

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 194

din 29.03.2024

Privind: Aprobarea *PLANULUI URBANISTIC ZONAL* pentru obiectivul „*Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri. Locuințe colective, Organizare Șantier*” la adresa din municipiul Brăila, Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2, între B-dul Independenței și S.C. Antena 1 – Lot 2, inițiat de societatea *Doraly Mall S.R.L.*

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea societății Doraly Mall S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 89046/19.05.2023, 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, completat cu raportul de specialitate nr. 52455/28.03.2024 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 A R A S T E :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** pentru obiectivul „**Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri. Locuințe colective, Organizare Șantier**” la adresa din municipiul Brăila, Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2, între B-dul Independenței și S.C. Antena 1 – Lot 2, inițiat de societatea **Doraly Mall S.R.L.**, 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 societatea Doraly Mall S.R.L., 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,

RĂZVAN – IONUȚ ORZAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

Structura cladirilor existente in zona de studiu:

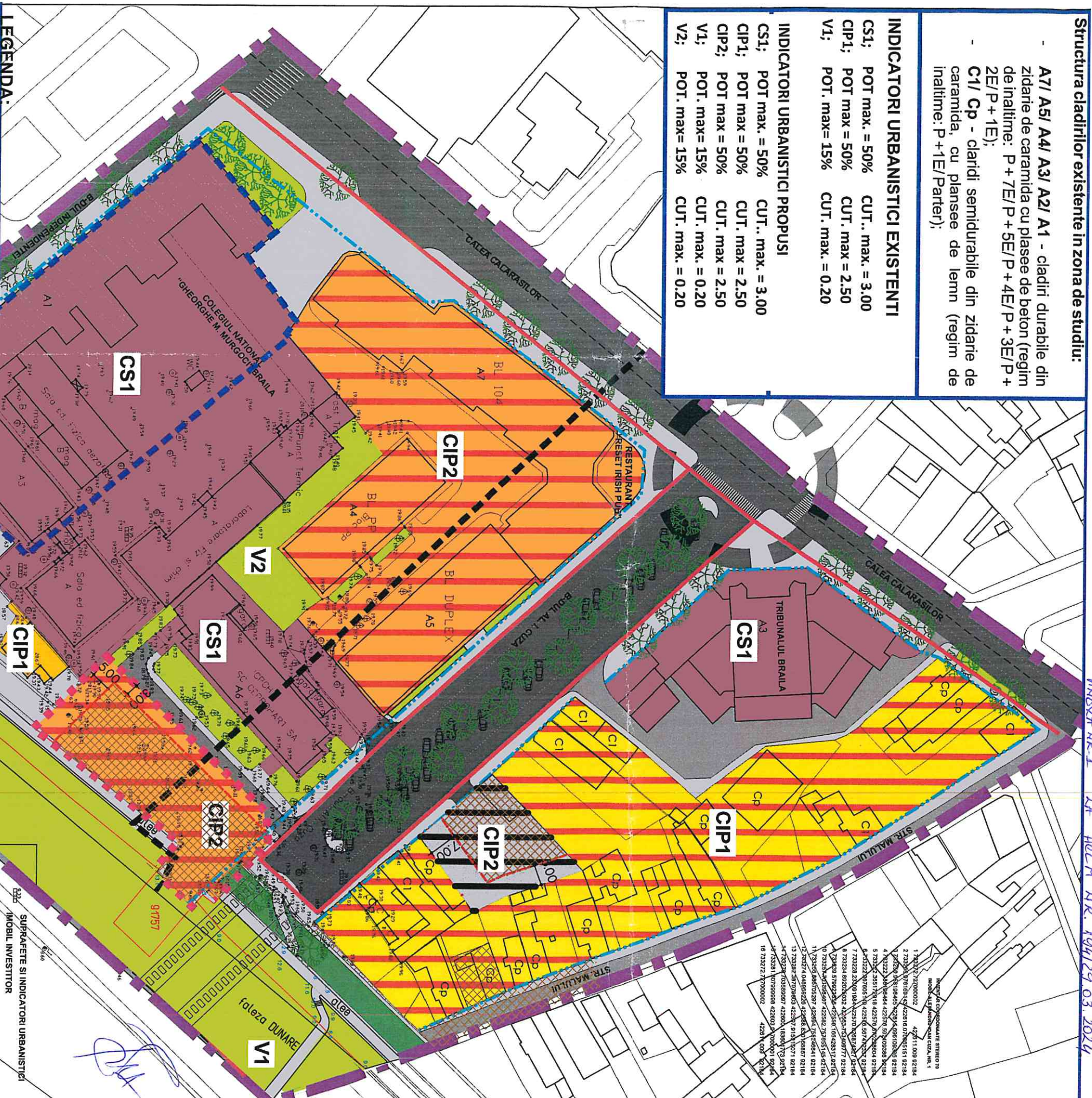
- A7/ A5/ A4/ A3/ A2/ A1 - cladiri durabile din zidarie de caramida cu plasee de beton (regim de inaltime: P + 7E/P + 5E/P + 4E/P + 3E/P + 2E/P + 1E);
- C1/ Cp - cladiri senidurabile din zidarie de caramida, cu plansee de lemn (regim de inaltime: P + 1E/Parter);

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI

CS1;	POT max. = 50%	CUT.. max. = 3.00
CIP1;	POT max = 50%	CUT. max = 2.50
V1;	POT. max= 15%	CUT. max. = 0.20

INDICATORI URBANISTICI PROPUZI

CS1;	POT max. = 50%	CUT. max. = 3.00
CIP1;	POT max = 50%	CUT. max = 2.50
CIP2;	POT max = 50%	CUT. max = 2.50
V1;	POT. max= 15%	CUT. max. = 0.20
V2;	POT. max= 15%	CUT. max. = 0.20



LEGENDA:

- Limite de studiu
- Limita de proprietate a parcelei ce a generat P.U.Z.
- Limita zonei protejate, cf. PUZ
- Limita zonei istoric
- Limita zonei protejate SIR 6c
- Alinament propus
- Circulatii carosabile - categoria II
- Circulatii carosabile - categoria III
- Circulatii pietonale
- Pista pentru biciclete - propusa
- Intersectie propusa spre modernizare
- Zonificare - propuneri
- Functiuni cu caracter central (servicii, invatamant, sanatate, institutii administrative) - CS1
- Locuire individuala si servicii - CIP1
- Locuire colectiva si servicii - CIP2
- Spatii verzi publice si private - V1
- Spatii verzi publice in cadrul ansamblurilor de locuire colectiva-V2
- Pietaonal recomandat
- Zona parcare teren investitor
- Monument - Fostul Liceu de fete, azi Colegiul National "Gh. M. Murgoci" Cod LMI: BR-II-m-B-02110

BILANT TERITORIAL PROPUZ PENTRU PARCELA CE GENEREAZA P.U.Z.

Suprafata parcela P.U.Z. = 1398.00 mp	MP	%
Imobil locuinte colective + servicii	630.00	45.00
Spatii verzi amenajate	297.60	20.00
Aleii, trotuar, carosabil	460.40	35.00
Total	1398.00	100.00

		PROPUȘ	
	MP	%	
CIP 1 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII	6633.00	14.55	
CIP 2 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII	3132.00	6.85	
CS1 - ZONA CU CARACTER CENTRAL	12386.00	27.20	
V1 - V2 - SPATII VERZI	5580.40	12.25	
T - ALEI, CAROSABIL, TRANSPORT	17850.60	39.15	
TOTAL	45682.00	100.00	

	EXISTENT	
	MP	%
CIP - ZONA SUBZONA CENTRAL, ISTORICA PROTEJATA	9765	21.40
CS - FUNCTIUNI CU CARACTER CENTRAL	12386.00	27.20
V - SPATII VERZI	5580.40	12.25
T - ALEI, CAROSABIL, TRANSPORT	17850	39.15
TOTAL	45682.00	100.00

Suprafete si indicatori urbanistici
IMOBIL INVESTITOR
AC = 699 mp
AD = 3495 mp
POT = 50%
CUT = 2.5
RH = 24m de la coala trotuar amenajat
b-dul AL. Ioan Cuza la alei
Functiuni: comert, servicii, alimentatie publica, birouri, locuinte colective
EDIFICABIL TERENURI INVESTITOR

S.C. ED COM '96 SRL
Sediul: CONSTANTA, b. dul TOMIS, nr. 143A
cladirea PROIECT S.A., parter
office@edcom96.ro
tel. 024355005/2780740.356.368

Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIONE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE, ORGANIZARE SANTIER

Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2

Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.

Titlul plansei

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Data
Seif proiect	ARH. AL. COSTANDACHE		1:1000	
Coordonator urbanism	CARH. R. UNGUREANU			
Proiectat	CARH. R. UNGUREANU			
Desenat	M. UNGUREANU			11/2023

Reglementari Urbanistice

Pr. nr. 5 / 2022

Faza PUZ

Pl. nr. U05

**CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA, COMERT, SERVICII,
ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE SI ORGANIZARE
SANTIER**

- JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BDUL A.I.CUZA, NR. 1- LOT 1- FALEZA LOT 2

INTRE

BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2

A. PIESE SCRISE

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS:

I. DISPOZITII GENERALE

- I.1. Rolul RLU**
- I.2. Baza legala a elaborarii**
- I.3. Domeniul de aplicare**

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**
 - II.1.1. Zone construite protejate**
- II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**
 - II.2.1. Expunerea la riscuri naturale**
 - II.2.2. Asigurarea compatibilitatii functiunilor**
- II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT**
 - II.3.1. Retrageri minime obligatorii**
 - II.3.2. Orientarea fata de punctele cardinale**
- II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor**
 - II.4.1. Accese carosabile**
 - II.4.2. Accese pietonale și piste de biciclete**
- II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.**
- II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.**

- II.6.1. Parcelarea
- II.6.2. Înălțimea construcțiilor
- II.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor
- II.6.4. Parcaje
- II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.
- II.7.1. Amplasarea de spații verzi
- II.7.2. Împrejurimi

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- III.1. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.

C - ZONA FUNCȚIUNILOR CU CARACTER CENTRAL

CS1 - Subzona cu funcțiuni cu caracter central, situate în afara zonei istorice protejate, în prelungirea acesteia sau în locații dispersate

CS1 - subzona cu funcțiuni cu caracter central (servicii, învățământ, sănătate de nivel zonal, instituții administrative).

CIP - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE

CIP1 - locuire individuală și servicii;

CIP2 - locuire colectivă și servicii;

V - ZONA SPAȚIILOR LIBERE ȘI PLANTATE

V1 - spații verzi publice și private

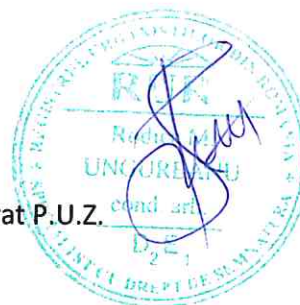
V2 - spații verzi publice în cadrul ansamblurilor de locuințe colective;

T – ZONA TRANSPORTURILOR

T1 - Subzona transporturilor rutiere.

V. ANEXA

Extras din RLU prezent pentru parcela ce a generat P.U.Z.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) stabileste ansamblul de reglementari, la nivelul zonei studiate, de ocupare a terenurilor si de amplasare si dimensionare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora, precum si a plantatiilor, in vederea asigurarii conditiilor de dezvoltare durabila.

Are menirea de a conduce la dezvoltarea complexa, strategica a zonei, in acord cu potentialul acesteia si in interesul general, urmarind utilizarea terenurilor in mod rational, echilibrat si in acord cu functiunile urbanistice adecvate.

Planul urbanistic aferent zonei cuprinse in Municipiul Braila, B-dul Al. I. Cuza si Regulamentul local de urbanism (RLU) detaliaza si particularizeaza prevederile regulamentului general de urbanism in raport cu situatiile specifice din teren si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor si realizarea investitiilor.

Prescriptiile (permisiuni si restrictii) cuprinse in RLU, sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizata a proiectelor, in decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului.

Odata aprobat, impreună cu PUZ-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai respectand prevederile Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia inițiala.

Autoritatile publice locale aplica sistematic si permanent dispozitiile Regulamentului Local de Urbanism, in scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat si plantat, pentru imbunatatirea conditiilor de viata si dezvoltarea echilibrata, durabila a zonei si pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunitatii locale.

I.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL –

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA, COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE SI ORGANIZARE SANTIER stau:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare (RLU intra in vigoare dupa aprobarea sa in Consiliul Local Municipal Braila si nu poate fi modificat decat in conditiile si in limitele prevederilor

- legale prevazute in *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, cu modificarile si completarile ulterioare);
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat pana la data de 30 dec. 2014;
 - "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/110.04.2000";
 - "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata;
 - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
 - Legea nr. 153/2011 privind imbunatatirea conditiilor ambientale;
 - Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile ulterioare;
 - Noul Cod Civil, republicat in M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 si Legea nr. 74/2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil;
 - Hotararea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deseurilor;
 - Ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane;
 - Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea nr. 146/2013 pentru modificarea si completarea Legii nr. 153/2011 privind masuri de crestere a calitatii arhitectural ambientale a cladirilor;
 - H.G.R. nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare si continutul hartilor de risc natural la alunecari de teren si inundatii;
 - O.U.G. nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobata prin Legea nr. 265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Ordin nr. 45/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;
 - Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului in elaborarea si revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism;
 - Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
 - Ordinul ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara;
 - H.C.L nr. 238/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si de amenajare a teritoriului;

- Lista Monumentelor Istorice actualizata prin ORDIN nr. 2.828 din 24 decembrie 2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata, si a Listei monumentelor istorice disparute, cu modificarile ulterioare;
- Hotararea nr. 273 din 14 iulie 2010 a CLM Braila privind aprobarea PUZ - Centrul Istorice al Mun. Braila, proiectant General: INCD URBANPROIECT BUCURESTI, 2008.

• 1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplica in procesul de elaborare, avizare si aprobare a Planului Urbanistic Zonal – *"CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA, COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE SI ORGANIZARE SANTIER"*, in procedura de emitere a certificatului de urbanism si in activitatile de proiectare, autorizare si realizare a constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, din zona studiata prin PUZ, potrivit legislatiei in vigoare.

La emiterea autorizatiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii populatiei, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor PUZ-ului in acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementari privind regimul juridic, economic si tehnic al imobilelor.

Prin planul urbanistic zonal (PUZ) se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Reglementarile pentru zona studiata, se vor armoniza cu reglementarile propuse prin:

- PUG Municipiul Braila aprobat prin HCL nr. 2/2001, prelungita prin HCLM nr. 16/2011, HCLM361/2012, HCLM 430/2015, HCLM 607/2018
- PUZ "CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRAILA", aprobat prin HCLM nr. 273/14.07.2010.

Intreaga suprafata reglementata prin PUZ are o suprafata totala de aproximativ 45582,00mp si se afla in intravilanul Municipiului Braila, UTR 19.

