

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 428

din 25.07.2024

Privind: Aprobarea *Planului Urbanistic Zonal* pentru obiectivul „*Desființare locuință C3 și anexele C1, C4; Construire atelier tâmplărie*” la adresa din Municipiul Brăila, Calea Galați nr. 272 – 274, inițiat de *domnul IONESCU MIHAI și doamna IONESCU CRISTINA*.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea domnului Ionescu Mihai, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 128015/17.08.2023, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 647/28.11.2023, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila și a Regulamentului de Urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 2/31.01.2001, până la data de 31.12.2026;

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

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47, art. 48¹ alin. (4) și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 35 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001, Ordinul Ministrului Dezvoltării și Turismului nr. 2701/2010, modificat prin Ordinul nr. 835/2014, Ordinul nr. 176/N din 16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM- 010-2000 și Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 156/20.04.2011;

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

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** pentru obiectivul „**Desființare locuință C3 și anexele C1, C4; Construire atelier tâmplărie**” la adresa din Municipiul Brăila, Calea Galați nr. 272 – 274, inițiat de **domnul IONESCU MIHAI și doamna IONESCU CRISTINA**, 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 inițiatorii documentației, respectiv domnul Ionescu Mihai și doamna Ionescu Cristina, în format tipărit și în format digital, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
SORIN – EUGEN BOȘNEAG**

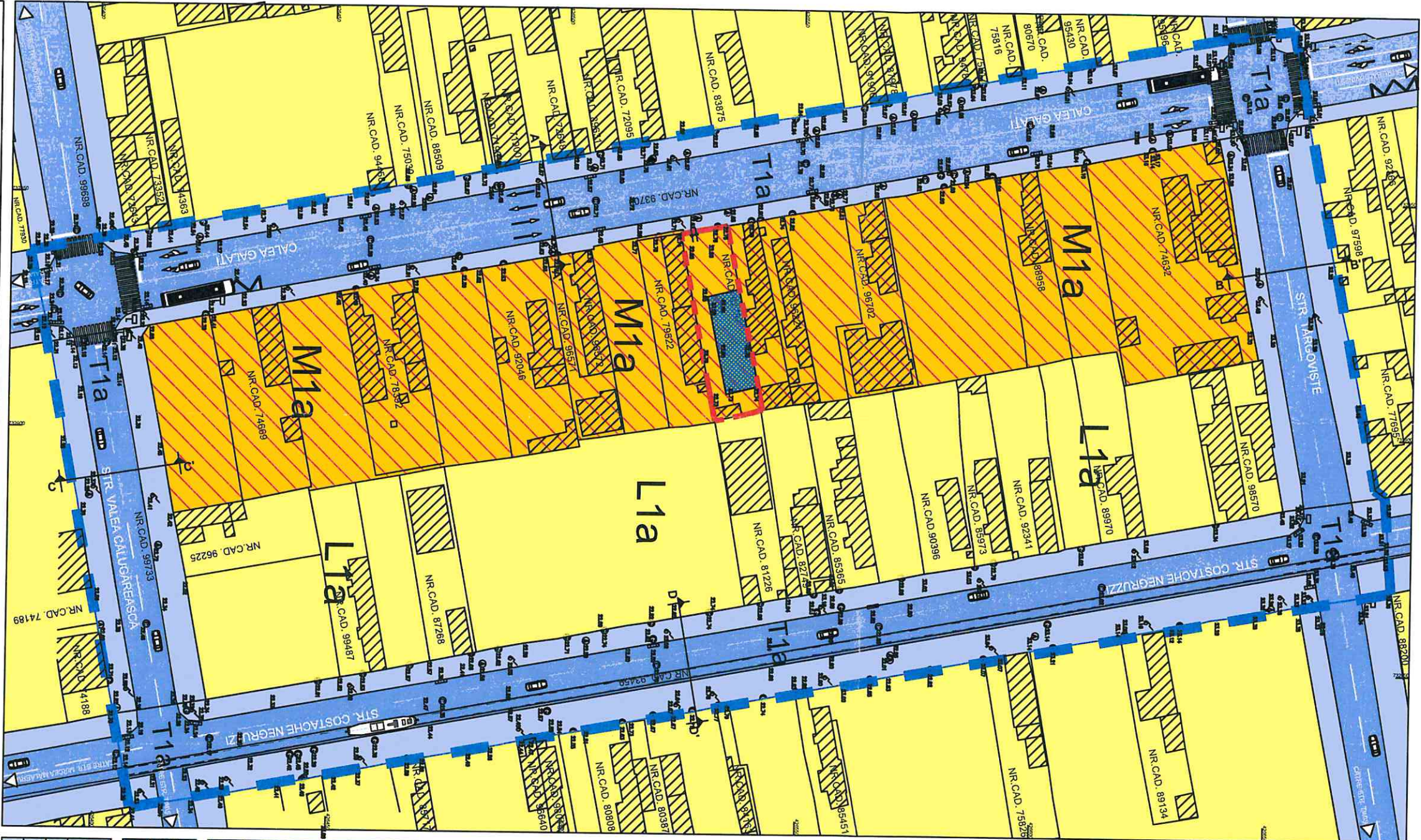
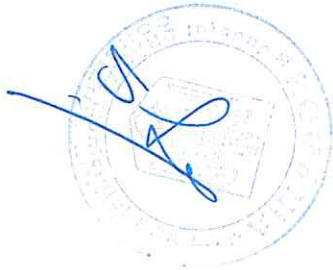


**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

LEGENDĂ

	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU
	LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
	CONSTRUCȚII EXISTENTE
	CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ
	SUBZONA SPAȚIILOR AFERENTE TRANSPORTURILOR RUTIERE - CIRCULAȚII CAROSABILE EFECTIVE, NODURI DE CIRCULAȚIE
	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2E), ÎN ȚESUT CONSTITUIT / PARCELAR ORDONAT
	SUBZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE, (PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ, ADJACENT ARTERELOR / PIEȚELOR PRINCIPALE)



BILANT COMPARATIV - ZONĂ DE STUDIU

FUNCTIUNI		EXISTENT	PROPUȘ
		m ²	m ²
	L1a	18 745	9 105 m ²
	M1a	-	9 640 m ²
	Limită amplasament studiat	14 395 m ²	14 395 m ²
	Limită zonă de studiu	411 m ²	411 m ²
		38 140 m ²	33 140 m ²

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT		INDICI AMPLASAMENT STUDIAT	
CRT.	U.T.R. 38	Stereu - 411 m ²	
P.O.T. max	50.00 %	Sc	150.00 m ²
C.U.T. max	0.70	Sd	150.00 m ²
		P.O.T.	36.74 %
		C.U.T.	0.36

REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM	
CRT.	L1a
Hmax	P+2

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUȘ	
CRT.	L1a
P.O.T. max	60% (înșirui), 50% (cuplai), 50% (cizai)
C.U.T. max	0.85 (înșirui), 0.85 (cuplai), 0.85 (cizai)

IONESCU MIHAI și IONESCU CRISTINA

arhitectura

SPECIFICATIE	SEMANTURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	
DESEINAT	URB. MARIUS BACIU	DATA DECEMBRIE 2023

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGCAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

BENEFICIAR		NR. PR.
IONESCU MIHAI ȘI IONESCU CRISTINA		4 / 2023
TITLU PROIECT		FAZA
DEȘIFINȚARE LOCUINȚĂ C3 ȘI ANEXELE C1, C4;		P.U.Z.
CONSTRUIRE ATELIER TÂMLĂRIE		NR. PL.
TITLU PLANȘA		U2.1
JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STRADA GALEA GALATI, NR. 272-274		
-NR. CAD. 97757		
REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE		

VOLUMUL 2

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

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o piesa de baza în aplicarea P.U.Z., el întărend și detaliind reglementările din P.U.Z. Prescripțiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.;

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

2. BAZA LEGALA

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. „DESFIINȚARE LOCUINȚĂ C3 ȘI ANXELE C1, C4; CONSTRUIRE ATELIER DE TÂMLĂRIE”, JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CALEA GALAȚI, NR. 272-274 - NRC. 97757 au stat în principal :

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat până la data de 30 dec. 2014;
- "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ GM007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000";
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 -Legea apelor actualizata la data de 1 ianuarie 2012;
- Constituția României;

- Noul Cod Civil, republicat în Monitorul Oficial Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil;
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 45/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Ordinul ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

3. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal – “DESFIINȚARELOCUINȚĂ C3 ȘI ANEXELE C1, C4; CONSTRUIRE ATELIER TÂMLĂRIE”, are ca scop reglementarea urbanistică a teritoriului studiat.

