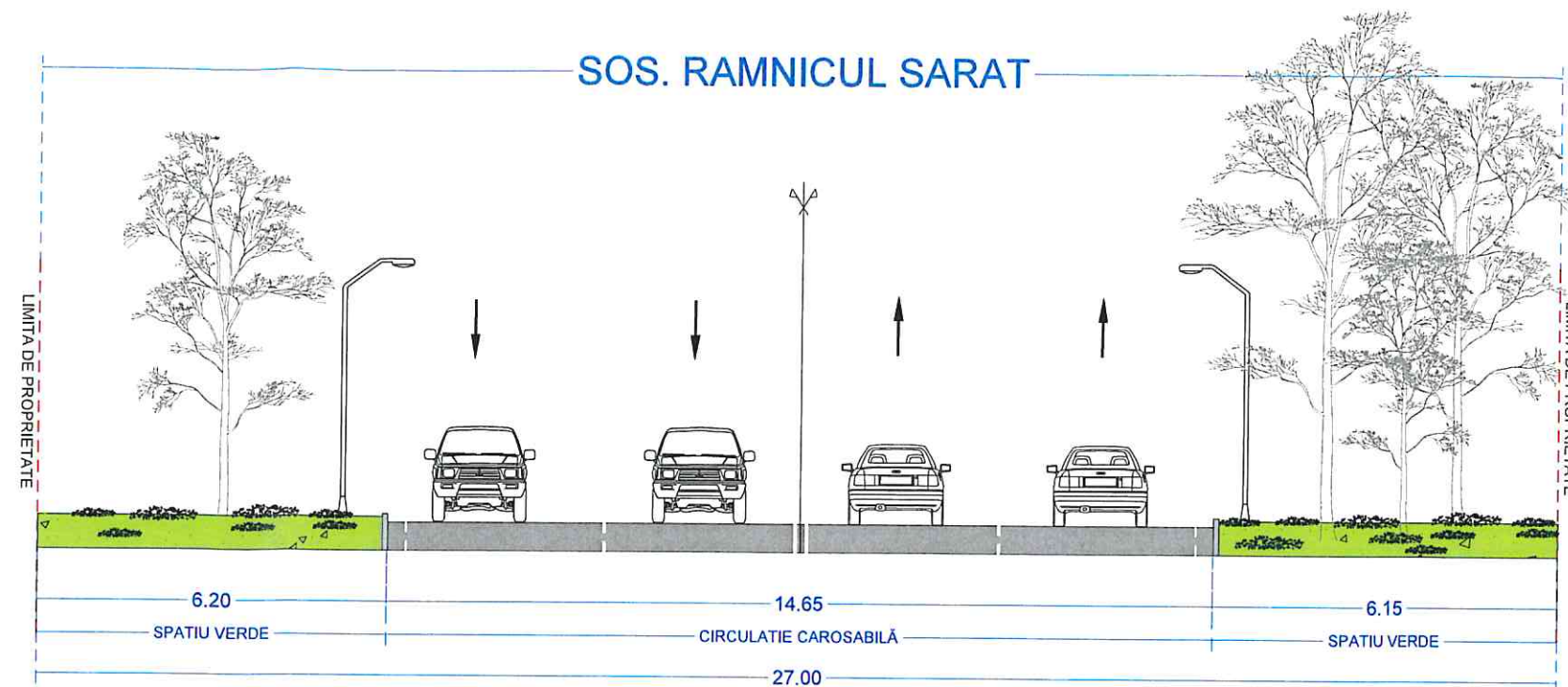
PROFIL STRADAL D - D'
- PROPUIS



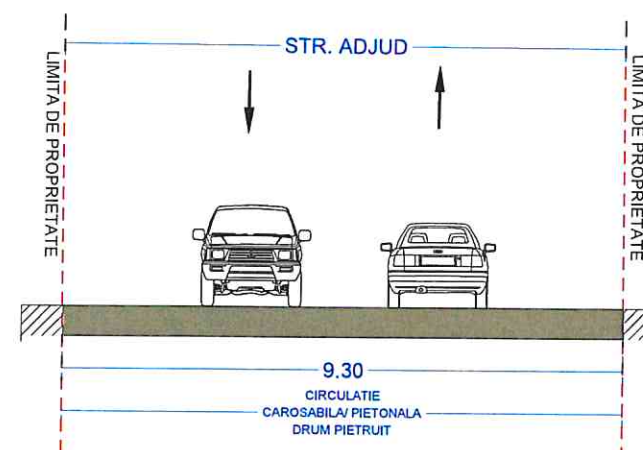
PROFIL STRADAL E - E'
- PROPUIS



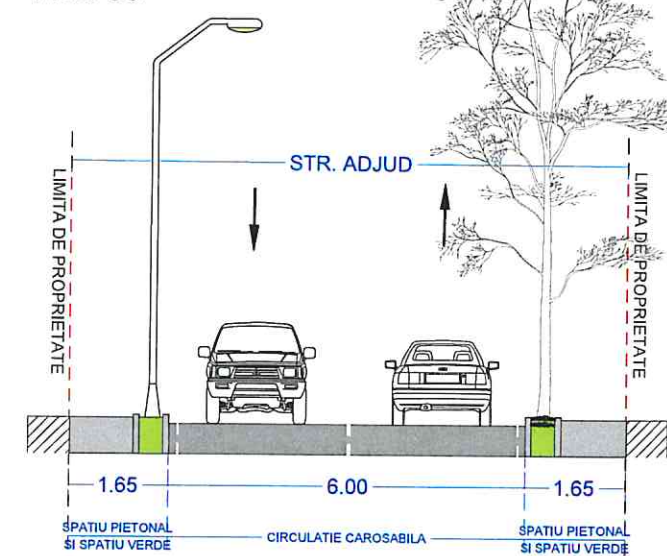
PROFIL STRADAL F - F'



PROFIL STRADAL A - A'
- EXISTENT



PROFIL STRADAL A - A'
- PROPUIS



NOTA

Avand in vedere existenta unor strazi subdimensionate in interiorul zonei de studiu, toate strazile ce se intersecteaza in Sos. Ramnicu Sarat, vor fi supuse unei analize de specialitate in momentul crearii unei strazi de legatura in capatul acestora si configurarea unei modalitati de circulatie eficiente prin gasirea unor solutii de redimensionare, modernizare si dirijare a fluxurilor de masini din zona.

IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA- DORI

TITLU PROIECT
**SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ PARCELĂ
DIN M2b ÎN L1b**

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:125
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STRADA MINERVA, NR. 31A - NR. CAD. 97032

TITLU PLANSA
PROFILE STRADALE

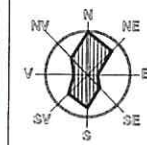
NR. PR.
33 / 2022

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U2.2

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



REGLEMENTARI
ECHIPARE EDILITARĂ

U3

LEGENDĂ



LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT



LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU

ECHIPARE EDILITARĂ
EXISTENTĂ



REȚEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ



REȚEA DE CANALIZARE A APELOR UZATE



REȚEA DE DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE ÎN ZONĂ



REȚEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE



BENEFICIAR
IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA- DORI

TITLU PROIECT
**SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ PARCELĂ
DIN M2b ÎN L1b**

NR. PR.
33 / 2022

FAZA
P.U.Z.

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STRADA MINERVA, NR. 31A - NR. CAD. 97032