R.L.U. aferent acestui proiect stabileste reglementari specifice pentru fiecare subzona functionala din teritoriul P.U.Z., astfel:

- C - ZONA FUNCTIUNILOR CU CARACTER CENTRAL

CS1 - Subzona cu functiuni cu caracter central, situate in afara zonei istorice protejate, in prelungirea acesteia sau in locatii dispersate

CS1 - subzona cu functiuni cu caracter central (servicii, invatamant, sanatate de nivel zonal, institutii administrative)

- CIP - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

CIP1 - locuire individuala si servicii;

CIP2 - locuire colectiva si servicii;

- V - ZONA SPATIILOR LIBERE SI PLANTATE

V1 - spatii verzi publice si private

V2 - spatii verzi publice in cadrul ansamblurilor de locuinte colective;

- T - ZONA TRANSPORTURILOR

T1 - Subzona transporturilor rutiere

Terenurile cuprinse in teritoriul P.U.Z. fac parte, din punct de vedere al proprietatii, din:
Proprietate publica

- Domeniul public al Municipiului Braila (de interes local).

Proprietate privata

- Domeniul privat al Municipiului Braila;

- Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

II.1.1. Zone construite protejate

In zona studiata, conform *Listei Monumentelor Istorice 2015 (Lista actualizata prin ORDIN nr. 2.828 din 24 decembrie 2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata, si a Listei monumentelor istorice disparute, cu modificarile ulterioare. Ordinul a fost publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016, avand un caracter oficial si legal)*, monumentele istorice clasate sunt urmatoarele:

Nr. Crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
92	BR-II-m-B-02110	Fostul Liceu de fete, azi Colegiul National "Gh. M. Murgoci"	Municipiul Braila	B-dul Independentei, nr. 4	1890

In PUZ "CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRAILA", monumentul istoric mai sus mentionat face parte din zona de protectie **ZIR 6: "monumentele disparate din afara siturilor si ansamblurilor istorice construite protejate"**, subzona **SIR 6c**, pentru care s-au stabilit reglementari prin RLU aferent PUZ "CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRAILA".

Se mentin: Utilizarile admise, Utilizarile admise cu conditionari, Utilizarile interzise, precum si reglementarile pentru zona istorica de referinta din PUZ "CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRAILA".

II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Conform Planului Urbanistic General al mun. Braila, dreptul de construire poate fi conditionat / respins in mod justificat, de catre autoritatea publica competenta, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentatii si a regulamentului local de urbanism aferent, in urmatoarele situatii:

- a. existenta unui risc privind securitatea, sanatatea oamenilor sau neindeplinirea conditiilor minime de salubritate;
- b. prezenta unor vestigii arheologice;
- c. existenta riscului de incalcare a normelor de protectie a mediului;
- d. existenta riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajele valoroase;
- e. existenta riscurilor naturale de inundatii sau alunecari de teren.

Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.

II.2.1. Expunerea la riscuri naturale

Riscul natural reprezinta posibilitatea de producere a unor elemente ale mediului inconjurator, daunatoare omului si cauzate in general de forte exterioare lui.

Riscurile naturale considerate in prezentul regulament sunt cele de natura hidrologica, hidrogeologica, geologica si geofizica. In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se inteleg: instabilitate taluzuri (tasari, alunecari de teren, ravene), zone cu risc de inundabilitate si risc potential de inundabilitate.

Prin **hazarde naturale** se inteleg: fenomene meteorologice periculoase (furtuni, inundatii, tornade, seceta, inghet), incendii de padure, avalanse, fenomene distructive de origine geologica (alunecari de teren, cutremure de pamant) delimitate prin harti de hazard si risc, in conformitate cu legislatia in vigoare, si/sau prevazute in cadrul documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism.

Planificarea dezvoltarii va tine cont de delimitarea zonelor vulnerabile la hazardele naturale si va avea in vedere masuri pentru reducerea riscului asociat acestora, sau in cazuri exceptionale, pentru mentinerea riscului in limitele existente.

Utilizari admise

Constructii si amenajari de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigatii si desecari, lucrari de combatere a eroziunii de adancime, etc).

Utilizari admise cu conditii

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/ 1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare si igiena si sanatatea oamenilor, in zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, in zonele de frig, cu panza freatica agresiva.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile afectate de riscuri naturale, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului etc.), aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

Cu scopul evitarii riscului de producere a dezastrelor naturale de tip risc de inundatii si risc potential de inundatii, precum si asigurarii protectiei locuitorilor impotriva acestora, pentru orice constructie (cu exceptia lucrarilor de aparare si a imprejmuirilor) aflata pe o parcela afectata de astfel de riscuri naturale este interzisa autorizarea construirii in lipsa unor studii de specialitate privitoare la riscurile naturale, care vor stabili conditiile amplasarii de noi constructii, precum si lucrarile necesare pentru inlaturarea sau atenuarea riscurilor si va fi avizata conform legii, de catre autoritatea competenta in protectia mediului sau alte organisme interesate, dupa caz;

Pentru orice constructie amplasata pe o parcela aflata partial sau integral in zonele cu risc mare de inundabilitate (cf. Agentiei Nationale Apele Romane), eliberarea autorizatiei de construire este conditionata de obtinerea avizului emis de Agentia Nationala Apele Romane si de o declaratie pe propria raspundere a proprietarului privind asumarea riscului in caz de inundatie.

Utilizari interzise

Este strict interzisa autorizarea executarii constructiilor sau a lucrarilor de amenajare pentru adancimi ale apei mai mari de 1,5 metri sau, unde indicatorul adancime x viteza apei este mai mare de 2 m²/s, cu exceptia podurilor, a constructiilor hidrotehnice sau a conductelor si cablurilor subacvatice.

II.2.2. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Funcitiunile urbane reprezinta activitati umane specifice care se desfasoara intr-o localitate, intr-o anumita perioada de timp, localizate teritorial si definite de indicatori spatiali si indicatori de functionare.

Tesutul urban reprezinta structura unei zone, teritoriu sau localitate constituita in timp, cu particularitati ce tin de functiunea specifica dominanta, traditia culturala, conditiile de mediu, si care e definita de configuratia parcelelor si a tramei stradale, distributia spatiilor publice si a spatiilor private, volumetrie si modalitati de ocupare a parcelelor de constructii, etc.

Utilizari admise

Se admite autorizarea directa pentru constructiile care respecta conditiile de amplasare in functie de destinatia acestora in cadrul localitatilor, asa cum sunt prevazute in anexa nr. 1 la Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 (actualizat pana la data de 30 decembrie 2014).

Utilizari admise cu conditii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, conform prezentului regulament de urbanism;

In cazul juxtapunerii unor functiuni partial compatibile/incompatibile se va prevedea o zona de protectie; marimea zonei de protectie depinde de reglementari tehnice specifice.

Utilizari interzise

Pentru parcelele pe care exista, la momentul aprobarii prezentului regulament, utilizari care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise constructii sau amenajari care au ca rezultat cresterea suprafetei utile destinate acestor utilizari.

II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

II.3.1. Retrageri minime obligatorii

In zonele libere de constructii sau partial construite, stabilirea regimului de aliniere se face, de regula, pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ, PUD).

In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si constructii anexe. Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si de alinierea impuse fata de limitele laterale si limita posterioara a acesteia.

Catre drumurile publice constructiile pot fi amplasate la aliniament sau retrase de la aliniament, in conformitate cu regulile urbanistice sau pastrand traditia zonei.

In relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate:

- in regim inchis (insiruite, in regimul curtilor inchise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate;
- in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);
- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

Prevederile se refera la toate constructiile principale aflate pe suprafata parcelei.

Retragerile impuse fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza, in principal, pe prevederile Codului Civil (servitutea de vedere), pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor si pe cele cuprinse in RLU al unei documentatii de urbanism (PUZ sau PUD). Retragerile impuse au un caracter minimal si vor fi completate de normele locale, dupa caz, pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural;
- respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor de locuit), in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate;
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri, dupa caz;
- asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor in cazul cand parcela se invecineaza cu surse de poluare (constructii industriale, amenajari comerciale etc.);
- necesitati de conservare a specificului tesutului urban, avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor, in regim izolat, cuplat, insiruite sau in sistemul curtilor inchise sau deschise;
- obtinerea unei anumite grupari a constructiilor, in ansamblurile noi pentru care se urmareste o dezvoltare coerenta a tesutului urban.

Utilizari admise

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, stabilite prin RLU sau în situatii locale speciale, conform Codului civil;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite prin documentatiile de urbanism legal aprobate, pe baza avizului autoritatilor publice responsabile cu situatiile de urgenta.

In situatia existentei unui calcan, autorizarea executarii constructiilor este permisa daca se realizeaza lipirea la acesta.

Utilizari admise cu conditii

Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitatii teritoriale de pompieri militari, recomandandu-se - daca cerintele de interventie sau conditiile locale nu impun altfel - sa se asigure:

- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o fatada vitrata (doua pentru cladiri inalte, foarte inalte sau cu sali aglomerate), precum si accesul autospecialelor de interventie la intrarile existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni inalti, parcaje auto etc.);
- posibilitatile de acces al mijloacelor de interventie, atunci cand este necesar si la a doua fatada, prin amenajari cu latimea de 2 m; in cazurile cand acest lucru nu este posibil se asigura trecerea fortelor (personalului) de interventie prin treceri pietonale cu latimea minima de 1,5 m.

Accesele si pasajele carosabile trebuie pastrate libere in permanenta fara sa fie obstructionate de amplasarea de semnalizari, imprejmui, mobilier urban etc.;

Nu se asigura acces pentru autospecialele de interventie in situatia in care parcela se afla la diferente de nivel fata de drumul public mai mari de 0,50 metri.

II.3.2. Orientarea fata de punctele cardinale

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face, in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire (retrageri si orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, constructii pentru invatamant si sanatate).

Insorirea constructiilor se analizeaza printr-un studiu specific, care determina pe baza calculelor astronomice partile umbrite si insorite ale constructiilor, perioada de insorire

de-a lungul zilei in diverse anotimpuri, precum si umbrele purtate ale constructiilor noi asupra imobilelor invecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuza ce provine de la bolta cereasca (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea cladirii fata de punctele cardinale), precum si de radiatiile solare directe.

Confortul psihologic se realizeaza prin vizibilitatea unei parti a boltii ceresti, neafectata de obstacole, ale caror efecte de obturare a vizibilitatii pot fi determinate prin calcule geometrice.

In Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei apar urmatoarele reglementari:

- Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural (prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale), cat si prin amplasarea constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa nu se umbreasca reciproc si sa nu impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor;

- Prin prevederile regulamentului local de urbanism se urmareste respectarea normelor de igiena prin rezolvarea problemelor legate de insorire, iluminat natural, vizibilitate si ventilatie;

- Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate;

- Asigurarea duratei de insorire, dependenta de solutiile urbanistice se face prin orientarea, distantarea si dimensionarea constructiilor;

- Reducerea vizibilitatii cerului din interiorul incaperilor (si implicit posibilitatile de insorire ale acestora), se poate compensa, atunci cand functiunea constructiei o cere, prin marirea dimensiunilor ferestrelor la etajele inferioare.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul general de Urbanism din 27 iunie 1996, actualizat pana la data de 30 decembrie 2014.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

II.4.1. Accese carosabile

Accesul la drumurile publice reprezinta accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcela.

Accesul direct reprezinta posibilitatea de intrare-iesire fara afectarea altor functiuni sau proprietati.

Servitutea de trecere reprezinta o dispozitie juridica reglementata de Codul civil, conform careia proprietarul al carui teren este infundat (fara nici o iesire la drumul public), poate cere sa i se permita trecerea pe proprietatea vecinului, in scopul exploatarei fondului sau, cu obligatia de a-l despagubi proportional cu pagubele produse. Servitutea de trecere catre drumul public poate fi constituita atat pe terenurile proprietate privata, cat si pe terenurile apartinand domeniului public, in localitati urbane sau rurale si se inregistreaza in evidentele cadastrale.

Drumul public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerintelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administratiei publice.

Strazile sunt drumurile publice din interiorul localitatilor indiferent de denumire (strada, cale, sosea, alee, fundatura).

Categoria strazii se stabileste in functie de rolul si de caracteristicile functionale sau tehnice, pe baza studiilor de circulatie. Definirea si stabilirea elementelor caracteristice fiecarei categorii de strazi se face in conformitate cu actele normative specifice domeniului.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasare si autorizare a constructiilor.

Utilizari admise

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Numarul si configuratia acestora se determina conform anexei 4 din RGU actualizat 2014;

Curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 500 mp si inchise pe toate laturile de constructie, situate la nivelul terenului sau al circulatiilor carosabile adiacente ori la o diferenta de nivel mai mica de 0,50 m fata de aceste circulatii, se prevad obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de interventie in caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m latime si 4.20 m inaltime;

Pentru curtile interioare mentionate, situate la diferente mai mari de 0,50 m (fara acces carosabil) se asigura numai acces pentru personalul de interventie (treceri pietonale), cu latime de min. 1,50 m si inaltime de 1,90 m.

Utilizari admise cu conditii

In mod exceptional, constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri. Numarul si configuratia acestor accese se determina conform anexei 4 din RGU actualizat 2014;

Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

II.4.2. Accese pietonale și piste de biciclete

Prin accese pietonale, in sensul prezentului RLU, se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar, de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie. Constructiile si amenajarile la care se asigura accese pietonale, precum si constructiile de accese pietonale reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta.

In sensul prezentului RLU, piste de biciclete pot fi:

- portiuni ale cailor de circulatie carosabile sau pietonale, trasate si marcate in scopul parcurgerii cu bicicleta, avand un traseu care urmareste traseul circulatiilor carosabile- latime 1,25 - 1,50 m;
- piste ciclabile cu traseu independent de cel al circulatiilor carosabile- latime 1,25-1,50 m.

Utilizari admise

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare precum si a celor care folosesc mijloace de transport nemotorizat.

Utilizari admise cu conditii

Accesele pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere) se realizeaza cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale. Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale si parcaje, corespunzator functiilor si caracterului urbanistic al zonei.

II.5. Asigurarea echiparii edilitare

Echiparea edilitara este definita ca ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora. La elaborarea documentatiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va tine seama de conditiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, marirea capacitatii sau inlocuirea retelelor de apa-canal.

Utilizari admise

Orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

Utilizari admise cu conditii

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati;

In cazul unor investitii (parcelari, ansambluri de locuinte, constructii de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatea publica locala sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrarile nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finantare, autorizarea executarii constructiei nu se va face decat dupa asigurarea surselor de finantare necesare.