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal, conform cu specificațiile din planșa U2.1 – “Reglementări urbanistice - zonificare”, acest perimetru studiat se afla în intravilanul municipiului Brăila, aparține U.T.R. 38, categoria de folosință “curți-construcții” și se desfășoară pe o suprafață de 33 140 mp.

R.L.U. SE APLICA:

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

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

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

Prezenta documentație, ce a generat P.U.Z., are ca obiectiv desființare locuință C3 și anexele C1 și C4; în vederea construirii unui atelier de tâmplărie, terenul este situat în JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, CALEA GALAȚI, NR. 272-274, NRC. 97757.

Terenul în suprafață de 411 mp, ce a generat P.U.Z.-ul este în proprietatea beneficiarilor IONESCU MIHAI și IONESCU CRISTINA.

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

Suprafața propusă de studiu este de 33 140 mp, conform Avizului de oportunitate nr. 08 din 2023.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Desființarea locuinței C3 și anexelor C1 și C4 de pe terenul ce a generat P.U.Z., în scopul construirii unui atelier de tâmplărie;
- Schimbarea funcțională din Lmu (Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban) în M1b (Subzona funcțiunilor mixte – predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată – adiacent arterelor, piețelor principale);
- realizarea/ modernizarea de căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- 4.1. Pe teritoriul studiat, aferent P.U.Z. este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.
- 4.2. Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- 4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G.

nr. 804/2007 cu completările și modificările ulterioare privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

- 4.4. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.
- 4.5. Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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

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

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

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

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

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- 6.4. Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
- 6.5. Conform H.G. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - Art. 23 „Amplasarea fata de aliniament”.
- 6.6. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, după cum urmează:
- 6.6.1. În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

- 6.6.2. Retragera construcțiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.
- 6.7. În ambele situații, autorizația de construire se emite numai daca înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- 6.8. Fac excepție de la prevederile alin. (6.7) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- 6.9. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

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

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

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

ACCESSE PIETONALE

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

ACCESSE AUTO

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

PARCAJE

- 7.4. Parcajele se vor realiza în incinta proprietăților.
- 7.5. Ieșirile din garaje și parcaje vor fi bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice.
- 7.6. Se vor asigura parcaje în limita parcelei, conform art. 33 și anexei nr. 5 din Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G. Nr. 525 / 27.06.1996 republicata iar numărul acestora se va stabili în funcție de destinația și capacitatea construcției.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- 8.1. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente;
- 8.2. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- 8.3. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

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

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

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

- 10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.
- 10.2. Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.
- 10.3. Se propune un caracter unitar al împrejurimilor astfel:
- 10.4. Împrejmuirea va avea o înălțime de maxim 2,5 m, poate fi formată dintr-un soclu opac în zidărie de 0,20 – 0,90 metri, iar partea superioară semitransparentă.
- 10.5. Spațiile verzi și plantate vor fi dimensionate conform art. 34 și anexei nr. 6 din Regulamentului general de urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G. Nr. 525/27.06.1996 Republicata cu modificările și completările ulterioare;

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

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

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

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

1.1. ZONA REZIDENTIALĂ – L

- **L1a** - Subzona locuințelor individuale cu regim redus de înălțime (P – P+2 etaje) în țesut urban constituit / parcellar ordonat;

1.2. ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE „M” – SUBZONA MIXTA CORESPUNZATOARE UNUI ȚESUT URBAN CONSTITUIT – M1

- **Subzona - M1a** – Subzona funcțiunilor mixte - predominant servicii și comerț cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată - adiacent arterelor/ piețelor principale;

1.3. SUBZONA TRANSPORTURILOR – T

- **T1a** – Spații aferente transporturilor rutiere – circulații carosabile efective, noduri de circulație.

IV. PRESCRIPTII PENTRU ZONA REZIDENȚIALĂ – L

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

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

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

ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

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

- **Subzona - L1a** – subzona locuințelor individuale cu regim redus de înălțime (P – P+2 etaje) în țesut urban constituit / parcellar ordonat;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona L1a sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol;
- parcaje publice subterane/supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona L1a sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

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

(2) Se admit funcțiuni complementare locuiri – comerț de proximitate, dotări de învățământ sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, nepoluante, cu următoarele condiții:

- suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
- să nu genereze transporturi grele;
- să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- să asigure parcare a min. 3 autoturisme;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
- activitatea sa se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

(3) Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere nepoluante cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. pentru detalierea organizării pe parcelă.

(4) Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit aflate pe loturi sub 150 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare, fără încăperi sanitare în clădire, și aflate în zone cu risc hidro-geologic, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona L1a se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru
- depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectură și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

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

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

Regim de construire	Dimensiune minima	
	L1a	
	Suprafață mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolată	250	12

* Tote dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de + 10%.

În cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8, 0 m și/sau o suprafață a parcelei mai mică de 150 mp se va solicita P. U. D. prin care se va demonstra posibilitatea edificării construcției. Loturile de teren rezultate în urma unei operațiuni notariale dezmembrare care nu respectă suprafețele și dimensiunile precizate în prezentul regulament local de urbanism devin neconstruibile.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În cazul fronturilor preexistente, clădirile vor respecta retragerea de la aliniament, care este caracteristică străzii respective.

- La intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Această latură teșită va avea o lungime de minim 8,0 metri pe străzi de categoria I și a II -a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a -III-a.
- Se stabilesc următoarele retrageri minime obligatorii pentru construcțiile în L1a:

Retragerea minima față de aliniament	L1a		
	Înșiruit	Cuplat	Izolot
	4,0 m	5,0 m	

- Se admite micșorarea acestei retrageri minime față de aliniament, sau construcțiile se pot amplasa la aliniamentul parcelei, doar ca astfel se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.
- Noile construcții în regim înșiruit sau cuplat să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcane vizibile.
- Banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,0 m de la alinierea clădirilor.
- În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție, cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament

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

	L1a		
	Înșiruit	Cuplat	Izolot
Retrageri față de limitele laterale	-	H/2 sau minim 3,0m	
Retragere față de limita posterioară	Min. 3,0 m	Min. 5,0 m	Min. 5,0 m

- În cazul loturilor cu adâncime mai mică de 15 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei, numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor.
- Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,20 m. garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- *Pentru loturile existente se vor aplica reglementările Codului Civil în vigoare, privind distanțele față de limitele parcelei, vederea directă și indirectă.*

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

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

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.
- Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din **Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5.** privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.**
- se vor asigura parcaje în limita parcelei;
- în situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte.
- pentru suplimentarea numărului de locuri de parcare în zonele dense, se vor organiza parcaje în lungul arterelor colectoare și secundare de circulație, astfel încât să nu fie stânjenite fluxurile principale de circulație și nici plantațiile de aliniamente stradale.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte.
- Pentru suplimentarea numărului de locuri de parcare în zonele dense, se vor organiza parcaje în lungul arterelor colectoare și secundare de circulație, astfel încât să nu fie stânjenite fluxurile principale de circulație și nici plantațiile de aliniamente stradale.