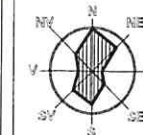
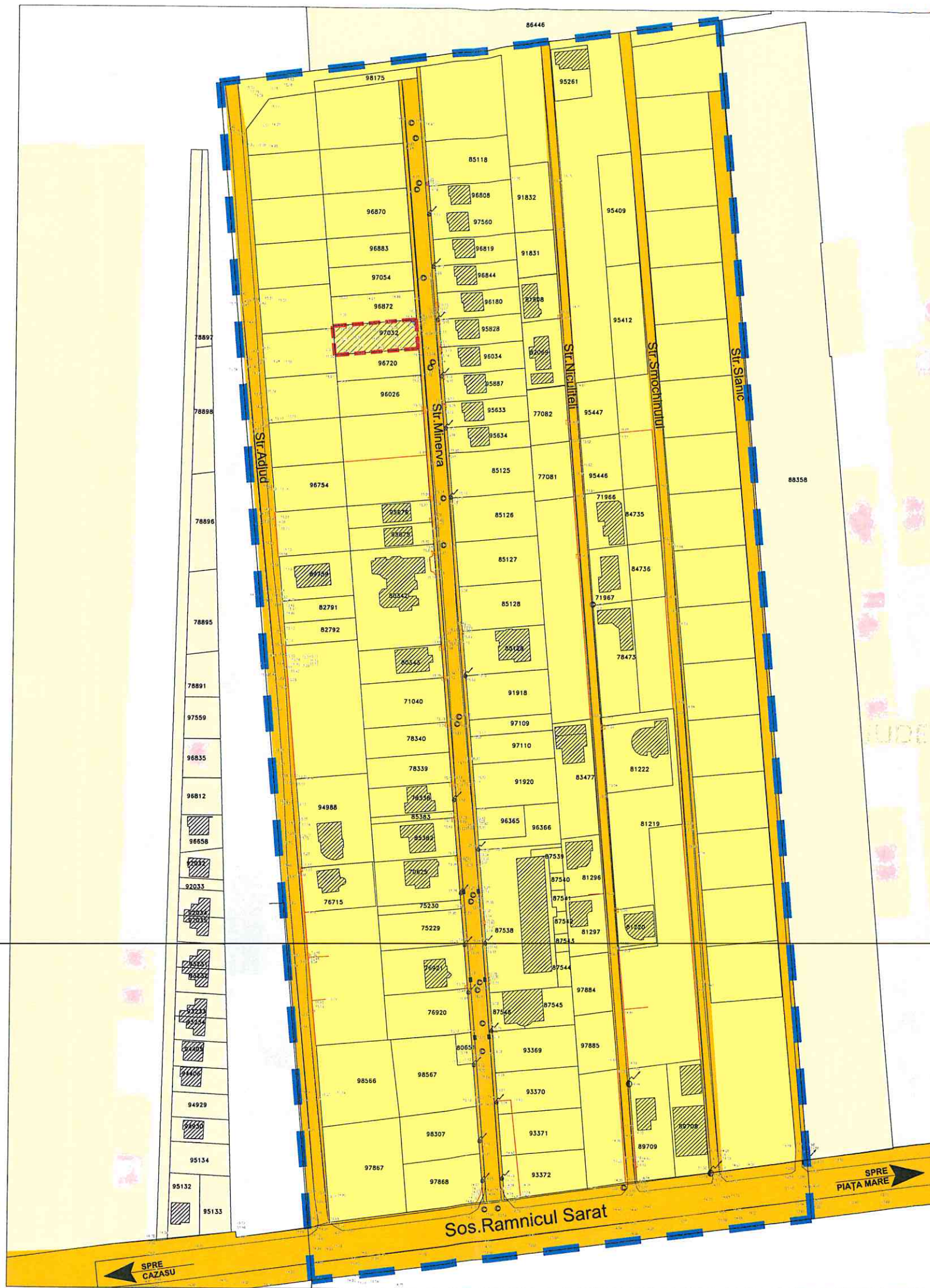
TITLU PLANȘA
REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARĂ

NR. PL.
U3

SPECIFICAȚIE	SEMNATURĂ	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:2000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	IUNE 2023

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PROPRIETATEA ASUPRA
TERENURILOR

U4

LEGENDA

	LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU
REGIM JURIDIC	
	TERENURI APARTINAND PERSOANELOR FIZICE SAU JURITICE
	TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL



NOTA

Operațiunile notariale prin care se propun alipiri a două sau mai multe loturi de teren, sunt permise numai dacă loturile respective sunt încadrate în aceeași zonă funcțională și același U.T.R., aplicându-se astfel în mod unitar prevederile urbanistice privind modul de ocupare al terenului, detaliate în prezentul regulament local de urbanism.

Loturile de teren rezultate în urma unei operațiuni notariale dezmembrare care nu respectă suprafețele și dimensiunile precizate în prezentul regulament local de urbanism devin neconstruibile.



SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:2000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA Iunie 2023
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

BENEFICIAR IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA- DORI	
TITLU PROIECT SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ PARCELĂ DIN M2b ÎN L1b	NR. PR. 33 / 2022
JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STRADA MINERVA, NR. 31A - NR. CAD. 97032	FAZA P.U.Z.
TITLU PLANSA PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	NR. PL. U4