Pana la realizarea retelelor publice de apa-canal, in baza avizului de la Agentia de Mediu si Agentiei Nationale Apele Romane se poate accepta o solutie individuala de alimentare cu apa si/sau canalizare; dupa extinderea retelelor nu se va mai permite autorizarea de constructii fara racordare la retelele mentionate.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă; de asemenea, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural; pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic rutier și redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.

Se recomandă utilizarea energiei verzi: panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice; pentru construcții izolate (sedii de fermă, cantoane, etc.) se admite autorizarea și dacă energia electrică este asigurată exclusiv din astfel de surse.

Utilizări interzise

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

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

II.6.1. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului RLU, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (în general, se recomandă 250 mp);
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei; în sensul prezentului RLU, loturile din parcelarul existent, destructurat, au raportul de la 1/1 la rapoarturi mai mici de 1/3 (ajungând chiar la 1/7); pentru lotizările noi, se recomandă să nu se depășească raportul de 1/3.

Este obligatorie elaborarea P.U.Z. in cazul parcelarilor rezultate din divizarea unei parcele in mai mult de 3 subparcele, conf. L 190/2013 de aprobare a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea si completarea L350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul. Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor in 3 (trei) parcele, atunci cand operatiunile respective au ca obiect imparteli ori comasari de parcele solicitate in scopul realizarii de lucrari de constructii sau de infrastructura, precum si constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil. Sunt permise aceste operatiuni cu conditia ca parcelele rezultate sa indeplineasca conditiile de construibilitate; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip P.U.Z..

Operatiunea de divizare a unei parcele in 2 (doua) parcele, in vederea construirii, este permisa numai daca ambele parcele rezultate indeplinesc conditiile de construibilitate; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip P.U.D.

Construirea pe parcele va fi reglementata in functie de destinatie si de caracteristicile specifice ale fiecarui tip de cladire. Densitatea ocuparii si utilizarii este reglementata prin intermediul indicatorilor urbanistici POT si CUT, calculati conform prevederilor Legii nr. 350/2001.

Conditii generale de construibilitate a parcelelor

Parcelele sunt considerate direct construibile daca respecta cumulativ urmatoarele conditii minime:

- acces carosabil la drum public sau privat;
- asigurarea accesului la energia electrica, la reseaua de distributie apa potabila, la rețeaua de canalizare apa uzata menajera si pluviala si evacuarea deseurilor menajere;
- respectarea conditiilor specifice zonelor de risc;
- un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioara (in conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum, si cu prevederile documentatiei de urbanism), este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa.

Nu este considerata operatie de parcelare operatiunea de dezmembrare in doua parcele construibile cu respectarea conditiilor generale de construibilitate a parcelelor. Accesul la una dintre cele doua parcele se poate realiza prin servitute de trecere sau alte titluri determinate in conditiile Codului civil care asigura accesul carosabil.

Parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare si prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate.

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta (comert, depozitare, activitati de productie mica, servicii, birouri etc.) se recomanda intocmirea unor documentatii de urbanism, avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.



În zonele cu parcelari existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor (dimensiuni inferioare celor prevăzute de prezentul RLU), și în situația în care apar cazuri specifice privind forma și dimensiunile parcelelor existente, autorizarea executării construcțiilor noi se va putea face cu respectarea unor documentații de tip PUD întocmite pentru cazurile punctuale, precum și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Pentru suprafețele parcelate **incluse în planuri urbanistice locale (PUZ, PUD)** aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament local de urbanism, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

Operațiunile de reparcelare sunt premise doar în contextul unei acțiuni participative a tuturor co-proprietarilor și a minicipalității locale, și doar în baza unui PUZ întocmit conform legislației în vigoare, cu aviz de oportunitate.

II.6.2. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale din cadrul prezentului RLU. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În sensul prezentului RLU, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alături, de aceeași parte a străzii.

Fac excepție de la prevederile primului alineat construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

II.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

- conformarea constructiei;
- materialele de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare;
- culorile ansamblului si ale detaliilor;
- conformarea fatadelor si amplasarea golurilor.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor si al anexelor vizibile dinspre spatiul public va fi corelat cu cel al cladirii (cladirilor) principale situate pe parcela.

Se interzic interventiile asupra cladirilor de natura sa distruga unitatea constructiei (de genul inlocuirii pariale a acoperisului, vopsitorii pariale, etc.) justificate de apartenenta la proprietari diferiti.

In vederea pastrarii si ameliorarii imaginii urbane in zona studiata:

- se interzice amplasarea spre strada a anexelor gospodaresti si a garajelor, cu exceptia cabinelor de poarta integrate in imprejmuire sau in constructie provizorie;
- se interzice amplasarea spre strada a depozitelor;
- se interzice amplasarea constructiilor cu fatada posterioara spre strada;
- se interzic calcane orientate spre strada;
- se interzice amplasarea structurilor de vanzare de dimensiuni medii/mari (Scm>400mp) cu fatade oarbe spre strada;

• se recomanda aprobarea unui standard local pentru adaposturi de transport public, chioscuri, tonete, corpuri de iluminat, mobilier stradal;

• se interzice dispunerea antenelor satelit, unitatii exterioare ale sistemelor de climatizare, a cosurilor metalice de evacuare si a altor elemente ale instalatiilor care nu fac parte din arhitectura initiala a constructiilor pe fatadele orientate spre circulatiile publice ale cladirilor din zona de protectie a monumentelor si zona de locuit.

Se interzice amplasarea constructiilor provizorii pe domeniul public. Exceptie de la aceasta prevedere fac:

- ansamblurile de constructii provizorii modulate, cu amplasare reglementata, corespunzand standardului local;
- chioscuri de ziare si flori;
- adaposturi pentru statii de transport public;
- constructii provizorii tip cort, rulota mobila, standuri mobile, chioscuri mobile, cu ocazia unor evenimente.

II.6.4. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform fiecarei subzone functionale in parte, din prezentul RLU.

Autorizarea constructiilor cu functiune publica, comerciala sau de birouri se emite cu conditia asigurarii si spatiilor de parcare pentru biciclete.



II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi.

II.7.1. Amplasarea de spatii verzi

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform prezentului RLU. Este obligatorie respectarea procentului minim de spatii plantate reglementat pentru fiecare zona functionala.

Conform legislatiei in vigoare, este interzisa schimbarea destinatiei terenurilor incadrate in categoria spatiilor verzi publice, conform Legii nr. 24/2007 cu modificarile si completarile ulterioare, cu exceptia realizarii unor lucrari de utilitate publica.

In toate cazurile, plantarea va tine seama de exigentele de siguranta ale constructiilor de pe parcela in cauza si de pe parcelele invecinate, precum si de necesitatile de iluminare ale acestora.

Intretinerea si amenajarea spatiilor verzi publice este in sarcina detinatorului sau administratorului fiecarui teren in parte, conform destinatei acestora.

Conform prevederilor prezentului P.U.Z. si R.L.U., in unele spatii plantate este interzisa construirea (cu exceptia dotarilor tehnice si a lucrarilor de intretinere), in timp ce in altele, construirea este permisa in limitele stabilite de prezentul R.L.U., in functie de specificul fiecarei zone.

Se recomanda ca plantarea spatiilor verzi sa se faca in proportie de minim 70% cu specii locale, adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice; in baza Conventiei privind Diversitatea biologica ratificata prin Legea 58/1994 la plantarea spatiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; exceptii de la aceasta regula se admit numai in baza unui aviz de specialitate, potrivit legislatiei in vigoare.

Vegetatia inalta, matura va fi protejata si pastrata pe toata suprafata zonei studiate, conform conditiilor prevazute la nivelul zonelor si subzonelor functionale precum si a unitatilor teritoriale de referinta.

Interventiile asupra vegetatiei din zonele de protectie a monumentelor si din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul autoritatilor locale din domeniu.

La realizarea strazilor noi, precum si la reabilitarea strazilor pe care nu exista plantatii, daca prospectul permite amplasarea de spatii verzi de aliniament, se vor planta arbori, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- pozitiile, sistemul de plantare si esenta arborilor vor fi stabilite prin documentatiile tehnice;
- arborii vor avea inaltimea minima de 2,50 m;
- arborii vor avea circumferinta minima a trunchiului de 14,00 cm (masurata la un metru deasupra solului);
- distanta minima intre axa trunchiului si pozitia retelelor edilitare va fi de 1,50 m.

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

- constructii comerciale (nu depozite comerciale) si alimentatie publica, servicii: minim 5% din suprafata totala a terenului- spatii verzi cu rol decorativ si de agrement;
- constructii de cult: minim 25% din suprafata totala a terenului- spatii verzi cu rol decorativ si de protective;
- constructii culturale: minim 10% din suprafata totala a terenului- spatii verzi, spatii de joc si de odihna;
- constructii de invatamant: pentru scoli primare, gimnaziale, spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafata incintei; pentru afterschool si cluburi ale copiilor spatiile verzi vor reprezenta minim 15% din suprafata incintei;
- constructii de sanatate: pentru camine de batrani, institutii de asistenta de specialitate si alte asemenea, alinamente de protectie si parc organizat pentru bolnavi: minim 10 mp/pacient dar nu mai putin de 20% din suprafata incintei; pentru crese, leagan de copii: minim 10 mp/copil dar nu mai putin de 20% din suprafata incintei; alte categorii de constructii pentru sanatate: minim 15% din suprafata incintei;
- constructii de locuinte: pentru toate tipurile de locuinte spatiile verzi (gradina de fatada, gradina de legume, etc.) vor reprezenta minim 20% din suprafata incintei;
- pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare vor fi luate in considerare cele care prevad o suprafata mai mare de spatii verzi.

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

Toate prevederile Legii nr. 24/2007 cu modificarile si completarile ulterioare, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane sunt implicate in prezentul RLU.

Spatiile verzi existente si inregistrate in Registrul spatiilor verzi sunt inalienabile sub aspectul limitelor, compozitiei spatiale majore si a vegetatiei.

II.7.2. Imprejmuiri

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilite prin regulamente ale administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt **de interes public**, datorita calitatii de participante la crearea peisajului urban sau rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara, ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate, sunt reglementate de prevederile Codului civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice etc.

Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale suficient de rezistente si de bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si sa fie vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.

Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmasorii factori urbanistici:

- pozitia pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare);
- functiunea constructiei pe care este amplasata parcela;
- caracteristicile cadrului natural;
- caracteristicile cadrului construit al subzonelor;
- modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor in mediul urban.

Imprejmuririle trebuie sa raspunda exigentelor Codului civil referitoare la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune.

Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

Utilizari admise

In conditiile prezentului RLU, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri, in conformitate cu specificul local:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor;
- elementele specifice de reglementare se regasesc pentru fiecare subzona functionala in parte.

Utilizari admise cu conditii

Pentru coherenta imaginii urbane, de regula, imprejmuirile la strada vor respecta inaltimea imprejmuirilor adiacente iar soclul va respecta inaltimea soclurilor imprejmuirilor adiacente.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.



În cazul imobilelor cu utilizări care implică frecvență relativ ridicată a autovehiculelor combinată cu accesul controlat în incintă, situate pe artere aparținând tramei majore, porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice.

Tratamentul arhitectural al îngrădirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Utilizări interzise

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a îngrădirilor.



III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Delimitarea finală a PUZ, propusă prin "Studiul de delimitare a zonei analizate" a fost stabilită astfel prin Avizul de oportunitate nr. 10/2022, emis de Primăria Municipiului Braila.

Teritoriul P.U.Z. „CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTĂ (LOCUINȚĂ + SERVICII), ÎNGRĂDIRE, PLATFORMĂ GUNOI, ORGANIZARE DE SANTIER ȘI ELABORARE PUZ” este cel figurat în Planșa nr. U4. – SITUATIA EXISTENTĂ.

III.1. Unități și subunități funcționale

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele subzone funcționale:

C - ZONA FUNCȚIUNILOR CU CARACTER CENTRAL

CS1 - Subzonă cu funcțiuni cu caracter central, situate în afara zonei istorice protejate, în prelungirea acesteia sau în locații dispersate

CS1 - subzonă cu funcțiuni cu caracter central (servicii, învățământ, sănătate de nivel zonal, instituții administrative)



CIP - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE

CIP1 - locuire individuală și servicii;

CIP2 - locuire colectivă și servicii;

V - ZONA SPAȚIILOR LIBERE ȘI PLANTATE

V1 - spații verzi publice și private

V2 - spații verzi publice în cadrul ansamblurilor de locuințe colective;

T – ZONA TRANSPORTURILOR

T1 - Subzonă transporturilor rutiere

Fiecare dintre aceste subzone face obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

- Articolul 1 - Utilizari admise;
- Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari;
- Articolul 3 - Utilizari interzise;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni);
- Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament;
- Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;
- Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela;
- Articolul 8 - Circulatii si accese;
- Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor;
- Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor;
- Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor;
- Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara;
- Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate;
- Articolul 14 - Imprejmuiri;



SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);
- Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);

Reglementarile cuprinse in Sectiunea IV, pentru fiecare din subzonele din prezentul PUZ, se vor corobora, obligatoriu si cu cele prevazute la capitolul I (*Principii generale*), capitolul II (*Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor*) si capitolului III (*Conditii de amplasare si de conformare a constructiilor*) din prima parte a prezentului RLU.



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

C - ZONA FUNCTIUNILOR CU CARACTER CENTRAL

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cu functiuni de tip central se refera la ansamblul terenurilor situate in interiorul sau în afara perimetrului aferent zonelor construite protejate, in sistem compact sau dispersat, avand ca element comun atributul *centralitatii*.

CS1 - Subzona cu functiuni cu caracter central, situate in afara zonelor istorice protejate, in prelungirea acestora sau in locatii dispersate.

CS1 - subzona cu functiuni cu caracter central (servicii, invatamant, sanatate de nivel zonal, institutii administrative).

CS1 - subzona cu functiuni cu caracter central (servicii, invatamant, sanatate de nivel zonal, institutii administrative).



SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

Domeniile de activitati si functiuni care pot cuprinde aceste institutii si servicii:

- administratie publica si servicii descentralizate;
- financiar-bancare si asigurari;
- sanatate publica, servicii medicale si de intretinere;
- cultura (centru cultural, expozitii in incinte sau in aer liber, biblioteca, etc);
- alimentatie publica;
- posta si telecomunicatii, IT;
- management, proiectare;
- cercetare-dezvoltare;
- invatamant prescolar, primar, gimnazial, liceal, universitar si formare continua;
- media, presa, comunicare;
- turism (hoteluri, pensiuni);
- recreere in spatii acoperite (sali de conferinte, spectacole si cinema);
- locuinte cu partiu special pentru profesii libere, locuinte colective in imobile punctuale/ insertii;
- spatii pietonale cu amenajari de tip piata urbana reprezentativa, cu conexiuni pietonale in zonele plantate adiacente;



- se mentin neschimbate acele utilizari initiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea.

Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu conditia ca, la nivelul parterului si mezaninului, frontul spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor si turistilor - comert, expozitii, restaurante, recreere, servicii publice.

Se admit locuinte la nivelurile superioare ale cladirilor avand alte functiuni.

Se admit locuinte colective in imobile punctuale (nu in ansambluri), insertii in zone cu functiuni mixte.

Se admit restaurante de orice tip cu conditia ca unitatile care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice sa fie situate la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice reprezentative.

Funciunile comerciale nu vor ocupa suprafete desfasurate mai mari de 1500 mp.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare sunt permise cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

Sunt permise garaje publice sau private sub- si supraterane in cladiri dedicate cu conditia de a nu ocupa un front mai lung de 30m spre spatiul public, iar accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa, astfel incat sa nu perturbe traficul.

Sunt permise activitati de mica productie, cu urmatoarele conditii:

- sa fie parte a unei activitati de tip comercial – productia sa fie desfacuta preponderent in aceasta locatie;

- spatiile de productie sa nu fie dispuse spre spatiile publice;

- nivelul de poluare sa se incadreze in limitele admise pentru aceasta zona.

Funciunea sa nu implice activitati cu mult public si trafic de masini.

Funciunea sa nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului.

Sa nu afecteze vegetatia existenta (curti de fațada și arbori).

Articolul 3 - Utilizari interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura - inclusiv chioscuri si panouri publicitare, de orice dimensiune si indiferent de modalitatea lor de montare; exceptie fac constructiile provizorii cu mesaj artistic - instalatii de arta, pavilioane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural;
- depozitare en-gros;
- 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;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se recomanda mentinerea parcelarului existent iar daca noile constructii se dezvoltă pe parcele comasate, se recomanda pastrarea amprentei parcelarului anterior.

Operatiile de sub-divizare de parcele sunt permise doar cu conditia ca parcelele rezultate sa indeplineasca fiecare in parte urmatoarele conditii:

- sa aiba front la strada min. 15m;
- adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;
- suprafata fiecarei parcele sa fie min. 400mp;
- sa nu dea nastere la servituti de trecere.



Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Aliniamentul existent al parcelarului se va pastra

Amplasarea pe aliniamenteste posibila in cazul in care inaltimea maxima la cornisa nu depaseste distanta dintre aliniamentestrazii.

Cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri.



Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Cladirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanta egala cu 1/3 din inaltime, dar nu mai putin de 3.0 metri ($DI=h/3$, min. 3 m.)

Cladirile de vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de 5 metri ($DI=h/5$, min. 5 m)

Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.

Distanța se poate reduce la jumatate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,0 m** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

Articolul 8 - Circulații și accese

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 600 mp 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 autospeciale de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de minim 3.80 m lățime și 4.20 m înălțime.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30.0 m.

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

Stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/ subterane sau în parcaje amenajate la sol.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.



Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- min 10,0 m. sau $H=P+2$; max 24,00 m sau $P+6E$
- înălțimea maximă e orientativă -prioritară este respectarea principiului preluării înălțimii corpurilor de clădiri învecinate (preluarea corniselor)
- peste înălțimea maximă se accepta realizarea unui singur nivel(3m) retras 1.5 m fata de planul vertical al fatadei.

Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată cu mai mult de 3 m înălțimea construcțiilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m. înălțimea maximă verticală, desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fatadei.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Arhitectura noilor clădiri va ține seama de caracterul zonei în ceea ce privește volumetria, arhitectura fatadelor, materialele de construcție, cromatică.

Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fatadelor.

Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

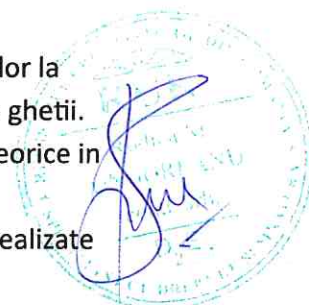
Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare.



Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

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

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomandă ca pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade.

TIP DE FUNCȚIUNE COMPONENTA A SUBZONEI CS1	SPATIU PLANTAT(SUPRAFAȚA MINIMĂ NECESARĂ PENTRU INVESTIȚIILE NOI)
administratie, finante, banci	7% din suprafața parcelei
comert, alimentatie publica	7% din suprafața parcelei
culte	30% din suprafața parcelei
sanatate	10-15mp/bolnav
invatamant	conform normativelor de specialitate, dar nu mai puțin de 20% din suprafața parcelei
turism	20% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei



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

Articolul 14 - Imprejmuiri

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 m, gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 m.

Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decoratiei gardurilor și portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT max = 50%

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

CUT max = 3

CIP - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE		
--------------------------------------	---	---

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixta se caracterizeaza printr-un puternic dinamism, atat la nivel functional cat si spatial, urmare a unei dinamici accentuate si la nivel economic.

CIP1 – subzona locuire individuala si servicii

CIP2 – subzona locuire colectiva si servicii

CIP1 – subzona locuire individuala si servicii	
---	---

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

-imobile utilizate preponderent pentru locuire si secundar pentru functiuni compatibile.

- imobile utilizate pentru activitati mixte, in care pe langa functiunea de locuire se intalnesc functiuni de comert, servicii, alimentatie sau mici spatii de birouri sau mici spatii de birouri.

- imobile utilizate pentru activitatea institutiilor publice, de cultura, sanatate, culte.

-imobile utilizate preponderent sa total ca spatii verzi amenajate pentru promenada si sport in aer liber.

Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

In cazurile admise pentru interventiile de asanare-dezvoltare, pentru restructurare a fondului construit sau pentru restructurare urban, proiectul de interventie trebuie sa respecte urmatoarele conditii:



-funcțiunile propuse trebuie să fie compatibile cu funcțiunile existente în vecinătate;
- să asigure spații de parcare în interiorul suprafeței pe care este propusă intervenția, cel puțin pentru necesarul normat generat de funcțiunile și dimensiunile propuse;

- sunt permise garaje publice sub/supraterane în clădiri dedicate cu următoarele cu condiția de a nu ocupa un front lung de 30 m. spre spațiul public, iar accesul autovehiculelor să se realizeze astfel încât să nu perturbe traficul;

- să asigure ameliorarea aspectului construcțiilor și amenajărilor și să demonstreze calitățile prin care asigură o mai bună integrare în raport cu caracterul particular zonei.

Este posibilă schimbarea funcțiunii actuale a imobilelor clasate în Lista Monumentelor istorice, cu condiția ca funcțiunea propusă să respecte următoarele condiții:

- să nu stănjenească vecinătatea;
- să nu implice în nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului;

- să nu afecteze vegetația existentă din amenajările peisajere, plantațiile de aliniament, spațiile verzi de pe parcelele private.

- să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public.



Articolul 3 - Utilizări interzise

Sunt interzise construcții care prin destinația sau prin activitatea lor sunt:

- incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- pot conduce să provoace degradarea sitului istoric sau imobilelor clasate și a celor care dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studii preliminare;
- generează poluare, risc tehnologic;
- construcții provizorii (excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic- instalații de artă urbană, pavilioane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural)
- activități productive de materiale de construcții
- depozitarea și /sau vânzarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitarea și/sau colectarea, inclusiv de platforme, a materialelor refolosibile sau a deșeurilor urbane, precum și depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile public;
- panouri publicitare și de afișaj indiferent de dimensiunea și modalitatea lor de montare.



SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se considera construibile direct parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- se considera construibile direct parcelele avand 150 m si un front la strada de minim 8,0 metri in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 12,0 metri in cazul constructiilor cuplate si izolate;

- pentru parcelele cu suprafata cuprinsa intre 1000 mp si 5000 mp, autorizarea constructiilor se face doar pe baza de P.U.D.(cu exceptia initiatorului P.U.Z.) pentru detalierea organizarii in cadrul parcelei.

- in cazul loturilor existente, pentru care se solicita edificarea cladirilor cu destinatia de locuinte frontul la strada avand dimensiuni sub 8.0 metri si/sau suprafata parcelei mai mica de 150 mp se va solicita P.U.D. prin care se va demonstra posibilitatea edificarii constructiei.

Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Amplasarea se face pe aliniament
- Regim de construire discontinuu, preponderent cuplat, sau grupat in functie de situatiile locale



Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- In cazul in care pe una din limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinat, noua cladire se va alipila acest calcan.

- in cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de limita laterala ale parcelei la o distanta de minim 3,0 metri.

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de minim de 5 metri.

Pentru parcelele existente pentru care se solicita edificarea cladirilor cu destinatia de locuinte retragerile fata de limitele laterale si limita posterioara vor fi minim cele prevazute in Codul Civil.



Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- cladirile vor respecta intre ele distanta egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele

-distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcanesau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru activități ce nu necesită lumină naturală.

Articolul 8 - Circulații și accese

Orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 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 30.0 m.

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 la persoanele cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

Locuințele înscrise vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 m.



Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

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

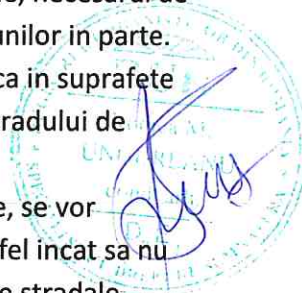
În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 150 m.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte.

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.

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 stânjenite fluxurile principale de circulație și nici plantatiile de aliniamente stradale.

Pentru imobilul ce generează PUZ (b_dul Al. I. Cuza nr. 1) se vor asigura parcuri în imobilul de la adresa b_dul Al. I. Cuza nr. 1 și imobilul de la adresa b_dul Al. I. Cuza nr. 10-12, dacă este posibilă executarea unei parcuri supraetajate la această adresă. În caz contrar parcarile se vor asigura în imobilul de la adresa b_dul Al. I. Cuza, nr. 1 și la sol pe terenul de la adresa Al. Ioan Cuza nr. 10-12.



Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

UTR	LATIMEA STRAZII INTRE ALINIAMENTE (M)	H MAX. DIFERENȚIAT (ETAJE)
CIP1	Maximum 10 metri , minimum 7 metri	P – P + 2E

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).

Articolul 11 - 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.

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.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe.

Se interzic suprafețele vitrate de mari dimensiuni (perete cortina) , imitațiile de materiale sau utilizarea impropie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe ceramice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente.

Articolul 12 - 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:

- toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare;
- urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- se va asigura eliberarea spatiilor pietonale si carosabile de apele meteorice si preluarea lor in spatii plantate;
- se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din reseaua publica;
- 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:

- toate constructiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrica;
- in zonele adiacente unor artere importante si in zonele cu circulatie pietonala intensa (piete publice, zone comerciale) se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locala;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Telecomunicatii:

- se va asigura posibilitatea racordarii cladirilor la sistemele moderne de telecomunicatii;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- 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:

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

Evacuarea deseurilor:

- 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;
- se interzice depozitarea deseurilor in spatii neamenajate corespunzator.

Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

Eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 m inaltime 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 20% 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.



Articolul 14 - Imprejmuiri

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea 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 inaltime de maxim **2.50 m**.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT max = 50%

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

CUT max = 2.5



CIP2 – subzona locuire colectiva si servicii



SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- locuinte colective si semi-colective in regim de construire continuu sau discontinuu;
- echipare edilitara aferenta;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- circulatii carosabile si pietonale corespunzatoare densitatii;
- parcaje publice
- parcaje subterane /supraterane etajate;
- parcuri, gradini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.



Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

Se admit functiuni complementare locuirii – comert de proximitate, dotari de invatamant, intretinere corporala, sanatate, servicii casnice, cu urmatoarele conditii:

- suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp;
- sa nu genereze transporturi grele;
- sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme;
- sa asigure parcare a min. 3 autoturisme;
- 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 depozitare si productie;
- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si micile activitati manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250 mp. Se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD pentru detalierea organizarii in cadrul ansamblului.

In cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:

- dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor;
- cresele si gradinitele sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de **100 mp.** pentru jocul copiilor;
- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.;

Se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc..

Lucrarile ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai in conditiile promovarii unor proiecte vizand transformarea functionala a unui intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scara comuna.

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



Articolul 3 - Utilizari interzise

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22:00 si produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 3 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22:00;
- realizarea unor false mansarde;
- realizarea unor anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructiile provizorii;
- depozitarea en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane cu exceptia celor ecologice si dotate cu sisteme de preselectare;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive de mare capacitate;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.



SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Cladirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

Pentru situatia a doua descrisa anterior, se va folosi termenul de „cvartal” ca expresie a parcellarului aferent locuintelor colective de acest tip.



Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Constructiile se pot amplasa pe aliniament.

Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

-In cazul in care pe una din limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinat, noua cladire se va alipila acest calcan.

- in cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata delimita laterala ale parcelei la o distanta de minim 3,0 metri.

-cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de minim de 5,00 metri.

Pentru parcelele existente pentru care se solicita edificarea cladirilor cu destinatia de locuinte colectiva retragerile fata de limitele laterale si limita posterioara vor fi minim cele prevazute in Codul Civil.



Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

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 5,0 m.

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.

Articolul 8 - 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 servitate.



Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor va fi asigurată în afara circulațiilor publice.

Sunt interzise amenajări de spații de parcare în perimetrul spațiilor plantate dintre imobilele de locuințe colective.

Sunt permise amenajări de spații de parcare în lungul circulațiilor, cu modelarea bordurilor și a traversarilor astfel încât să nu fie blocate accesul carosabil, pietonal sau piste de biciclete.

Pentru imobilul investitorului se vor realiza 57 locuri de parcare distribuite astfel :

- 22 locuri parcare ce se vor asigura în curte și interior construcție propusă din B-dul Al. I. Cuza nr. 1, la parter și -1E
- 35 locuri parcare în imobil parcare P+1E din B-dul Al. I. Cuza, nr. 10-12,

Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuințe colective se va face conform RGU și a normativelor în vigoare, în funcție de numărul de locatari / apartament, de tipul de activități de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al orașului.

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; sau se recomandă realizarea parcarilor sub/ supraetajate la o distanță de maxim 150 m de zona de locuințe colective.

Introducerea pistelor de biciclete pe strazile principale.

Este permisă asigurarea parcajelor aeriene imobilului pe o altă parcelă aflată la minimum 150 metri distanță de imobilul respectiv.

Pentru imobilul ce generează PUZ (b_dul Al .I. Cuza nr. 1) se vor asigura parcare în imobilul de la adresa b_dul Al. I. Cuza nr. 1 și imobilul de la adresa b_dul Al. I. Cuza , nr. 10-12, dacă este posibilă executarea unei parcare supraetajate la această adresă. În caz contrar parcarile se vor asigura în imobilul de la adresa b_dul Al. I. Cuza , nr. 1 și la sol pe terenul de la adresa Al. Ioan Cuza nr. 10-12.