ART. 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	L1a
	P+2, P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R
Înălțimea maximă la cornișa (sau atic)	10,00 m
Înălțimea maximă la coamă (sau aticul ultimului nivel)	12,00 m

- (1) M se referă la posibilitatea construirii unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită (M);
- (2) R se referă la posibilitatea construirii unui nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- (3) D se referă la posibilitatea construirii unui demisol locuibil (H îngropat = înșiruit.0,9m);
- (4) Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- (5) Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri);
- (6) Înșiruit cadrul prezentului R.L.U., înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

ART. 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ART. 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

-alimentarea cu apă și canalizare:

- o toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare;
- o urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă;
- o în cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul autorității competente, care administrează resursele de apă;
- o se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații plantate;
- o se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

-alimentarea cu energie electrică:

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

-telecomunicații:

- o se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
- o se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV- satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- o cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor, care nu sunt tehnice sau industriale.

-alimentarea cu gaze naturale:

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

-evacuarea deșeurilor:

- o fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau în exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor, ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
- o se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

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

ART. 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.
- Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.
- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- Spațiile plantate din zonele posterioare ale parcelelor foarte adânci se recomandă a fi tratate în comun pe întreaga insulă, ca grădini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau grădini de legume.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1a	
P.O.T. max	60 % (înșiruit), 50% (cuplat), 50% (izolat)

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

L1a	
C.U.T. max	0,85 (înșiruit), 0,85 (cuplat), 0,85 (izolat)

V. PRESCRIPTII PENTRU ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE "M" – SUBZONA MIXTA CORESPUNZĂTOARE UNUI ȚESUT URBAN CONSTITUIT - M1

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Tipologia țesutului urban pe care se dezvoltă zona mixtă M1 este determinată de un parcelar în cea mai mare parte constituit/ stabil, cu tendința de subîmpărțire a loturilor – mai ales în situația în care acestea au deschideri la o circulație importantă. În funcție de cele două tipuri spațiale enunțate anterior (linear și enclava), se diferențiază două U.T.R. -uri, care corespund, a) unei zone mixte dezvoltate în lungul unor artere importante sau în jurul unor piețe principale și b) unei zone mixte dezvoltate în profunzimea țesutului urban, în interiorul insulelor urbane, de regulă adiacent unei artere de gard min. III.

ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

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

- **M1a** – SUBZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE – PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ – ADIACENT ARTERELOR/ PIEȚELOR PRINCIPALE;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M1a**, sunt admise următoarele utilizări:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Lăcașuri de cult;
- Comerț cu amănuntul;
- Activități manufacturiere;
- Depozitare mic-gros;
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate – scuaruri, grădini;
- Locuințe cu partiu obișnuit;
- Locuințe cu partiu special;

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **M1a**, sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- Activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- Restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 metri de biserici, școli, grădinițe, licee;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- În zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC;
- Se admite completarea cu clădiri comerciale în intersecțiile dintre blocuri, cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate;
- Instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - o Să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
 - o Accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă/ secundare și să fie organizat, astfel încât să nu perturbe traficul.

- Activitățile de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ ocupanți, cu următoarele condiții:
 - o Să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - o Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
 - o Să implice maximum 5 persoane;
 - o Să aibă acces public limitat (ocazional);
 - o Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - o Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **M1a**, se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură; excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic – instalații de artă, pavilioane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Stații de întreținere auto și curățare auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

- Se considera construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate
- adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă.
- suprafețele minime ale parcelelor:
- *Suprafața minimă a parcelei – 350 mp, pentru construcții dispuse izolat/ cuplat;*
- *Suprafața minimă a parcelei de 300 mp, pentru construcții dispuse înșiruit;*
- *Să aibă front la stradă min. 18 m pentru construcții dispuse izolat/ cuplat, 12 m pentru construcții înșiruite.*

- în cazul parcelelor care nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin P.U.D. /P.U.Z. însoțit de ilustrare de arhitectură, aprobat în condițiile legii.
- **pentru parcelele existente, pentru care se solicită edificarea clădirilor cu destinația de locuințe**, se consideră construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
 - suprafețele minime ale parcelelor: 150 mp;
 - front la stradă: 8,0 metri.
 - toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de + 10%.
- iar în cazul loturilor existente, pentru care se solicită edificarea clădirilor cu destinația de locuințe cu frontul la stradă având dimensiuni sub 8,0 m și/ sau suprafața parcelei mai mică de 150 mp se va solicita P.U.D. prin care se va demonstra posibilitatea edificării construcției.
- Loturile de teren rezultate în urma unei operațiuni notariale dezmembrare care nu respectă suprafețele și dimensiunile precizate în prezentul regulament local de urbanism devin neconstruibile.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Pentru situațiile în care există alinieri definite (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate;
- Clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de 5,0 m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;
- Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament, care nu va depăși 20 m.

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

	Izolată		Cuplat		Înșiruit	
	DI	Dp	DI	Dp	DI	Dp
M1a	min.5,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0	-	min.5,0

- Pentru parcelele existente, pentru care se solicită edificarea clădirilor cu destinația de locuințe, retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi minim cele prevăzute în Codul Civil.
- În cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan;

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ($D_i = H/2$); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 6,00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente, care necesită lumină naturală.
- În toate situațiile se va urmări, ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 3,5 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.
- **Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mica de 0,50m fata de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.**

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.
- sunt permise amenajări de spații de parcare în lungul circulațiilor, cu modelarea bordurilor și a traversărilor astfel încât să nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau piste de biciclete.
- în situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte.
- numărul locurilor de parcare va fi dimensionat în funcție de destinația construcției cf. normelor din Anexa nr.5 a H.G.R. nr. 525 /1996.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Hmax global la nivel de U.T.R. Metri (etaje)		Lățimea străzii Între aliniamente(m) / profile standard actuale	Hmax Diferențiat (etaje)
M1a	40(P+10)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2, P+3
		14,01 – 24,00	P+3, P+5

- la străzi de categ. min.III se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45 grade la acesta;
- la clădirile de colț se admit max. 2 niveluri în planul fațadei pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45 grade la acesta.
- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- la clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
- aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice;
- în toate situațiile este obligatorie, pentru noile investiții, preluarea particularităților sitului, racordarea la caracterul general al zonei și la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.

- alimentarea cu apă și canalizarea:

- o Toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare;
- o urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
 - se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații plantate;
 - o se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică;
- alimentarea cu energie electrică:
- toate construcțiile vor fi branșate la sistemul de alimentare cu energie electrică;
 - în zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale) se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locală);
- telecomunicații:
- se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
 - se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
 - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- alimentarea cu gaze naturale:
- extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investițiilor în zonele neechipate.
- evacuarea deșeurilor:
- fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
 - se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.
- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, rețele ce vor fi amplasate în subteran cf. Legislației în vigoare. (H.G. nr.490/2011).
- **Extinderea și racordarea la utilități (apa, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații), se realizează de către investitor sau de inițiatorul P.U.Z.), pe cheltuiala acestuia.**

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

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm) este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile, care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Tip de funcțiune componentă a subzonei M1a	Spațiu plantat - suprafață minimă
Administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culte	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15 mp/ bolnav
Învățământ	Conf. Normativelor de specialitate
Turism	25% din suprafața parcelei
Locuire	15% din suprafața parcelei

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri, din care un soclu opac;
- spre spațiul public, împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 2,20 m din care 0,80 m un soclu opac și restul o parte transparentă (metalic sau similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației);
- Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea max.2,20 m;
- Funcțiunile comerciale și serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

M1a	
P.O.T. max	60 %

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

M1a	
C.U.T. max	0.85

VI. PRESCRIPTII PENTRU ZONA TRANSPORTURILOR - T

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

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

CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

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

Situația existentă și propunerile privind organizarea circulației rutiere este evidențiată în planșa U1.2 – „Situația existentă”, U2.1 – „Reglementări urbanistice – zonificare”, U2.2, U2.3 – profile stradale.

ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

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

- **T1a** - Subzona spațiilor aferente transporturilor rutiere – circulații carosabile efective, noduri de circulație.

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele funcțiuni:

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

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit următoarele funcțiuni cu condiționări:

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) și legislația în vigoare;
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: Regulamentul general de urbanism (R.G.U.);
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizare, care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor pentru asigurarea acceselor în zonă, pentru modernizarea intersecțiilor, precum și pentru realizarea spațiilor de parcare;
- Construcții, instalații, plantații sau amenajări, care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- Panouri independente de reclamă publicitară.

Accese carosabile

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau private de circulație, sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă, având o lățime de minim 3.5 metri pentru lungime de drum de max 10 m și de 7,00 m pentru o lungime de drum mai mare de 10 m (cu posibilitate de întoarcere), pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Pentru funcțiuni, altele decât locuirea, este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere);
- Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile;
- Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice;
- În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat, astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri;
- Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) -altele decât locuirea, cu lățime de minim 3,5 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții,
- Acolo unde se impune realizarea unor căi de acces sau reabilitarea celor existente (lărgiri, reprofilări etc), se vor putea face exproprieri pentru cauza de utilitate publică, cu respectarea legislației specifice în vigoare. Subzonele unde se va interveni pentru reprofilarea drumurilor de acces sunt cele care cuprind parcelarul vechi și unele parcelari mai noi, în care drumurile au lățimi de cca 3,00 - 5,00 m.

Accese pietonale:

- Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni;
- În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

Staționarea autovehiculelor:

- Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare;
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare;
- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate sau subterane.

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

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

- Nu este cazul.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- Nu este cazul.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor realiza conform normelor tehnice în vigoare.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Nu este cazul.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Nu este cazul.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Vor fi realizate plantații de aliniament unde va fi posibil.
- Eliminarea arborilor este permisă în cazul în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea investițiilor propuse;

- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Nu este cazul.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Conform normelor tehnice în vigoare.

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

- Conform normelor tehnice în vigoare.

INTOCMIT:

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

URB. MARIUS BACIU



SEF PROIECT:

ARH. PASCU MIHAELA





PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

U0.1



AMPLASAMENT STUDIAT



LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU - P.U.Z.

OMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

IONESCU MIHAI ȘI IONESCU CRISTINA

TITLU PROIECT

**DESFIINȚARE LOCUINȚĂ C3 ȘI ANEXELE C1, C4;
CONSTRUIRE ATELIER TÂMPLĂRIE**

NR. PR.

4 / 2023

FAZA

P.U.Z.

SPECIFICATIE	SEMNTURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:50 000 1:25 000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA DECEMBRIE 2023
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STRADA CALEA GALAȚI, NR. 272-274
- NR. CAD. 97757

TITLU PLANSA

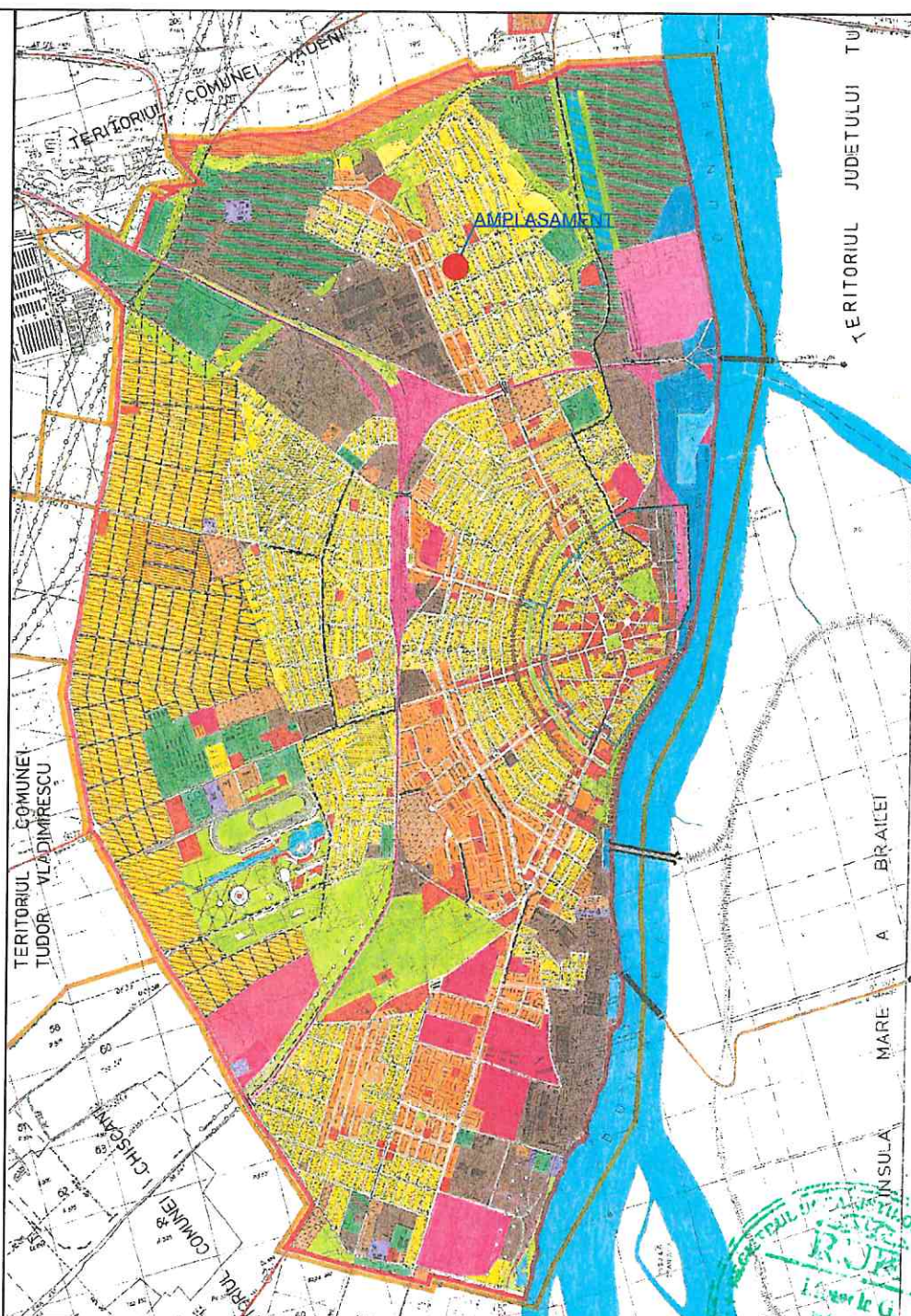
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

NR. PL.

U0.1

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT



BENEFICIAR

IONESCU MIHAI ȘI IONESCU CRISTINA

TITLU PROIECT

**DESFIIINȚARE LOCUINȚĂ C3 ȘI ANEXELE C1, C4;
CONSTRUIRE ATELIER TÂMBLĂRIE**

NR. PR.
4 / 2023

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STRADA CALEA GALAȚI, NR. 272-274
- NR. CAD. 97757

FAZA
P.U.Z.