Recomandări suplimentare :

(1) Pentru toate funcțiunile, dar în special în zonele rezidențiale dense și în amplasamente din zonele centrale și semicentrale ale orașului, se vor asigura locuri de parcare subterane sau în parcaje subterane /supraterane etajate în proporție minimă de 60% din totalul de locuri de parcare necesare. Din calculul SCD se exclude suprafața parcajului subteran.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ	minim	maxim
LA CORNISA SAU ATIC (sau atic)	P+4E (18m)	-2E, -1E, P+6E+Et teh. (24m de la cota trotuar amenajat b-dul AL. Ioan Cuza la atic)

În situația terenurilor cu declivitate mare se admit 2 niveluri inferioare parterului acesta fiind considerat de la minim cota teren aferent carosabil adresa imobil propus

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

Cladirile noi sau modificarile / restructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.

Se interzice realizarea unor mansarde false.

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.

Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele 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.

La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Platformele de gunoi se vor amenaja la distante de minimum 5 m de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuinte si se vor dimensiona pe baza indicelui maxim de productie a gunoierului si a ritmului de evacuare a acestuia; nu se recomanda proiectarea si amenajarea de platforme prea mari, care implica ocuparea unor suprafete de teren cu alte destinatii (spatii verzi etc.) si care pot genera usor disconfort si insalubritate.

Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Orice interventie in cadrul cvartalului de locuinte colective privind reorganizarea spatiilor plantate, circulatiilor si a parcajelor, se va face in baza PUD incluzand studiu peisagistic si de iluminat public, cu conditia păstrării cel puțin a suprafeței existente a spatiilor plantate.

Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, preferabil in interiorul aceleiasi parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a apartinut arborele taiat. Daca in interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate gasi, de comun acord cu administratia publica, in intravilanul orasului, o alta suprafata pe care sa poate fi realizate plantatiile de compensare respective.



In ansamblurile de locuinte colective se vor asigura spatii amenajate pentru jocul copiilor, luandu-se in calcul cate 1,3 mp teren de fiecare locuitor.

In ansamblurile de locuinte colective zonele verzi de folosinta generala se vor proiecta luand in calcul minimum 2 - 2,2 mp teren/locuitor (in afara parcurilor publice).

Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor unde aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor.

Articolul 14 – Imprejmuiri

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.0 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 inaltime de maxim 2.5 m.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT max = 50%

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

CUT max = 2.5



V - ZONA SPATIILOR LIBERE SI PLANTATE



GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

V1 - spatii verzi publice si private (spatii verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, gradini, scuaruri, fasii plantate, amenajate pentru relaxare si agrement) si private

V2 - spatii verzi publice in cadrul ansamblurilor de locuinte colective (spatii verzi publice cu folosinta specializata, situate in cadrul ansamblurilor de locuinte colective, reamenajabile pentru odihna si activitati cotidiene de relaxare).



SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- V1:**
- se mentin functiunile specifice, initiale;
 - nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza calitatea peisagistica spatiului plantat sau modifica proiectul initial;
 - spatii plantate;

- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;

- mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna, oglinzi de apa, fantani, cismele cu apa potabila s.a.;

- constructii pentru relaxare cotidiana, pavilioane cu utilizare flexibila;

- spatii pentru administrare si intretinere;

- parcaje.

V2: - spatii plantate cu vegetatie inalta, medie sau joasa;

- amenajari pentru odihna, promenada, sport, joc pentru copii (echipat si dimensionat pe varste);

- circulatii pietonale si velo;

- circulatii pietonale ocazional-carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;

- mobilier urban;

- grupuri sanitare publice;

- spatii pentru administrare si intretinere;

- parcaje

Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

V1: - utilizarile admise in parcurile si spatiile plantate vor fi conditionate de limitarea la acele areale deja existente, conform proiectului initial si care functioneaza in acest scop;

- pentru introducerea unei alte functiuni in aceste zone, este necesar un studiu peisagistic.

- sunt admise functiuni de tip mic comert cu produse locale, alimentatie publica cu conditia ca aceasta sa nu depaseasca o suprafata desfasurata de max. 100mp.

V2: - se permit doar acele functiuni care nu conduc la disconfort si incomodare pentru locuintele aflate in proximitate.

Articolul 3 - Utilizari interzise

V1/ V2:- nu se admit nici un fel de functiuni sau interventii de amenajare care pot conduce la alterarea caracterului initial al zonei;

- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;

- se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale;

- se interzic orice improvizatii ale colectarii apelor uzate ale constructiilor lacustre;

- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atat in interior, cat si pe conturul exterior al spatiilor verzi.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- V1:** – zonele plantate isi pastreaza limitele si formele parcelelor.
- V2:** – parcelele exacte ale spatiilor plantate si amenajate pentru odihna si activitati cotidiene de relaxare, situate in cadrul ansamblurilor de locuinte colective, se vor stabili in baza unei ridicari topografice dedicate si a alcatuirii cadastrului tuturor spatiilor plantate publice. Se va defini „cvartalul” ca element al parcelarului locuintelor colective, care include locuintele propriu-zise, accesele, circulatiile de deservire, parcajele, dotarile de proximitate si spatiile plantate.

Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

V1/ V2: - conform cu proiectul de amenajare peisagistica initial sau in baza unui studiu peisagistic.

Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

V1/ V2: - conform cu proiectul de amenajare peisagistica initial sau in baza unui studiu peisagistic.

Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

V1/ V2: - conform cu proiectul de amenajare peisagistica initial sau in baza unui studiu peisagistic.

Articolul 8 - Circulatii si accese

- V1/ V2:-** circulatia pietonala este prioritara;
- se va asigura accesul din circulatiile publice pentru aleile ocazional-carosabile (pentru intretinere, aprovizionare, drum de halaj) a caror latime va fi de min. 3,5 m;
 - piste de biciclete se vor amplasa pe cat posibil perimetral parcului, in asa fel incat sa nu stanjeasca circulatia pietonala principala;
 - se vor asigura, in zonele de acces pietonal principale si secundare, zone amenajate corespunzator pentru asteptare si odihna.

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

- V1:** - nu este cazul.
- V2:** - parcajele se vor dimensiona conform normelor specifice;
- stationarea autovehiculelor in interiorul zonei este permisa doar in limitele necesarului de parcaje ale utilizarilor fiind interzisa amplasarea de parcaje pentru deservirea unor functiuni exterioare zonei;
 - parcajele necesare zonelor cu activitati se vor amplasa pe cat posibil in lungul circulatiilor perimetrale, in alveole special proiectate, tratate cu dale inierbate;
 - se vor evita amenajarile de mari suprafete betonate, destinate parcajelor;
 - parcajele vor fi plantate cu min 1 arbore/ 4 locuri parcare si, pe limitele parcajului, cu aliniamente de gard viu.

Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- V1:** - nu este cazul.
- V2:** - inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi P + 2E (12m).

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

- V1:** - nu este cazul.
- V2:** - este obligatorie asigurarea unei expresivitati reprezentative in raport cu spatialitatea istorica a zonei si stilul arhitectural al cladirilor din zona amplasamentului.



Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara

- V1/ V2:-** toate constructiile cu caracter permanent se vor racorda la retelele edilitare publice;
- se interzice montarea aeriana a cablurilor electrice, telefonice, CATV;
 - in cadrul amenajarii si dotarii zonelor destinate odihnei si recreerii trebuie sa se asigure: a) instalatii de alimentare cu apa potabila; b) W.C.-uri publice si locuri pentru colectarea deseurilor; c) colectarea si indepartarea apelor uzate prin instalatii de canalizare, locale sau zonale, a caror constructie si exploatare sa evite poluarea factorilor de mediu;
 - iluminatul public se va realiza conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat;
 - se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate;



Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

- V1:** - plantatiile inalte se vor dispune conform normelor si tipologiilor specifice (izolat/ aliniament/ grupare/ masiv);
- se va urmări ca vegetatia inalta sa ofere umbra circulatiilor pietonale principale;
 - toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 m inaltime;
- V2:** - spatiile plantate aferente ansamblurilor de locuinte vor trebui sa respecte norma de min. 1,3 mp teren/ locuitor cf. ORDIN Nr. 536 / 1997, pentru aprobarea *Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.*

Articolul 14 – Imprejmuiri

V1/ V2:- se recomanda utilizarea sistemelor de imprejmuire care ofera transparenta, utilizarea vegetatiei;

- pentru garduri: inaltime 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m - din metal (fier forjat sau plasa metalica) sau lemn;
- scuarurile nu vor fi ingradite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m inaltime, fie prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 m terenul va fi coborat cu minim 0,10 m sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

V1: POT max = 15%

V2: POT max = 10%

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

V1: CUT max = 0,2

V2: CUT max = 0,15

T – ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

T1 - Subzona transporturilor rutiere.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- 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, salariatii si pentru vizitatori.

Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

- spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor din R.G.U. - art. 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.

Articolul 3 - Utilizari 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;



V. ANEXA

Extras din RLU prezent pentru parcela ce a generat P.U.Z.

CIP2 – subzona locuire colectiva si servicii



SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- locuinte colective si semi-colective in regim de construire continuu sau discontinuu;
- echipare edilitara aferenta;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- circulatii carosabile si pietonale corespunzatoare densitatii;
- parcaje publice
- parcaje subterane /supraterane etajate;
- parcuri, gradini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.



Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

Se admit functiuni complementare locuirii – comert de proximitate, dotari de invatamant, intretinere corporala, sanatate, servicii casnice, cu urmatoarele conditii:

- suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp;
- sa nu genereze transporturi grele;
- sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme;
- sa asigure parcare a min. 3 autoturisme;
- 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 depozitare si productie;
- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si micile activitati manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250 mp. Se pot admite cu conditia



elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD pentru detalierea organizarii in cadrul ansamblului.

In cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:

- dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor;
- cresele si gradinitele sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.;

Se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc..

Lucrarile ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai in conditiile promovarii unor proiecte vizand transformarea functionala a unui intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scara comuna.

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

Articolul 3 - Utilizari interzise

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22:00 si produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 3 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22:00;
- realizarea unor false mansarde;
- realizarea unor anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructiile provizorii;
- depozitarea en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane cu exceptia celor ecologice si dotate cu sisteme de preselectare;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive de mare capacitate;
- statii de betoane;

- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

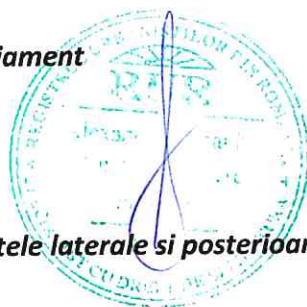
Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Cladirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

Pentru situatia a doua descrisa anterior, se va folosi termenul de „cvartal” ca expresie a parcellarului aferent locuintelor colective de acest tip.

Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Constructiile se pot amplasa pe aliniament.



Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

-In cazul in care pe una din limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinat, noua cladire se va alipila acest calcan.

- in cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de limita laterala ale parcelei la o distanta de minim 3,0 metri.

-cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de minim de 5,00 metri.

Pentru parcelele existente pentru care se solicita edificarea cladirilor cu destinatia de locuinte colectiva retragerile fata de limitele laterale si limita posterioara vor fi minim cele prevazute in Codul Civil.



Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

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 5,0 m.

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.

Articolul 8 - 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.

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor va fi asigurată în afara circulațiilor publice.

Sunt interzise amenajări de spații de parcare în perimetrul spațiilor plantate dintre imobilele de locuințe colective.

Sunt permise amenajări de spații de parcare în lungul circulațiilor, cu modelarea bordurilor și a traversarilor astfel încât să nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau piste de biciclete.

Pentru imobilul investitorului se vor realiza 57 locuri de parcare distribuite astfel:

- 22 locuri parcare ce se vor asigura în curte și interior construcție propusă din B-dul Al. I. Cuza nr. 1, la parter și -1E
- 35 locuri parcare în imobil parcare P+1E din B-dul Al. I. Cuza, nr. 10-12,

Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuințe colective se va face conform RGU și a normativelor în vigoare, în funcție de numărul de locatari / apartament, de tipul de activități de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al orașului.

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; sau se recomandă realizarea parcarilor sub/ supraetajate la o distanță de maxim 150 m de zona de locuințe colective.

Introducerea pistelor de biciclete pe strazile principale.

Este permisă asigurarea parcajelor aeriene imobilului pe o altă parcelă alată la minimum 150 metri distanță de imobilul respectiv.

Pentru imobilul ce generează PUZ (B_dul Al. I. Cuza nr. 1) se vor asigura parcare în imobilul de la adresa B_dul Al. I. Cuza nr. 1 și imobilul de la adresa B_dul Al. I. Cuza nr. 10-12, dacă este posibilă executarea unei parcare supraetajate la această adresă. În caz contrar parcarile se vor asigura în imobilul de la adresa B_dul Al. I. Cuza , nr. 1 și la sol pe terenul de la adresa Al. Ioan Cuza nr. 10-12.

Recomandări suplimentare :

(1) Pentru toate functiunile, dar in special in zonele rezidentiale dense si in amplasamente din zonele centrale si semicentrale ale orasului, se vor asigura locuri de parcare subterane sau în parcaje subterane /supraterane etajate în proportie minima de 60% din totalul de locuri de parcare necesare. Din calculul SCD se exclude suprafata parcajului subteran.

Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

INALTIMEA MAXIMALA CORNISA SAU ATIC (sau atic)	minim	maxim
	<i>P+4E(18m)</i>	<i>-2E, -1E, P+6E+Et teh.(24m de la cota trotuar amenajat b-dul AL. Ioan Cuza la atic)</i>

In situatia terenurilor cu declivitate mare se admit 2 niveluri inferioare parterului acesta fiind considerat de la minim cota teren aferent carosabil adresa imobil propus

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

Cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.

Se interzice realizarea unor mansarde false.

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.

Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele 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.

La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Platformele de gunoi se vor amenaja la distante de minimum 5 m de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuinte si se vor dimensiona pe baza indicelui maxim de productie a gunoii si a ritmului de evacuare a acestuia; nu se recomanda proiectarea si amenajarea de platforme prea mari, care implica ocuparea unor suprafete de teren cu alte destinatii (spatii verzi etc.) si care pot genera usor disconfort si insalubritate.

Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Orice interventie in cadrul cvartalului de locuinte colective privind reorganizarea spatiilor plantate, circulatiilor si a parcajelor, se va face in baza PUD incluzand studiu peisagistic si de iluminat public, cu conditia păstrării cel puțin a suprafeței existente a spațiilor plantate.

Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, preferabil in interiorul aceleiasi parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a apartinut arborele taiat. Daca in interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate gasi, de comun acord cu administratia publica, in intravilanul orasului, o alta suprafata pe care sa poate fi realizate plantatiile de compensare respective.

In ansamblurile de locuinte colective se vor asigura spatii amenajate pentru jocul copiilor, luandu-se in calcul cate 1,3 mp teren de fiecare locuitor.

In ansamblurile de locuinte colective zonele verzi de folosinta generala se vor proiecta luand in calcul minimum 2 - 2,2 mp teren/locuitor (in afara parcurilor publice).

Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor unde aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor.

Articolul 14 – Imprejmuiri

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.0 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 inaltime de maxim 2.5 m.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT max = 50%

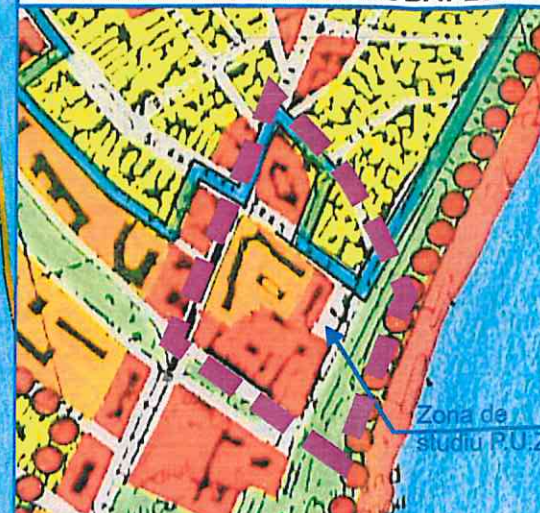
Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max = 2.5

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



DETALIU DIN P.U.G. APROBAT 2001



CE - ZONA CENTRALA: UTR nr. 19
LI - zona rezidentiala cu cladiri inalte (mai mult de 3 niveluri)

LM - zona rezidentiala cu cldiri P - P + 2
Lmu - subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban

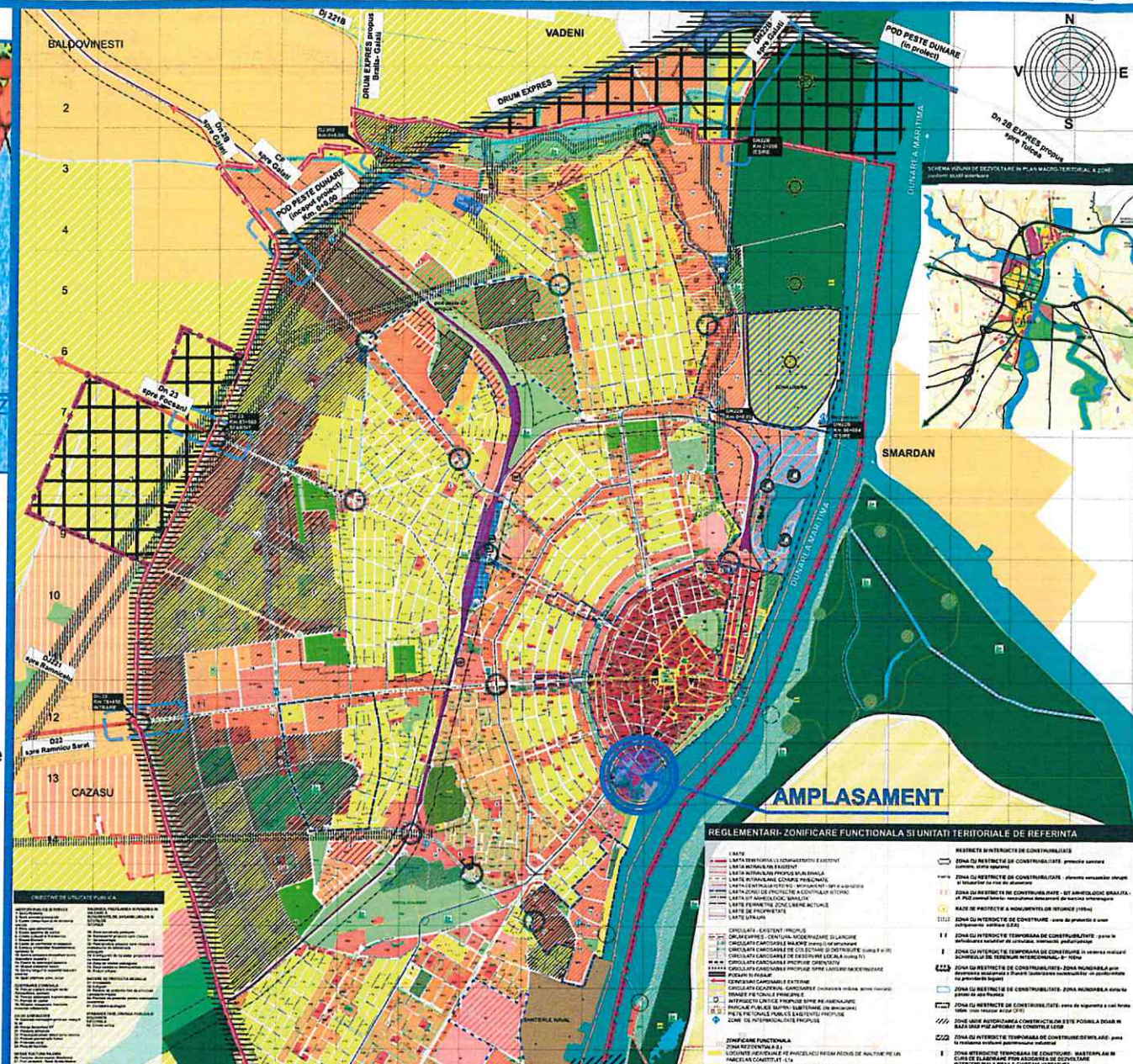
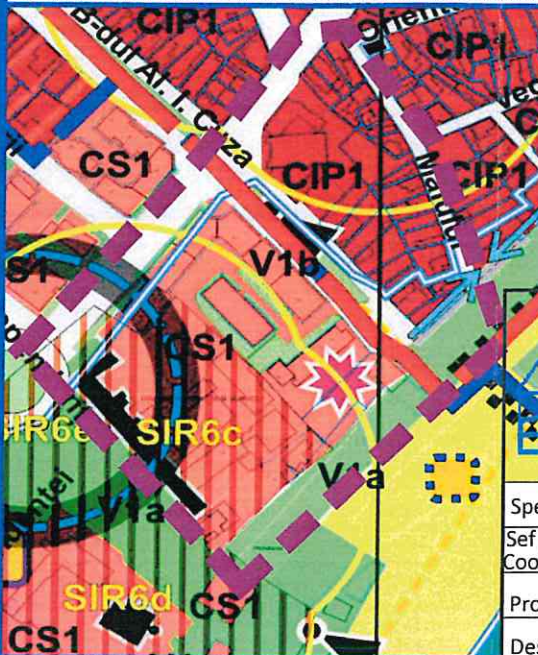
IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general
Isa - subzona cu constructii administrative
Isi - subzona cu constructii comerciale
Isi - subzona cu constructii de invatamant

P - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie

INDICATORI URBANISTICI ADMISI PRIN P.U.G. 2001:

- locuinte amplasate in zona centrala: POT max = 80%
- zona locuinte P - P+2: POT max = 35%
- zona rezidentiala cu mai mult de 3 niveluri: POT max = 20%
- zona mixta - locuire + comert: POT max = 70%
- institutii publice + servicii: POT max = 85%

DETALIU DIN P.U.G. IN CURS DE APROBARE



C - ZONA FUNCTIUNILOR CU CARACTER CENTRAL
CS - subzona functiunilor cu caracter central situata inafara zonei istorice protejate, in prelungirea acesteia sau in locatii dispersate
Cs1 - functiuni cu caracter central situate pe un parcellar urban constituit, predominant institutii, servicii, comert, administratie cu caracter reprezentativ, cu rol de intarire si prelungire a zonei centrale

POT max = 70% CUT max = 2.5

CIP - subzona centrala istorica protejata
CIP1 - Centrul istoric Braila cuprins intre bd. Al. I. Cuza si faleza Dunarii

POT max = 45% CUT max = 2.25

V - Zona spatiilor libere si plantate
V1 - subzona spatiilor plantate publice
V1b - parcuri si gradini amenajate pentru relaxare si agrement aflate in zona istorica protejata

POT max = 15% CUT max = 0.2

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara
Sef proiect	ARH. AL. COSTANDACHE		1:
Coordonator urbanism			
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data
Desenat	M. UNGUREANU		08/2023

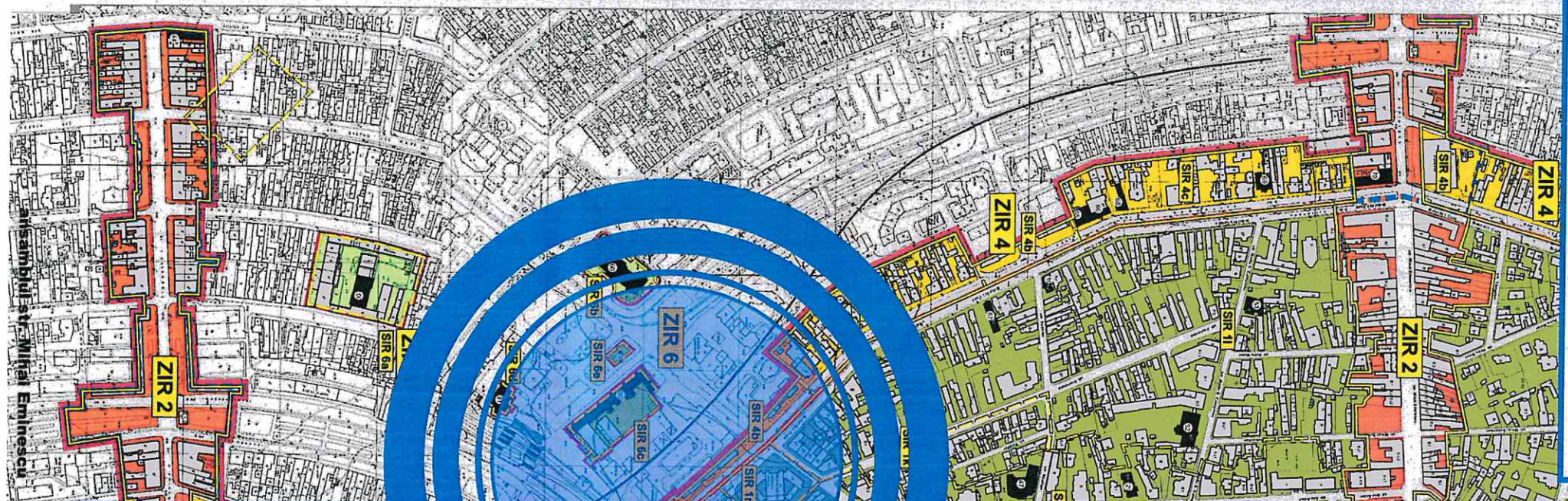
S.C. ED COM '96 SRL	CIF 8518149 J13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE, ORGANIZARE SANTIER	Pr. nr. 5/2022
Sediul: CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A., parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278, 0740356368		Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2	Faza PUZ
		Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.	Pl. nr. U 01
		Titlul plansei	

INCADRARE IN PUG



LEGENDA

	LIMITA INTRAUPLAN CF. P.U.G. BRAILA APROBAT 2001
	LIMITA TERITORULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI BRAILA
	LIMITA TERITORULUI ADMINISTRATIV AL JUDETULUI
	LIMITA ZONEI CE AGENERAT PUZ - ZONA PROTEJATA CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRAILA - BR-s-B-02062 - CF. LISTA I.N.M.I. 2004
	LIMITA ZONA DE PROTECTIE A ZONEI PROTEJATE - BR-II-s-B-02096
	LIMITA ZONA PROTEJATA - ANSAMBLUL "STR. M. EMINESCU" - BR-II-s-B-02107
	LIMITA ZONA DE PROTECTIE MONUMENT ISTORIC IZOLAT
	LIMITA ZONA ISTORICA DE REFERINTA - ZIR 1
	LIMITA ZONA ISTORICA DE REFERINTA - ZIR 2
	LIMITA ZONA ISTORICA DE REFERINTA - ZIR 3
	LIMITA ZONA ISTORICA DE REFERINTA - ZIR 4
	LIMITA ZONA ISTORICA DE REFERINTA - ZIR 5 (vezi pl. 7, Ba, 7, Bb)
	LIMITA ZONA ISTORICA DE REFERINTA - ZIR 6 (vezi si pl. 7, Ab)
	LIMITA DE SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA (SIR)
	NUMAR ZONA ISTORICA DE REFERINTA (ZIR)
	NUMAR SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA (SIR)
	CONSTRUCTII CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE NR. CRT. CF. LISTA I.N.M.I. / 2004
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	STRAZI EXISTENTE



	S.C. ED COM '96 SRL	CF. 85/B149 J13/1522/1996
Sediu:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A clădirea PROIECT S.A.,parter office edcom@edcom.com tel. 0241555005/278.0740.356.368		
Specificatie	Nume	Semnatura
Sef proiect	ARH. AL. COSTANDACHE	
coordonator urbanism		
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU	
		Data
		08/2023

Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL-FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIKOURI, LOCUINTE COLECTIVE, ORGANIZARE SANTIER	Pt. nr. 5 /2023;
Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 -FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2	
Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.	
Titlul plansei	Faza PUZ
	Pt. nr. U02

INCADRARE IN PUZ

ZIR 1 Centru istoric Braila cuprins
entre bd. Al. I. Cuza și faleza
Dunarii:

- SIR 1r - cuprinde zona Calea Calarasilor nr. 47;
- SIR 1x - cuprinde subzona spațiilor verzi publice: Grădina Publică și terenurile de sport, faleza Dunării între bd. Al.I.Cuza și Moara Violatos zonele de taluz ale cornișei, zona nesistemată a str. Cazărmii.

ZIR 4 - zona de protecție a sitului istoric centru istoric Braila

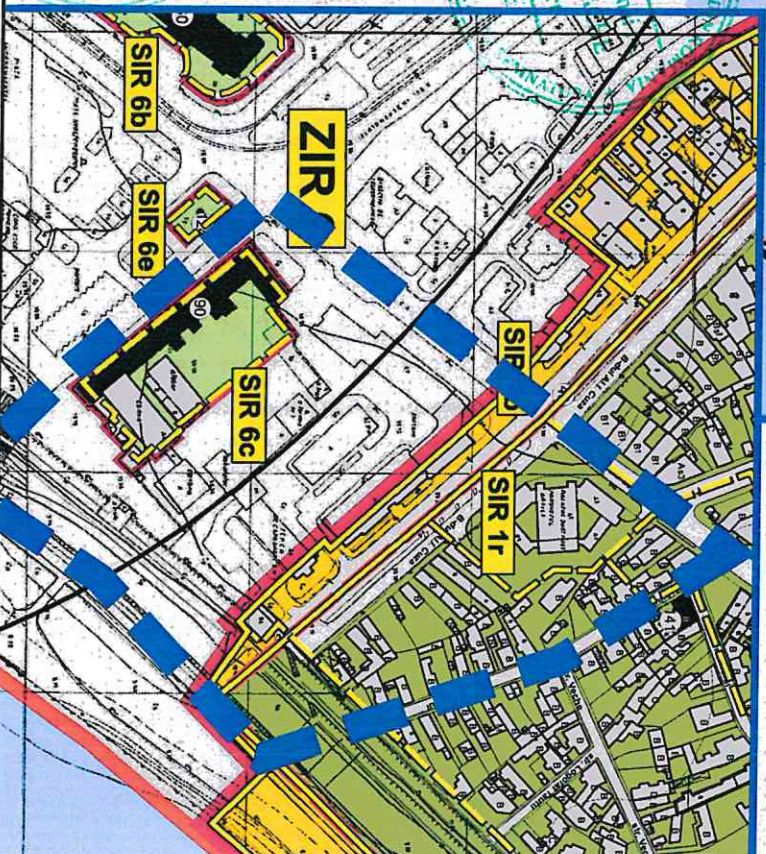
- SIR 4a - cuprinde subzona dintre str. Fata Portului și Dunare
- SIR 4b - cuprinde subzona fronturilor de pe bd. Al. I. Cuza, numerele impare cu locuințe colective, construcții noi.