TITLU PLANSA

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

NR. PL.
U0.2

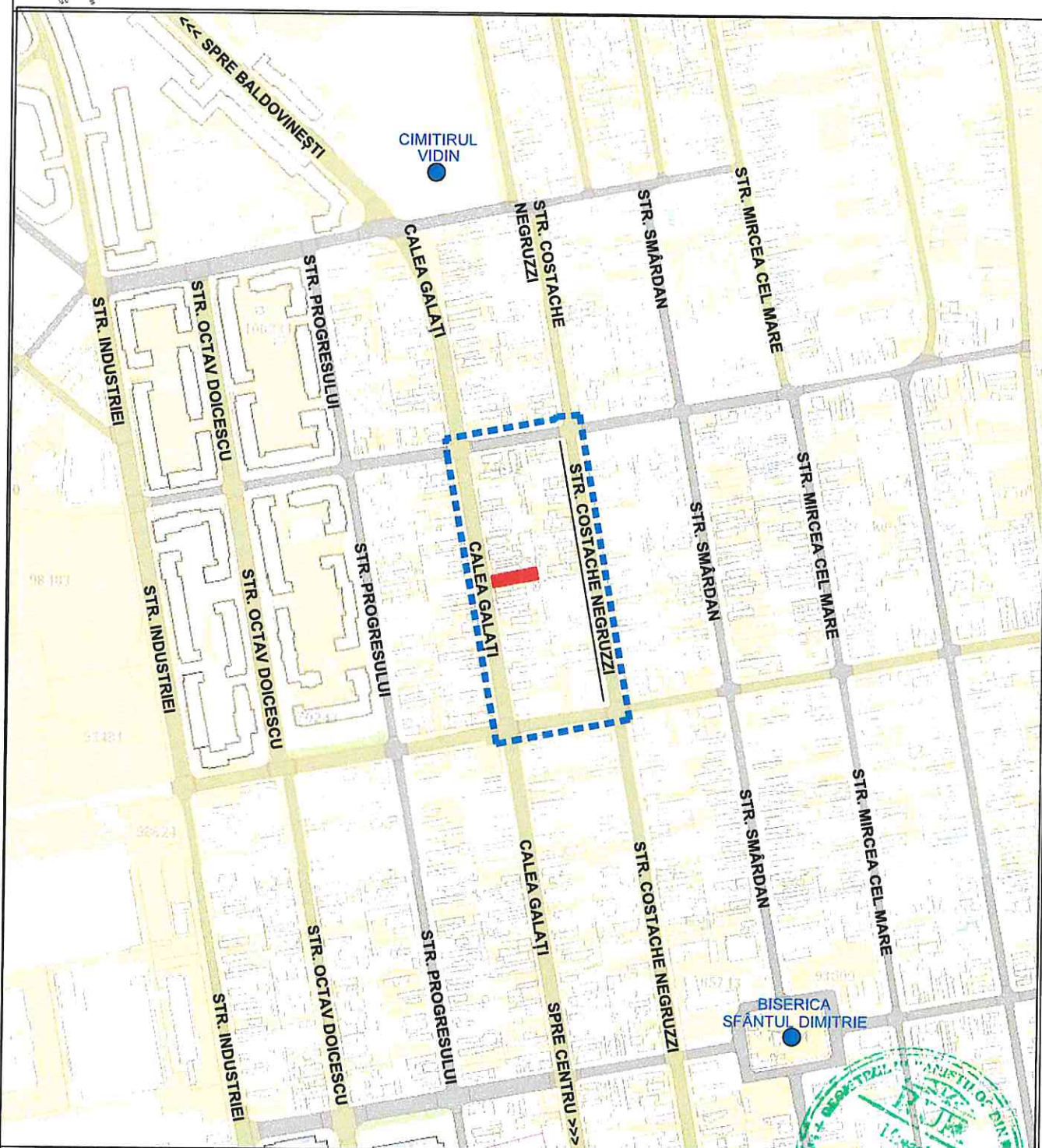
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

U0.3



AMPLASAMENT STUDIAT



LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU - P.U.Z.

OMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

IONESCU MIHAI ȘI IONESCU CRISTINA

TITLU PROIECT

**DESFIINȚARE LOCUINȚĂ C3 ȘI ANEXELE C1, C4;
CONSTRUIRE ATELIER TÂMLĂRIE**

NR. PR.

4 / 2023

FAZA

P.U.Z.

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STRADA CALEA GALAȚI, NR. 272-274
- NR. CAD. 97757

TITLU PLANSA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

NR. PL.

U0.3

SPECIFICATIE	SEMNTURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:5000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	DECEMBRIE 2023

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

5.



1

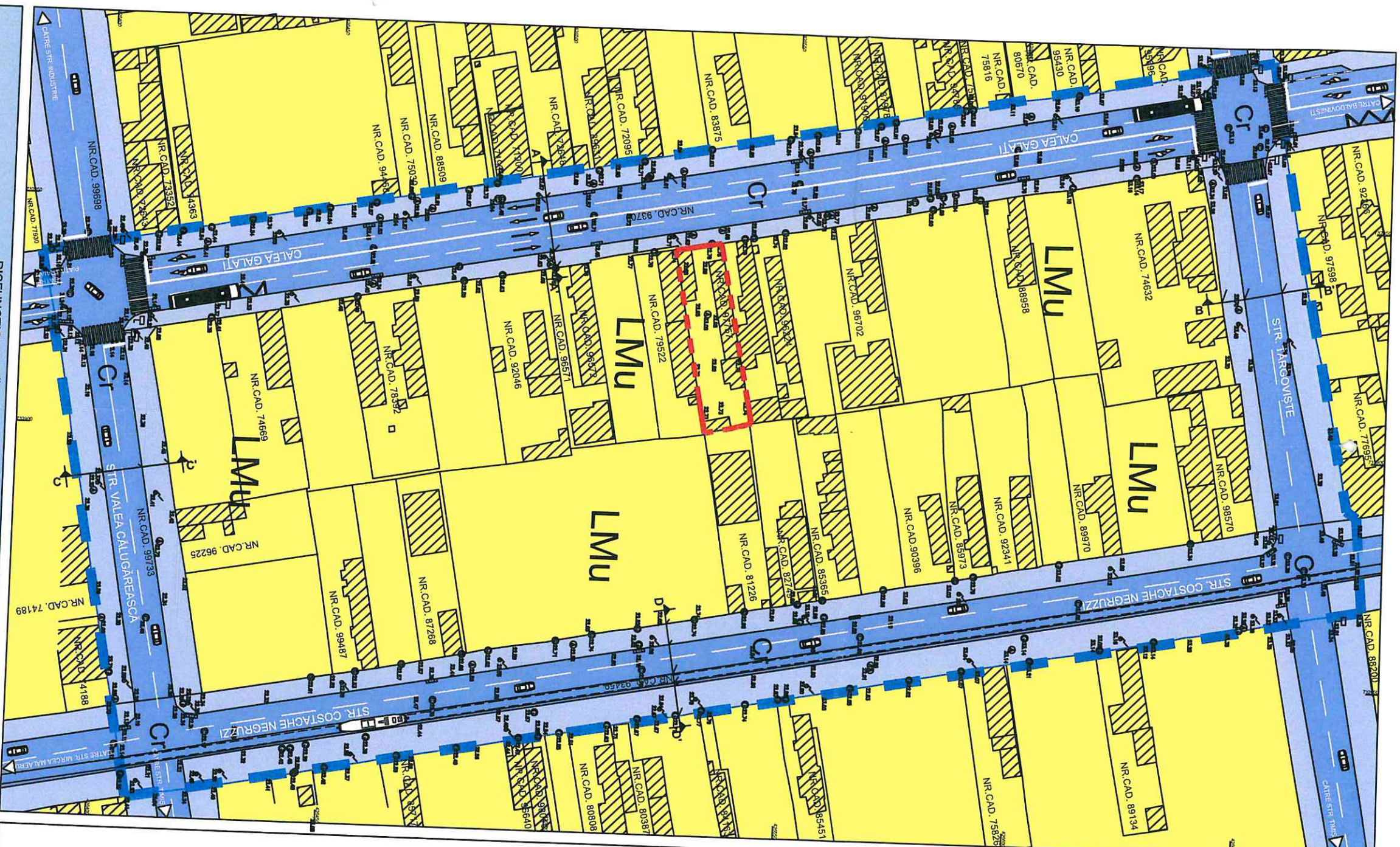
1

1

10

LEGENDA

	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU
	LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
	CONSTRUCȚII EXISTENTE
	Cr - SUBZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ
	ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN



DISFUNCȚIONALITĂȚI

- Lipsa diversității funcționale. În prezent, zona este formată doar din locuințe individuale, iar locuitorii pot întâmpina dificultăți privind satisfacerea nevoile zilnice.
- Din cauza faptului că zona se află în apropierea unei artere importante și anume Str. Calea Galati, aglomerația creează probleme legate de modul de funcționare a circulației, iar în unele spații staționarea și parcarea autovehiculelor se desfășoară neregulamentar.