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI PRIN PUZ, aprobat conf.HCLM nr. 273/14.07.2010:

4a: POT max = 15%
CUT max = 0.2
4b: POT max = 50%
CUT max = 2.5

ZIR 6: monumentele disperate din afara sturilor și ansamblurilor istorice construite protejate

- SIR 6c - cuprinde subzona aferenta Liceului Gh. M. Murgoci, monument BR-II-m-B-02110 pe conturul cadastral al acestuia





LEGENDA:

- Limita zonei de studiu
- Limita parcelei ce a generat PUZ
- Limita PUZ "Centrul istoric al Municipiului Braila"
- Artere principale de circulatie

S.C. ED COM '96 SRL		CF. 85/814/9	13/03/22/1996
Sediul: CONSTANTA, b. dul TOMIS, nr. 143A		Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL	
Clădirea PROIECT S.A. parter		"CONSTRUIRE IMOBIL FUNCIUNE MIXIA COMERII, SERVICII, ALIMENTAIIIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE, ORGANIZARE SANTIER"	
tel. 024355005/278.0740.35.36.38		Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1	
oficiu@edcom96.ro		- FALAZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC. ANTENA 1 - LOT 2	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara
Set proiect	ARR. AL. COSTANDACHE		1:
Coordonator urbanism			
Proiectat	C.ARR. R. UNGUREANU		Data
Revizuit	MA. TIMCIUCANU		08/2023
Titlul planseii		Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.	
INCADRARE IN ZONA		Faza PUZ	
		5/2022	
		Pl. nr. U 03	

REGLEMENTARI PUG 2001 APROBAT

CE - ZONA CENTRALA: UTR nr. 19

LI - zona rezidentiala cu cladiri inalte (mai mult de 3 niveluri)

LM - zona rezidentiala cu cladiri P - P + 2

Lmu - subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban

IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general

Isa - subzona cu constructii administrative

Isc - subzona cu constructii comerciale

Isi - subzona cu constructii de invatamant

P - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie

INDICATORI URBANISTICI ADMISI PRIN P.U.G. 2001:

• locuinte amplasate in zona centrala:

POT max = 80%

• zona locuinte P - P+2: POT max = 35%

• zona rezidentiala cu mai mult de 3 niveluri: POT max = 20%

• zona mixta - locuinte + comert:

POT max = 70%

• institutii publice + servicii:

POT max = 85%

REGLEMENTARI PUZ APROBAT HCLM nr. 273/ 14.07.2010

ZIR 1 Centru istoric Braila cuprins entre bd. Al. I. Cuza si faleza Dunarii:

- SIR 1r - cuprinde zona Calea Calarasilor nr. 47;

- SIR 1x - cuprinde subzona spațiilor verzi publice: Grădina Publică și terenurile de sport, faleza Dunării între bd. Al. I. Cuza și Moara Violatos zonele de taluz ale cornișei, zona nesistemată a str. Cazarmii.

ZIR 4 - zona de protecție a sitului istoric centru istoric Braila

- SIR 4a - cuprinde subzona dintre str. Fata Portului si Dunare

- SIR 4b - cuprinde subzona fronturilor de pe bd. Al. I. Cuza, numerele impare cu locuinte colective, constructii noi.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PRIN P.U.Z. aprobat conf. HCLM nr. 273/14.07.2010:

4a: POT max = 15%
CUT max = 0.2

4b: POT max = 50%
CUT max = 2.5

ZIR 6: monumentele dispartate din afara situțiilor și ansamblurilor istorice construite protejate

- SIR 6c - cuprinde subzona aferenta Liceului Gh. M. Murgoci, monument BR-11m-R-02110 de constructii cadastrale la acestuia

Structura cladirilor existente in zona de studiu:

- A7/A5/A4/A3/A2/A1/Ap - cladiri durabile din zidarie de caramida cu plasee de beton (regim de inaltime: P + 7E/ P + 5E/ P + 4E/ P + 3E/ P + 2E/ P + 1E/ Parter);
- C1/ Cp - cladiri semidurabile din zidarie de caramida, cu plansee de lemn (regim de inaltime: P + 1E/ Parter);

INDICATORI URBANISTICI

CS1 - POT. max. = 50% CUTmax. = 3.00
CIP1 - POT. max. = 50% CUT. max = 2.50
V1 - POT. max = 15% CUT. max = 0.20

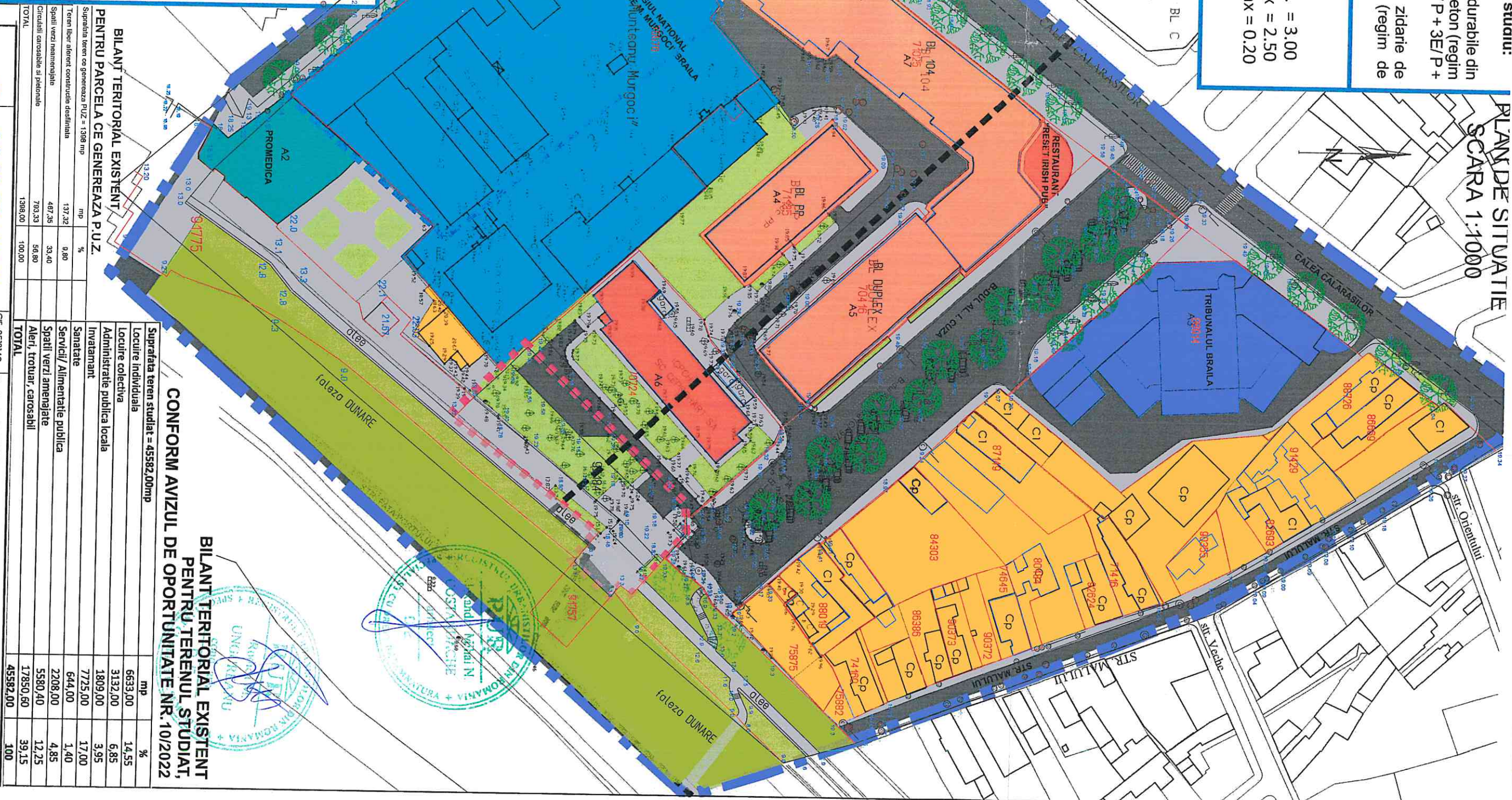
LEGENDA:

- zona studiu
- identificator electronic
- limita cadastrala
- conspicuitii
- afum, bordura
- cota
- 22.23
- stadiu beton
- canal apa
- canal gaze
- pom
- Suprafata studiata = 41.840mp

LEGENDA:

- Limite**
 - Limita zonei de studiu
 - Limita de proprietate a parcelei ce a generat P.U.Z.
 - Limita zonei protejate, cf. PUZ
 - Centrul istoric
 - Limita zonei protejate SIR 6c
- Circulatii**
 - Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale
- Zonificare**
 - Locuire individuala
 - Locuire colectiva
 - Administratie publica locala
 - Invatamant
 - Sanatate
 - Servicii/ alimentatie publica
 - Spatii verzi amenajate
- Arbori de aliniament
- Construcție propusa spre desfiintare
- Monument - Fostul Liceu de fete, azi Colegiul National "Gh. M. Murgoci"
- Cod LMI: BR-II-m-B-02110

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:1000



BILANT TERITORIAL EXISTENT
PENTRU PARCELA CE GENEREAZA P.U.Z.

mp	%
137,32	9,80
487,35	33,40
783,33	56,80
1398,00	100,00

BILANT TERITORIAL EXISTENT
PENTRU TERENUL STUDIAT,
CONFORM AVIZUL DE OPORTUNITATE NR.10/2022

mp	%
6633,00	14,55
3132,00	6,85
1809,00	3,95
7725,00	17,00
644,00	1,40
2208,00	4,85
5580,40	12,25
17850,60	39,15
45582,00	100

S.C. ED COM '96 SRL

Sediu: CONSTANTA, b. del TOMIS, nr. 143A
cladirea PROIECT S.A., parter
office.edcom@proiect.com
tel. 0241555005/278.0740.356.368

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Data
Sef proiect	ARH. AL. COSTANDACHE		1:1000	
Coordonator urbanism	C.ARH. R. UNGUREANU			
Proiectat				
Desenat	M. UNGUREANU			11/2023

SITUATIA EXISTENTA

Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII,
ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE,
ORGANIZARE SANTIER

Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1-LOT 1
- FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2
Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.

Structura cladirilor existente in zona de studiu:

- A7/ A5/ A4/ A3/ A2/ A1 - cladiri durabile din zidarie de caramida cu plasee de beton (regim de inaltime: P + 7E/P + 5E/P + 4E/P + 3E/P + 2E/P + 1E);
- C1/ Cp - cladiri semidurabile din zidarie de caramida, cu plansee de lemn (regim de inaltime: P + 1E/Parter);

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI

CS1;	POT max. = 50%	CUT.. max. = 3.00
CIP1;	POT max = 50%	CUT. max = 2.50
V1;	POT. max= 15%	CUT. max. = 0.20

INDICATORI URBANISTICI PROPU SI

CS1;	POT max. = 50%	CUT.. max. = 3.00
CIP1;	POT max = 50%	CUT. max = 2.50
CIP2;	POT max = 50%	CUT. max = 2.50
V1;	POT. max= 15%	CUT. max. = 0.20
V2;	POT. max= 15%	CUT. max. = 0.20

LEGENDA:

—	Limite	Limita zonei de studiu
---	Limita de proprietate a parcelei ce a generat P.U.Z.	
---	Limita zonei protejate, cf. PUZ	
---	Centrul istoric	
---	Limita zonei protejate SIR 6c	
---	Aliniament propus	
---	Circulatii	
---	Circulatii carosabile - categoria II	
---	Circulatii carosabile - categoria II	
---	Circulatii pietonale	
---	Pista pentru biciclete - propusa	
---	Zonificare - propuneri	
---	Intersectie propusa spre modernizare	
---	Funcțiuni cu caracter central (servicii, învățământ, sănătate, instituții administrative) - CS1	
---	Locuire individuala si servicii - CIP1	
---	Locuire colectiva si servicii - CIP2	
---	Spatii verzi publice si private - V1	
---	Spatii verzi publice in cadrul ansamblurilor de locuire colectiva-V2	
---	Pietonal recomandat	
---	Zona parcare teren investitor	
---	Monument - Fostul Liceu de fete, azi Colegiul National "Gh. M. Murgoci"	
---	Cod LMI: BR-II-m-B-02110	

BILANT TERRITORIAL PROPU S PENTRU PARCELA CE GENEAREAZA P.U.Z.	
Suprafata parcela P.U.Z. = 1398.00 mp	MP
Imobil locuinte colective +servicii	630.00
Spatii verzi amenajate	297.60
Alei, trotuar, carosabili	469.40
Total	1398.00

BILANT TERRITORIAL EXISTENT PROPUS CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR.10/2022	
CIP 1 -ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII	6633.00
CIP 2 -ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII	3132.00
CS1 - ZONA CU CARACTER CENTRAL	12386.00
VI-V2- SPATII VERZI	5580.40
T-ALEI, CAROSABIL, TRANSPORT	17850.60
TOTAL	45582.00

BILANT TERRITORIAL EXISTENT PROPUS CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR.10/2022	
CIP 1 -ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII	6633.00
CIP 2 -ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII	3132.00
CS1 - ZONA CU CARACTER CENTRAL	12386.00
VI-V2- SPATII VERZI	5580.40
T-ALEI, CAROSABIL, TRANSPORT	17850.60
TOTAL	45582.00

S.C. ED COM '96 SRL	
Sediul:CONSTANTA, b. dul TOMIS, nr.143A	
cladirea PROIECT S.A., parter	
office@edcom96.ro	
tel 0241555005/2780740,356,568	
Specificatie	Nume
Sef proiect	ARH. AL. COSTANDACHE
Coordonator urbanism	CARH. R. UNGUREANU
Proiectat	CARH. R. UNGUREANU
Desenat	M. UNGUREANU
Semnat	
Scara	1:1000
Data	11/2023
Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIONE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE, ORGANIZARE SANTIER	
Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 -FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2	
Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.	
Titlul plansei	
REGLEMENTARI URBANISTICE	
Pr. nr. 5 /2022	
Faza PUZ	
Pl. nr. U05	

Structura cladirilor existente în zona de studiu:

- A7/ A5/ A4/ A3/ A2/ A1 - cladiri durabile din zidarie de caramida cu plasee de beton (regim de inaltime: P + 7E/ P + 5E/ P + 4E/ P + 3E/ P + 2E/ P + 1E);
- C1/ Cp - cladiri semidurabile din zidarie de caramida, cu plansee de lemn (regim de inaltime: P + 1E/ Parter);

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI

Servicii si locuinte

POT max 50%
CUT max 2.5

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Servicii si locuinte
POT max 50%
CUT max 2.5

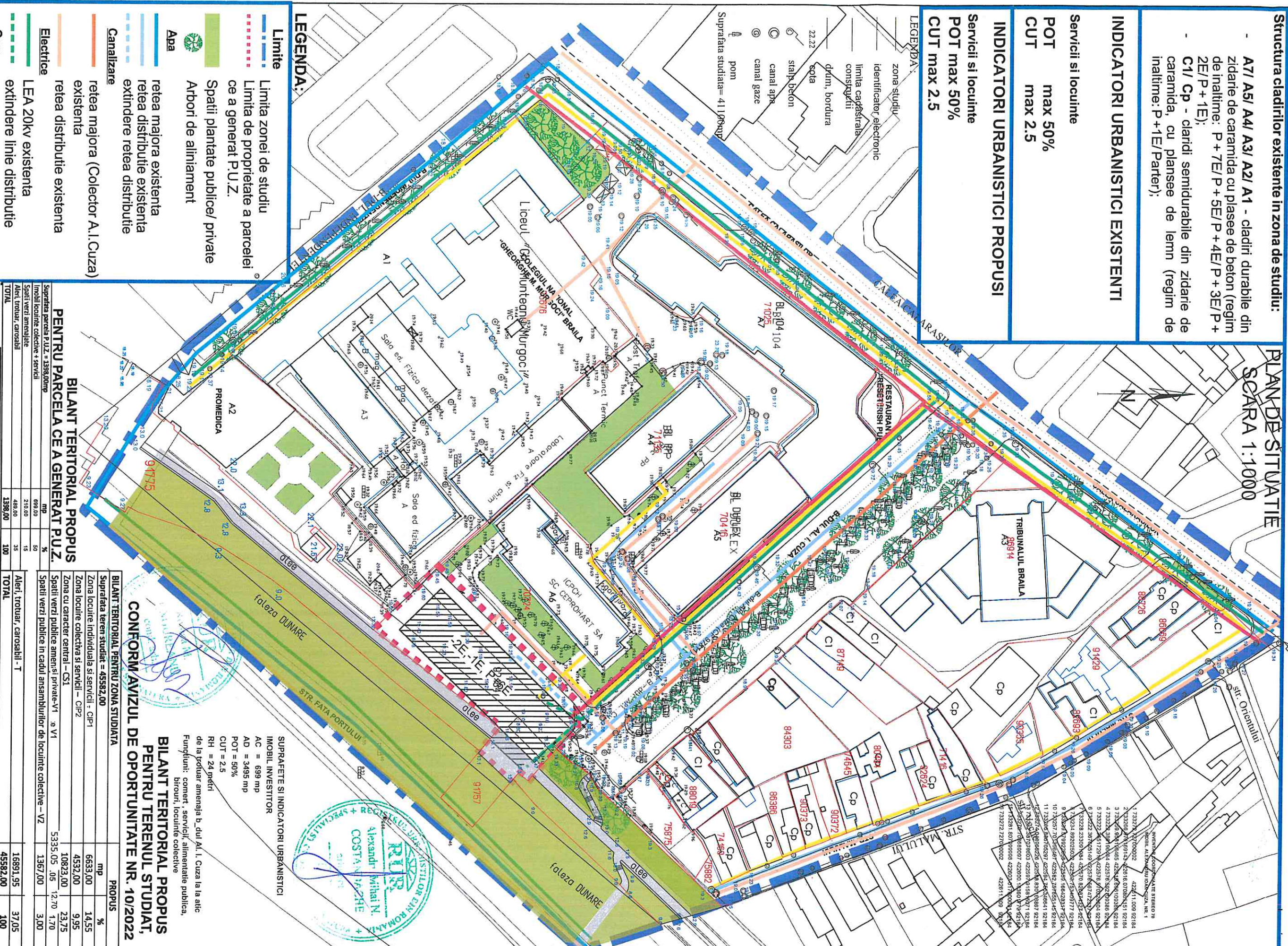
LEGENDA:

- zona studiu
- identificator electronic
- limita cadastrala
- construcții
- drum, bordura
- seala
- stap beton
- canal apa
- canal gaze
- pom
- Suprafata studiata= 41106mp

LEGENDA:

- Limite**
 - Limita zonei de studiu
 - Limita de proprietate a parcelei ce a generat P.U.Z.
- Spatii plantate publice/ private**
 - Arbori de aliniament
- Apă**
 - retea majora existenta
 - retea distribuite existenta
 - extindere retea distribuite
- Canalizare**
 - retea majora (Colector A.I. Cuza)
 - existenta
 - retea distribuite existenta
- Electrice**
 - LEA 20kv existenta
 - extindere linii distribuite
- Gaze**
 - linii repartite existenta
 - extindere linii repartite
- Telecomunicatii**
 - retea existenta
 - Platforma gunoi
 - Separator de hidrocarburi

PLAN DE SITUAȚIE SCARA 1:1000



BILANT TERITORIAL PROPUȘ PENTRU PARCELA CE A GENERAT P.U.Z.

Suprafata parcela P.U.Z. = 1398,00mp	mp	50
Imobil locuinte colective + servicii	mp	15
Alte, trotuar, carosabil	mp	35
TOTAL	1398,00	100

BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA STUDIATA		
	mp	%
Suprafata teren studiata = 45582,00		
Zona locuinte individuale si servicii - CIP1	6633,00	14,55
Zona locuinte colectiva si servicii - CIP2	4532,00	9,95
Zona cu caracter central - CS1	10823,00	23,75
Spatii verzi publice amenajate private-V1 a V1	5335,05	12,70
Spatii verzi publice in cadru ansamblurilor de locuinte colective - V2	1367,00	3,00
TOTAL	16891,95	37,05

BILANT TERITORIAL PROPUȘ PENTRU TERENUL STUDIAT, CONFORM AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 10/2022

SUPRAFETE SI INDICATORI URBANISTICI
IMOBIL. INVESTITOR
AC = 699 mp
AD = 3495 mp
POT = 50%
CUT = 2,5
RH = 24 metri
de la trotuar amenajare b. duu A.I. Cuza la la alic
Funcțiuni: comerț, servicii, alimentație publică,
birouri, locuinte colective

S.C. ED COM '96 SRL

Sediu: CONSTANTA, b. duu TOMIS, nr. 143A
clădirea PROIECT S.A., parter
office@edcom96.ro
tel. 0241555005/276740356,368

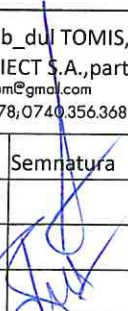
Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE IMOBIL. FUNCȚIUNE MIXTA COMERT, SERVICII,
ALIMENTAȚIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE
ORGANIZARE SANITER
Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1
- FALEZA LOT 2 ÎN TREI BD. INDEPENDENTEI SI SC. ANTENA 1 - LOT 2
Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara
Seif proiect	ARR. AL. COSTANDACHE	1000	Scara
Coordonator urbanism	C.ARR. R. UNGUREANU	11/2023	
Proiectat	M. UNGUREANU		
Desenat			

REGLEMENTARI EDILITARE

Pl. nr. U 06

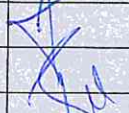


	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 J13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE , ORGANIZARE SANTIER Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2 Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L. Titlul plansei	Pr. nr. 5 /2022
	Sediul:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278,0740.356.368				Faza PUZ
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara 1:	STUDIU VOLUMETRIC	Pl. nr. U 08.2
Sef proiect Coordonator urbanism	ARH. AL. COSTANDACHE				
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data 11/2023		
Desenat	M. UNGUREANU				

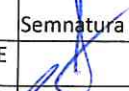


	S.C. ED COM '96 SRL CIF 8518149 J13/1522/1996			Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE , ORGANIZARE SANTIER		Pr. nr.
	Sediul:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278;0740.356.368			Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2		5 /2022
	Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L. Titlul plansei STUDIU VOLUMETRIC	Faza
	Sef proiect	ARH. AL. COSTANDACHE		1:		PUZ
	Coordonator urbanism	C.ARH. R. UNGUREANU		Data		Pl. nr.
	Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		11/2023		U 08.3
	Desenat	M. UNGUREANU				



	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 J13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE , ORGANIZARE SANTIER		Pr. nr.
	Sediul:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278,0740.356.368			Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2		5 /2022
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.		Faza
Sef proiect Coordonator urbanism	ARH. AL. COSTANDACHE		1:	Titlul plansei		PUZ
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data	STUDIU VOLUMETRIC		Pl. nr.
Desenat	M. UNGUREANU		11/2023			U 08.4



	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 J13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE , ORGANIZARE SANTIER Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2 Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L. Titlul plansei STUDIU VOLUMETRIC	Pr. nr. 5 /2022
	Sediul:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278,0740356.368				Faza PUZ
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara 1:		Pl. nr. U 08.5
Sef proiect Coordonator urbanism	ARH. AL. COSTANDACHE				
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data 11/2023		
Desenat	M. UNGUREANU				



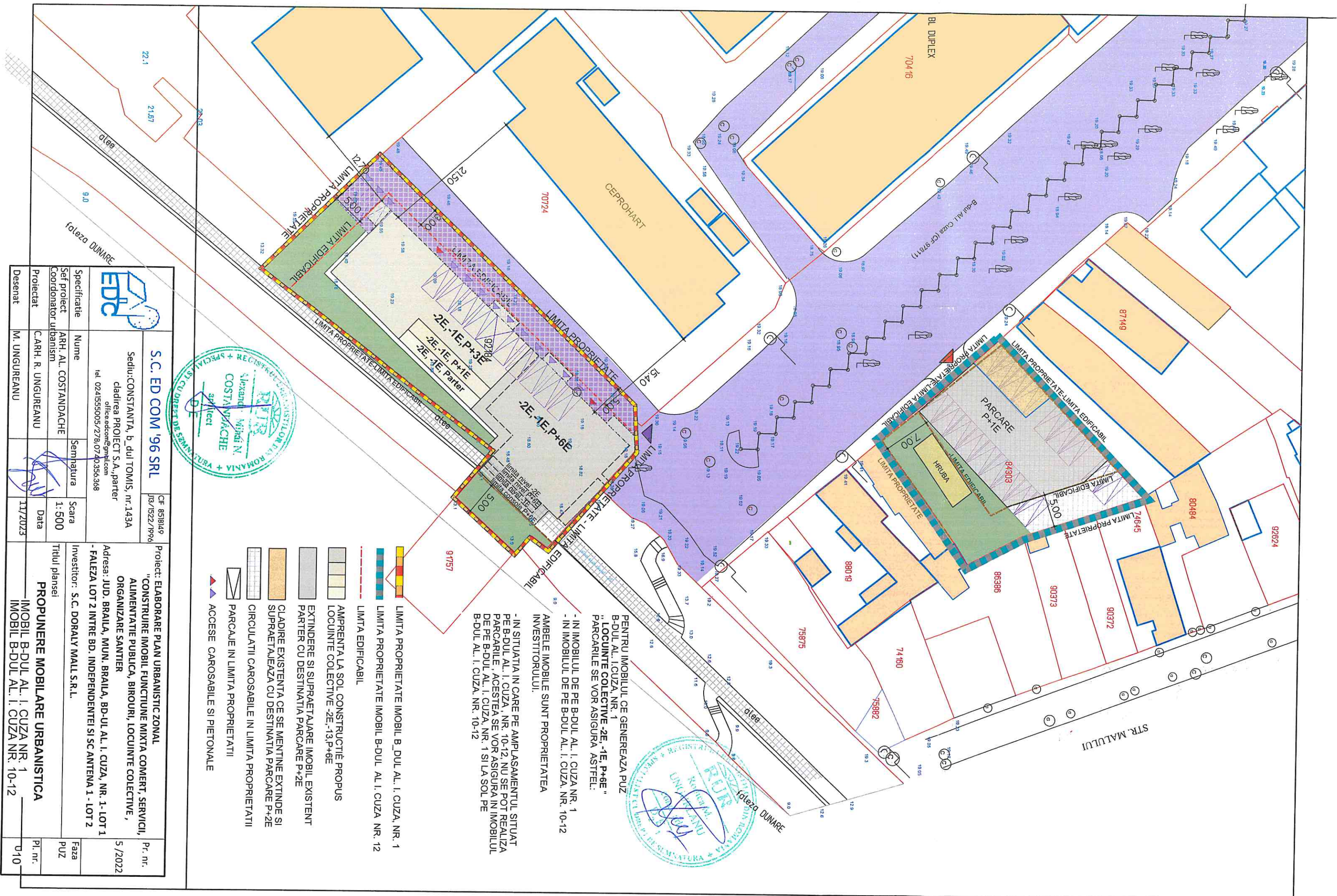
DESFASURARE FATADE:BD-UL CUZA



DESFASURARE FATADE: STR. FATA PORTULUI



	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 J13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE, ORGANIZARE SANTIER Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2 Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L. Titlul plansei DESFASURARI FRONTURI STRADALE	Pr. nr.
	Sediu:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278,0740.356.368				5 /2022
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara		Faza PUZ
Sef proiect Coordonator urbanism	ARH. AL. COSTANDACHE		1:		
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data		
Desenat	M. UNGUREANU		11/2023		Pl. nr. U 09



		S.C. ED COM '96 SRL		CF 858149 JRS/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIONE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE, ORGANIZARE SANCTER"		Pt. nr. 5 / 2022
Specificatie	Nume	Sediu: CONSTANTA, b. dul TOMIS, nr. 143A cladirea PROIECT S.A., parter office@edcom96.ro tel. 0241555005/278.0740.356368			Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1-LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTII SI SC ANTENA 1 - LOT 2		
Seif proiect Coordonator urbanism	ARH. AL. COSTANDACHE	Semnatura	Scara 1: 500	Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.		Faza PUZ	
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU			Data 11/2023	Titlul plansei PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA IMOBIL B-DUL AL. I. CUZA NR. 1 IMOBIL B-DUL AL. I. CUZA NR. 10-12		Pl. nr. 010
Desenat	M. UNGUREANU	