PRIORITĂȚILE ZONEI

- Schimbarea funcțională din Lmu (Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban) în M1a (Subzona funcțiunilor mixte) a amplasamentului ce a generat P.U.Z. are influențe pozitive la nivelul dezvoltării nivelului de trai se va îmbunătăți considerabil.
- Realizarea parcarilor în interiorul incintelor, pentru a reduce dificultățile privind modul de desfășurare a circulației carosabile, dar și pe cele privind siguranța pietonilor și circulația acestora fără impedimente.

STAREA CLĂDIRILOR

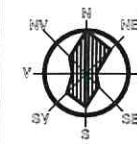
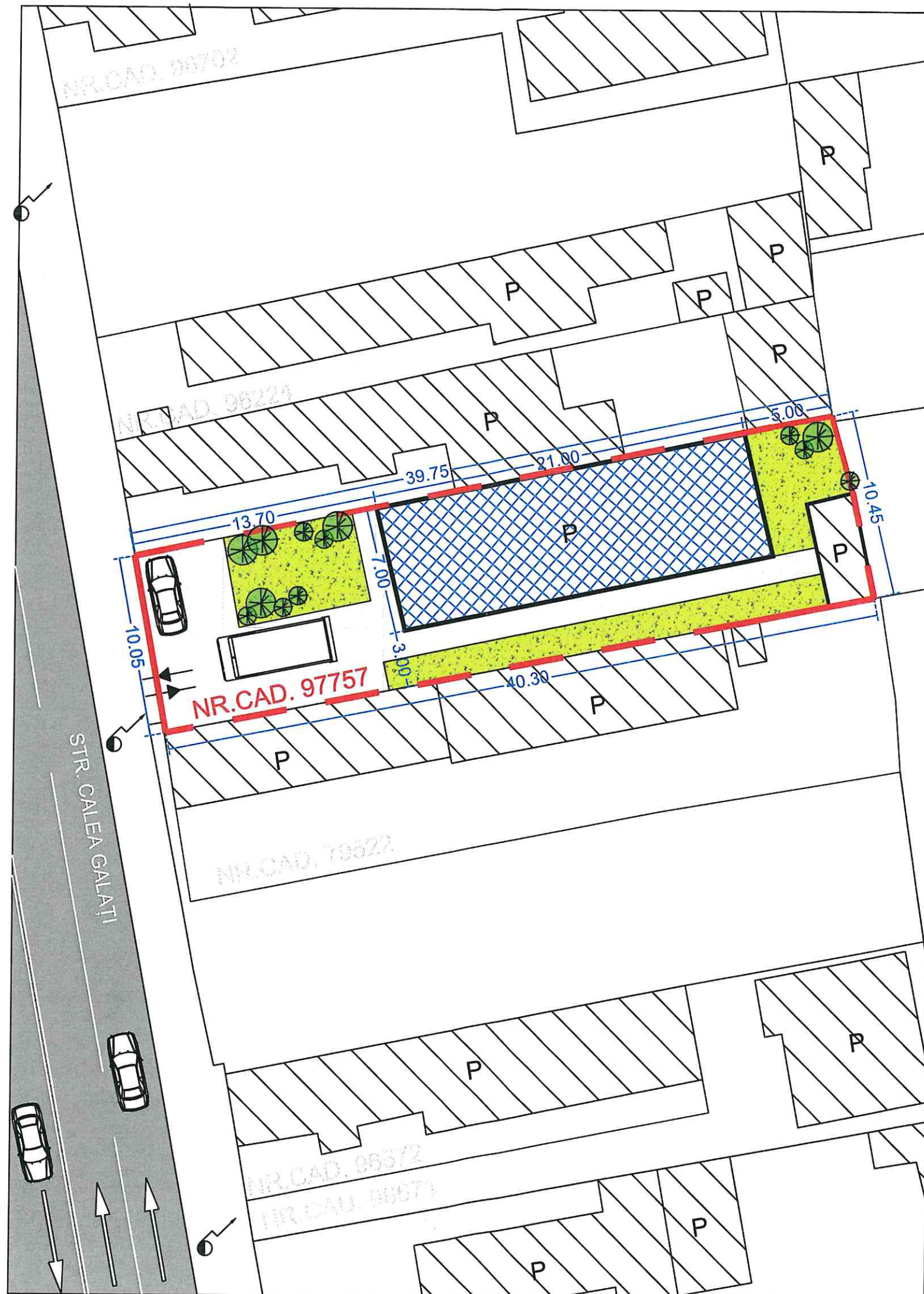
În zona studiată regăsim clădiri de tip P și P+1.
În prezent predomină locuirea individuală, (LMu - zonă rezidențială cu clădiri de tip urban). Starea construcțiilor este în mare parte bună, (construcții durabile și semidurabile, realizate nevoile de călătorie, plată/ planșeu beton sau lemn), ce au structură și nici de natură ce poate afecta siguranța locuitorilor. Învăliroirle anunilor locuințe și lencuilele exterioare ale acestora necesită reparații.

IONESCU MIHAI ȘI IONESCU CRISTINA
arhitec t u r a

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	DATA DECEMBRIE 2023

BENEFICIAR
IONESCU MIHAI ȘI IONESCU CRISTINA
TITLU PROIECT
**DESEINĂRE LOCUINȚĂ C3 ȘI ANEXELE C1, C4;
CONSTRUIRE ATELIER TÂMPLĂRIE**

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STRADA CALEA GALATI, NR. 272-274 -NR. CAD. 97757	FAZA P.U.Z.	NR. PR. 4 / 2023
TITLU PLANSA SITUAȚIA EXISTENTĂ	NR. PL.	U1.2



REGLEMENTĂRI URBANISTICE DETALIERE

U2.2

LEGENDĂ

	LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT		ACCES / IEȘIRE AMPLASAMENT
	CONSTRUCȚII EXISTENTE		CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ - ATELIER TÂMLĂRIE
	CIRCULAȚIE PIETONALĂ		CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
	SPAȚIU VERDE		STĂLP ELECTRIC



BILANȚ COMPARATIV - AMPLASAMENT

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUȘ	
	m ²	%	m ²	%
CONSTRUCȚII EXISTENTE - LOCUINȚĂ ȘI ANEXE	150,00 m ²	36,49 %	15,00 m ²	3,64 %
CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ - ATELIER TÂMLĂRIE	-	-	147,00 m ²	35,77 %
CIRCULAȚIE ÎN INCINTĂ (PIETONAL / CAROSABIL)	101,00 m ²	24,57 %	138,00 m ²	33,58 %
SPAȚIU VERDE / VEGETAȚIE SPONTANĂ	160,00 m ²	38,94 %	111,00 m ²	27,01 %
LIMITĂ AMPLASAMENT	411 m ²	100%	411 m ²	100%

SPECIFICATIE		SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU		1:250
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU		NOIEMBRIE 2023

BENEFICIAR IONESCU MIHAI ȘI IONESCU CRISTINA	
TITLU PROIECT DESFIINȚARE LOCUINȚĂ C3 ȘI ANEXELE C1, C4; CONSTRUIRE ATELIER TÂMLĂRIE	NR. PR. 04 / 2023
JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STRADA CALEA GALAȚI, NR. 272-274 - NR. CAD. 97757	FAZA P.U.Z.
TITLU PLANȘA REGLEMENTĂRI URBANISTICE - DETALIERE	NR. PL. U2.2

SOFTWARE LICENȚIAT

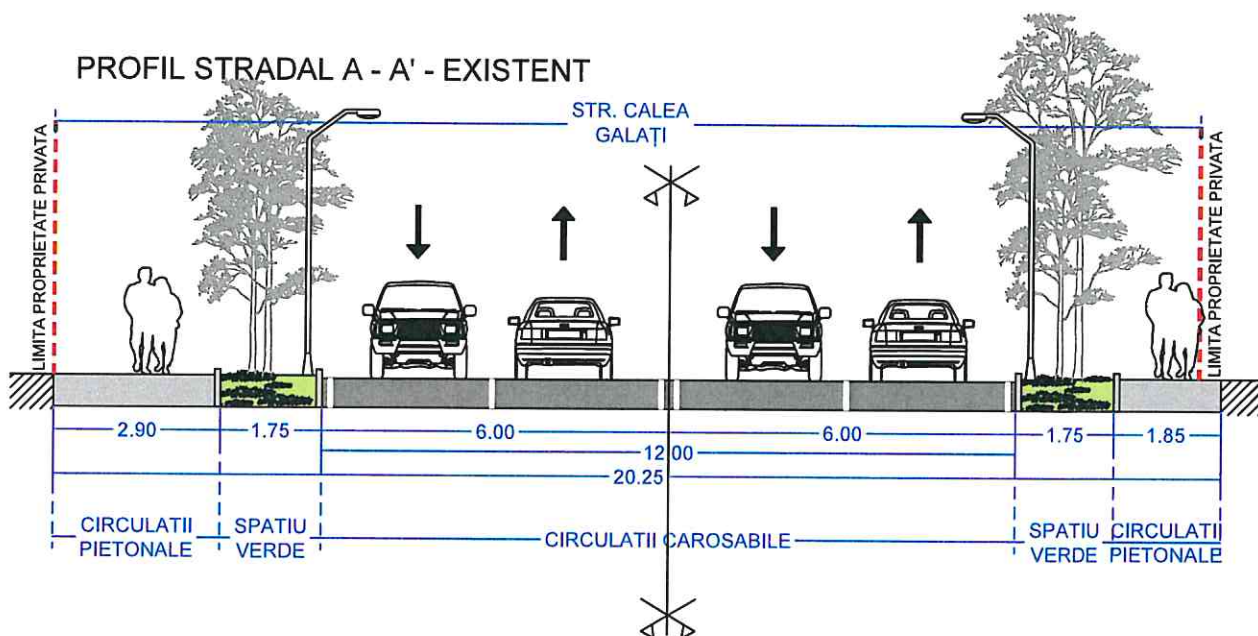
PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



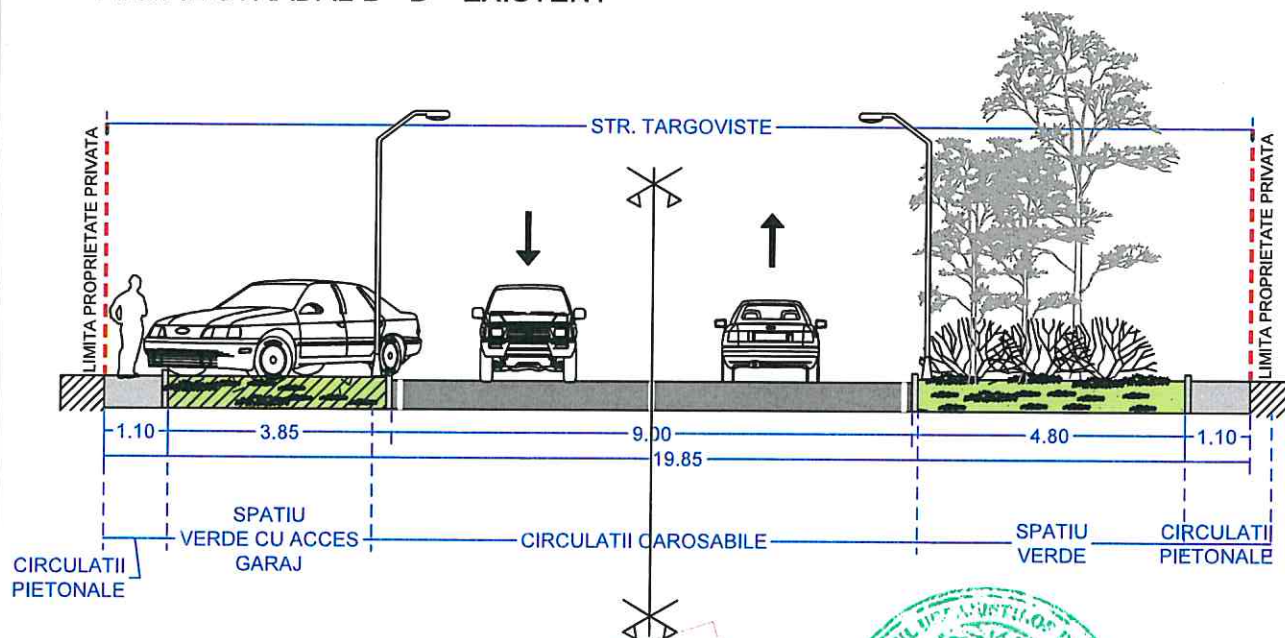
PROFIL STRADAL A-A' SI B-B' EXISTENT

U2.3

PROFIL STRADAL A - A' - EXISTENT



PROFIL STRADAL B - B' - EXISTENT



IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

IONESCU MIHAI ȘI IONESCU CRISTINA

TITLU PROIECT

**DESFIINȚARE LOCUINȚĂ C3 ȘI ANEXELE C1, C4;
CONSTRUIRE ATELIER TÂMLĂRIE**

NR. PR.

4 / 2023

FAZA

P.U.Z.

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STRADA CALEA GALAȚI, NR. 272-274
- NR. CAD. 97757

TITLU PLANSA

PROFIL STRADAL A-A' SI B-B' EXISTENT

NR. PL.

U2.3

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:125
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	DECEMBRIE 2023

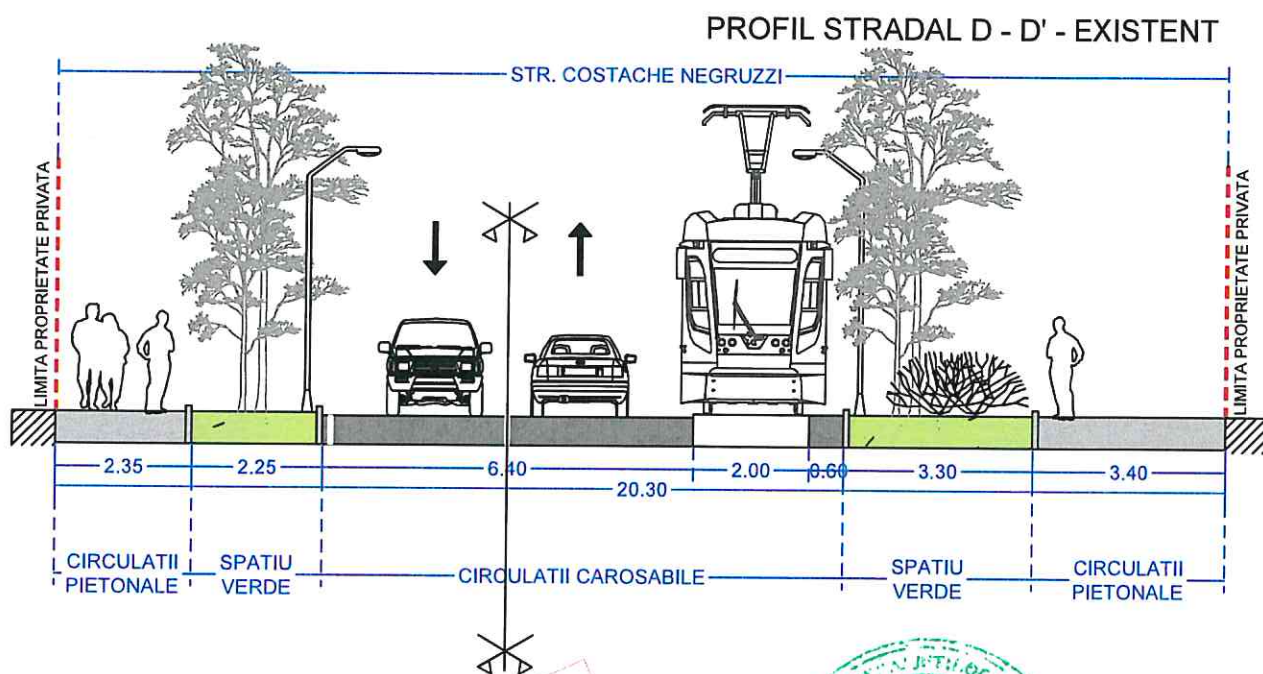
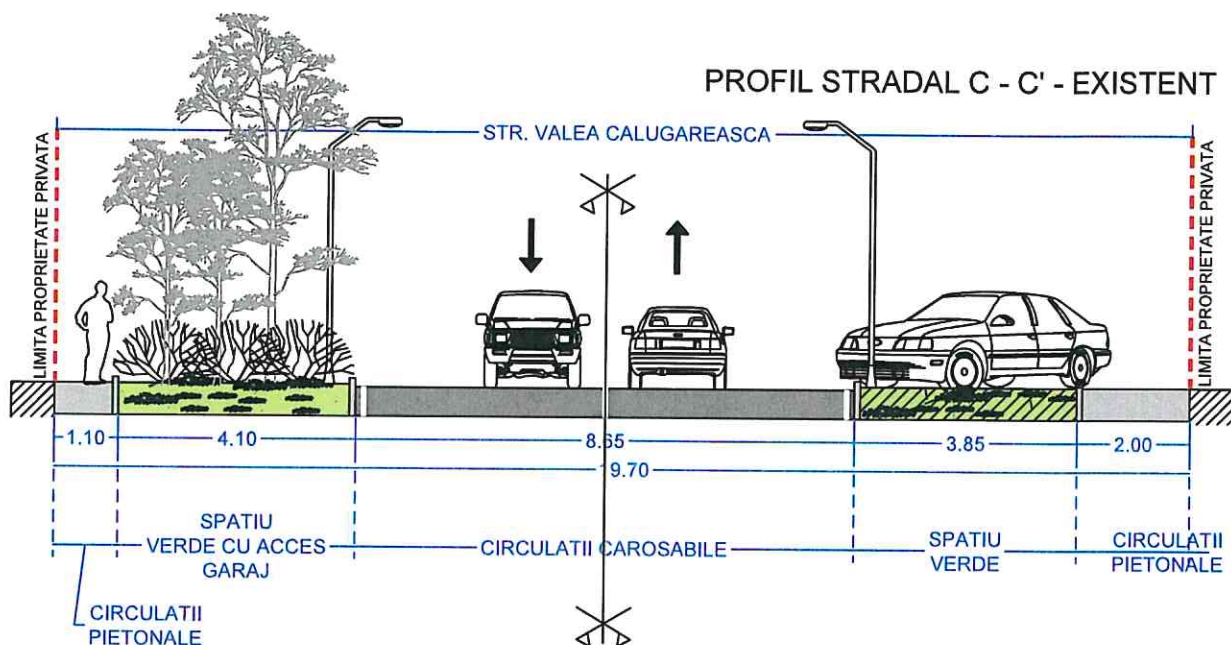
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PROFIL STRADAL C-C' SI D-D' EXISTENT

U2.4



OMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

IONESCU MIHAI SI IONESCU CRISTINA

TITLU PROIECT

**DESFIINȚARE LOCUINȚĂ C3 ȘI ANEXELE C1, C4;
CONSTRUIRE ATELIER TÂMLĂRIE**

NR. PR.

4 / 2023

FAZA

P.U.Z.

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STRADA CALEA GALAȚI, NR. 272-274
- NR. CAD. 97757

TITLU PLANSA

PROFIL STRADAL C-C' SI D-D' EXISTENT

NR. PL.

U2.4

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:125
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	DECEMBRIE 2023

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ

U3

LEGENDĂ ECHIPARE EDILITARĂ

ECHIPAMENTE EXISTENTE	
	RETEA DE ALIMENTARE CU GAZ
	RETEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
	RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE IN ZONA
	RETEA DE DISTRIBUTIE A APELOR UZATE
ECHIPAMENTE PROPUSE	
	RETEA DE ALIMENTARE CU GAZ PROPUȘA
	RETEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA PROPUȘA
	RETEA DE DISTRIBUTIE A APELOR UZATE PROPUȘA

LEGENDĂ

	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU		LIMITĂ AMPLASAMENT
	CONSTRUCȚII EXISTENTE		CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ

DMBACIU
arhitectură

SPECIFICAȚIE		SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	DATA DECENARIE 2023

BENEFICIAR
IONESCU MIHAI ȘI IONESCU CRISTINA

TITLU PROIECT
**DESFINȚARE LOCUINȚĂ C3 ȘI ANEXELE C1, C4;
CONSTRUIRE ATELIER TÂMLĂRIE**

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STRADA CALEA GALATI, NR. 272-274
-NR. CAD. 97757

TITLU PLANȘA
REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ

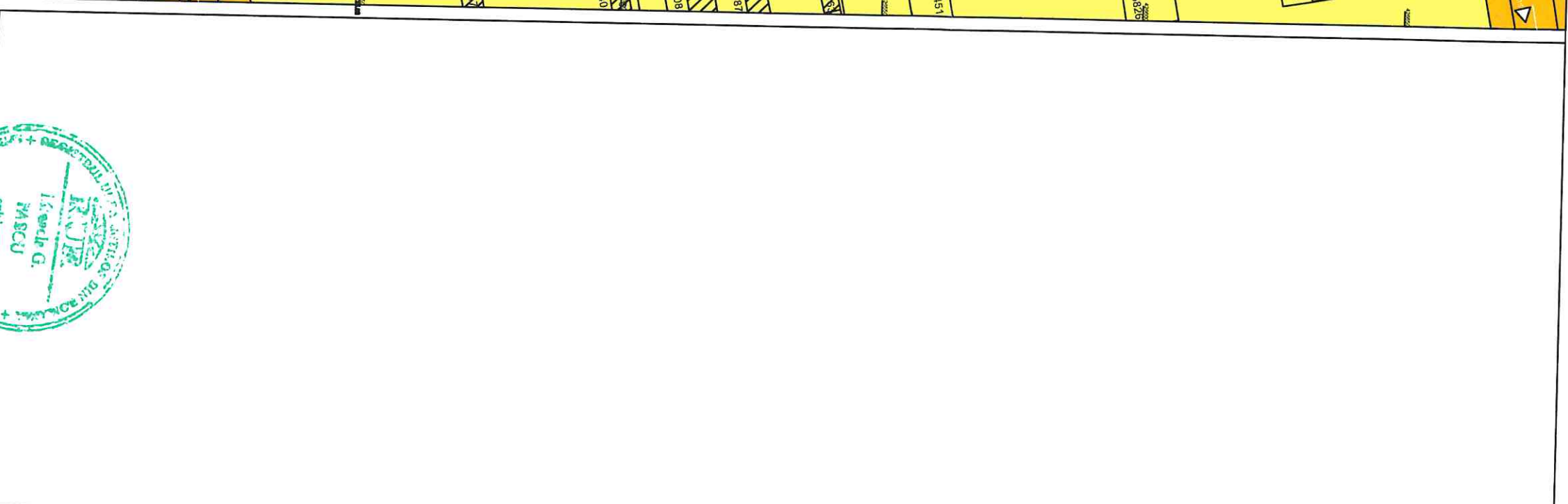
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

NR. PR.
4/2023

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U3



U4

CONSTRUCȚII EXISTENTE

	CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ
	TERENURI PROPRIETATE PI

**TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL /
JUDETEAN / NATIONAL**

BENEFICIAR

TITLU PROIECT
DESEINT

NR. PR.
4 / 2023

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION