

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 608

din 17.10.2024

Privind: Aprobarea *PLANULUI DE AMENAJARE A TERITORIULUI INTERCOMUNITAR STAȚIUNEA LACU SĂRAT*, inițiat de *Consiliul Județean Brăila*.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea nr. 21245/15.10.2024 a Consiliului Județean Brăila, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 259497/15.10.2024;

Văzând raportul de specialitate întocmit de către Instituția Arhitect Șef, precum și avizul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001, precum și ale P.U.G. al Municipiului Brăila, aprobat conform H.C.L.M. nr. 2/2001 și prelungit prin H.C.L.M. nr. 16/31.01.2011, H.C.L.M. nr. 361/27.12.2012, H.C.L.M. nr. 430/21.12.2015, H.C.L.M. nr. 607/31.10.2018, H.C.L.M. nr. 647/28.11.2023;

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 DE AMENAJARE A TERITORIULUI INTERCOMUNITAR STAȚIUNEA LACU SĂRAT*, inițiat de *Consiliul Județean Brăila*, conform *anexei*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 În termen de 15 zile de la aprobarea în Consiliul Local Municipal Brăila, un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată, se transmite de către inițiatorul documentației, respectiv Consiliul Județean Brăila, în format tipărit și în format digital, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Architect 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

F-PO-09-02.01.05/rev.0

MAI 2019

PATIC Stațiunea Lacu Sărat

PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI
INTERCOMUNITAR STAȚIUNEA LACU
SĂRAT – JUDEȚUL BRĂILA



Consiliul Județean Brăila





PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI INTERCOMUNITAR STAȚIUNEA LACU SĂRAT – JUDEȚUL BRĂILA

Etapă III – Scenariu plan urbanistic și regulament de urbanism
pentru zona studiată

BENEFICIAR:

Consiliul Județean Brăila

ELABORATOR:

S.C. Civitta Strategy & Consulting S.A.

MANAGER DE PROIECT:

Urb. Cristina Pavelescu

ELABORATORI:

Dr. Geogr. Urb. Matei Cocheci

Urb. Daiana Ghintuială,

Urb. Ioana Ivanov,

Urb. Andreea Maier,

Exp. Paul Moldovan,

Urb. Amelia Pîrvu,

Dr. Urb. Reinhold Lehel Stadler





Consiliul Județean Brăila

CIVITTA

PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI INTERCOMUNITAR STAȚIUNEA LACU SĂRAT – JUDEȚUL BRĂILA

Etapa III – Scenariu plan urbanistic și regulament de urbanism
pentru zona studiată

BENEFICIAR:

Consiliul Județean Brăila

ELABORATOR:

S.C. Civitta Strategy & Consulting S.A.

MANAGER DE PROIECT:

Urb. Cristina Pavelescu

ELABORATORI:

Dr. Geogr. Urb. Matei Cocheci
Urb. Dalana Ghintulală
Urb. Ioana Ivanov
Urb. Andreea Maier
Exp. Paul Moldovan
Urb. Amelia Pîrvu
Dr. Urb. Reinhold Leher Stadler



CUPRINS

1. ROLUL REGULAMENTULUI CADRU	6
1.1. Introducere – Argumentare	6
1.2. Domeniul de aplicare	7
2. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN ZONE FUNCȚIONALE, SUBZONE FUNCȚIONATE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE SPECIFICE.....	8
2.1. Unități teritoriale specifice	8
2.2. Subzone funcționale din intravilan	11
2.3. Destinația terenurilor din extravilan.....	11
2.3.1. Zone de pădure (LS1.P, LS2.P).....	11
2.3.2. Terenuri agricole din extravilan (LS1.A, LS2.A)	14
2.4. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	15
2.5. Suprafețe pădure, arabil	17
3. UTILIZĂRI FUNCȚIONALE PENTRU TERENURILE DIN INTRAVILAN.....	20
3.1. Utilizări admise în zonele din intravilan.....	20
3.2. Utilizări admise cu condiționări	21
4. ACȚIUNI SPECIFICE PE TERITORIUL STUDIAT	22
5. CONDIȚII DE AMPLASARE ÎN TERITORIU.....	23
6. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	25
6.1. Orientarea fata de punctele cardinale.....	25
6.2. Amplasarea fata de drumuri publice.	26
6.3. Retrageri, aliniamente	27
6.3.1. Amplasarea fata de aliniament	27
6.3.2. Amplasarea in interiorul parcelei.....	27
6.4. Accese	28
6.5. Accese pietonale	30
7. PARCELARE	31
7.1. Distribuția ierarhizată a populației	33
7.2. Ierarhia centrelor	33
7.3. RESPECTAREA Suprafețelor alocate pentru servicii publice	35
7.4. ASIGURAREA UNUI Sistem integrat de transport	41
8. ETĂPIZARE	42
9. TRAMA STRADALĂ.....	43
9.1. Tipuri de profile.....	43
9.1.1. Drumuri naționale, drumuri județene, drumuri comunale.....	43

9.1.2.	Bulevard urban cu transport public	43
9.1.3.	Străzi categoria II- de legătură cu 2 sau 4 benzi de circulație	44
9.1.4.	Străzi categoria III- colectoare- cu 2 benzi de circulație.....	44
9.1.5.	Străzi categoria IV- de deservire locală	44
9.1.6.	Axe verzi pentru accesul spre lac	44
9.1.1.	Calea ferată	44
10.	SPAȚII VERZI ȘI SPAȚII PUBLICE	46
11.	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	48
12.	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	49
12.1.	Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	49
12.2.	Realizarea de rețele edilitare	49
13.	POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	51
13.1.	Înălțimea maxima a clădirilor.....	51
13.2.	Indicatori Urbanistici.....	51

LISTA FIGURILOR

Figură 1 Limita teritoriului analizat	7
Figură 2 Împărțirea teritoriului în UTS-uri	8
Figură 3 Zone și subzone funcționale.....	11
Figură 4 situl de importanță comunitară ROSCI0307 Lacu Sărat – Brălla.....	16
Figură 5 Utilizări admise.....	21
Figură 6 Schemă reparcelare	32
Figură 7 Schema parcelar existent	32
Figură 8 Necesar dotări publice	38
Figură 9 Suprafață locuibilă conform Legii locuinței.....	39
Figură 10 Suprafață desfășurată de locuire/ locuitor	39
Figură 11 Populație estimată pentru fiecare UTS	40
Figură 12 Ierarhia centrelor	41
Figură 13 Schemă etapizare a dezvoltării	42
Figură 14 Indicatori Urbanistici.....	51

1. ROLUL REGULAMENTULUI CADRU

1.1. INTRODUCERE – ARGUMENTARE

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice (generale, zonele, locale), operațiunilor ce vor avea lor pe teritoriul delimitat de prezenta documentație, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Proiectul de a Amenajarea Teritoriului PATIC este realizat conform structurii și metodologiei specifice pentru planuri de amenajarea teritoriului, cuprinzând analize și informații referitoare ale unei arii specifice planurilor de amenajarea teritoriului (ce cuprinde mai multe UAT-uri). Suplimentar față de aceasta analiză necesară conform metodologiei de întocmire a planurilor de amenajarea teritoriului, a fost solicitat, prin caietul de Sarcini, un scenariu de plan urbanistic, o componentă ce nu este specifică planurilor de amenajarea teritoriului. Prezentul Regulament Cadru/Ghid a fost astfel întocmit la cererea Beneficiarului (prin Caietul de Sarcini) ca instrument de lucru. Acesta nu este inclus în metodologia Planurilor de Amenajarea Teritoriului și deci nu este piesă obligatorie în avizarea și aprobarea acestora, reprezentând o piesă suplimentară, utilă în planificarea unei zone importante în teritoriu, supusă multor presiuni și cu mare potențial de dezvoltare într-un pol regional.

Conform Legii 350 privind amenajarea teritoriului și urbanismul "Activitatea de amenajare a teritoriului trebuie să fie: globală, urmărind coordonarea diferitelor politici sectoriale într-un ansamblu integrat; funcțională, trebuind să țină seama de cadrul natural și construit bazat pe valori de cultură și interese comune; prospectivă, trebuind să analizeze tendințele de dezvoltare pe termen lung a fenomenelor și intervențiilor economice, ecologice, sociale și culturale și să țină seama de acestea în aplicare; democratică, asigurând participarea populației și a reprezentanților ei politici la adoptarea deciziilor.

Articolul 4

Urbanismul trebuie să reprezinte o activitate:

- a) operațională, prin detalierea și delimitarea în teren a prevederilor planurilor de amenajare a teritoriului;
- b) integratoare, prin sintetizarea politicilor sectoriale privind gestionarea teritoriului localităților;
- c) normativă, prin precizarea modalităților de utilizare a terenurilor, definirea destinațiilor și gabaritelor de clădiri, inclusiv infrastructură, amenajări și plantații."

Rolul planurilor urbanistice așadar este (conform legii 350/2001) de a detalia și delimita în teren prevederile planurilor de amenajarea teritoriului (PATIC fiind un plan de amenajarea teritoriului). Așadar, nu este în scopul planului de amenajarea teritoriului de față să ofere reglementări urbanistice și detalii operaționale sau normative, acestea fiind specifice planurilor de urbanism sau proiectelor specifice, și nu a planurilor de amenajarea teritoriului.

Scenariul urbanistic ce însoțește PATIC Lacul Sărat Brăila a fost cerut prin caietul de sarcini (ca instrument strategic de organizare a Stațiunii și nu realizat în scopul detalierei acesteia), însă el nu face obiectul unui PAT, propune doar reguli generale de organizare ale teritoriului în cauză, ce vor folosi ulterior la elaborarea de planuri de rang inferior: PUZ, PUG.

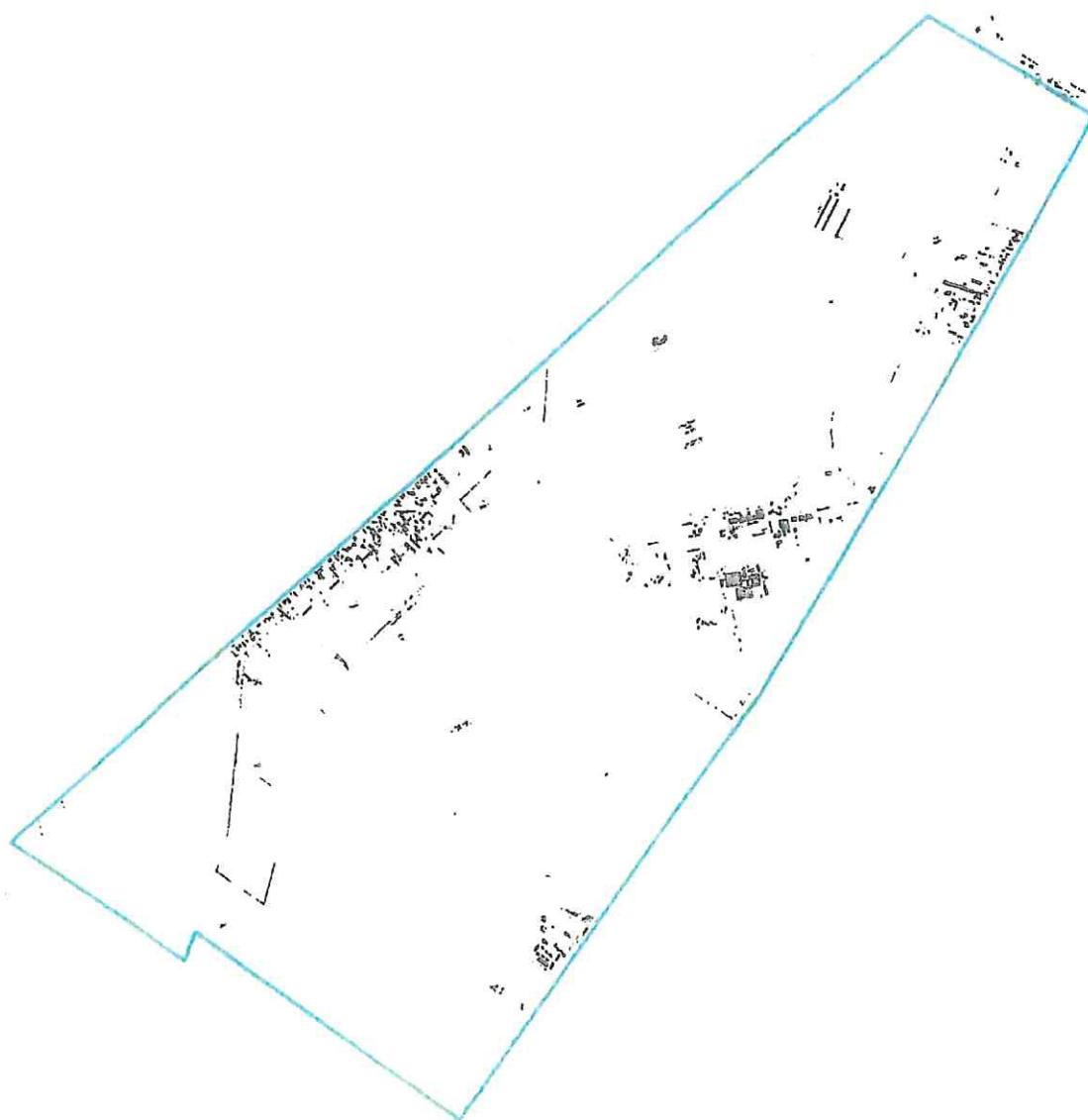
Prezentul regulament nu poate fi folosit pentru autorizarea construcțiilor, însă poate ghida autoritățile publice locale și județene în activitatea de avizare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale de urbanism aferente acestora.

Regulamentul cadru de urbanism stabilește, principii de planificare, organizare a teritoriului, regulile de ocupare a terenurilor, construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

1.2. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul general de urbanism se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în următoarele limite (conform Figurii de mai jos):

- La nord- vest- drumul național DN2b
- La sud-est – drumul național DN21
- La sud- vest -- limita Lacului Sărat 2 și terenurile agricole din continuarea acestuia
- La nord- este- limita administrativă a Comunei Chiscani (cimitirul din Brăila, Grădina Zoologică, terenuri industriale).



Figură 1 Limita teritoriului analizat

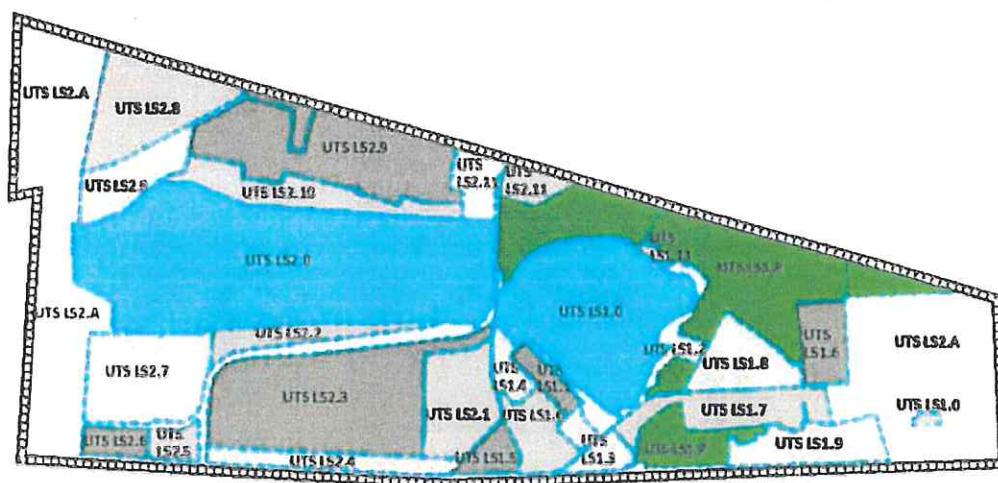
2. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN ZONE FUNCȚIONALE, SUBZONE FUNCȚIONATE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE SPECIFICE

2.1. UNITĂȚI TERITORIALE SPECIFICE

Zona analizată se împarte în unități teritoriale specifice cu reglementări generale, principii de protejare și organizare. Acestea sunt detaliate pe zone și subzone funcționale, iar ulterioarele dezvoltări se vor face cu respectarea cerințelor stabilite pentru zonele și/sau subzonele funcționale în care se încadrează parcelele.

Unitate teritorială specifică (UTS) reprezintă subdiviziune urbanistică a teritoriului studiat, specifică stațiunilor turistice (balneare și teritoriilor înconjurătoare influențate de dezvoltarea stațiunii), delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTS se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor.

Unitățile teritoriale specifice ale prezentului teritoriu analizat, cu elementele sale specifice sunt:



Figură 2 Împărțirea teritoriului în UTS-uri

Zona Lacul Sărat 1

UTS LS1.1- Stațiune Lacul Sărat

Zonă constituită, cu tramă stradală existentă. Principalele acțiuni vor fi de restructurare, modernizare, reamenajare a spațiilor publice. Se permit extinderi sau noi construcții, cu respectarea indicatorilor urbanistici detaliați prin intermediul subzonelor funcționale.

UTS LS1.2- Zona plaja lac 1

Vor fi predominante amenajările specifice plajelor, cu un procent mai scăzut de servicii (iar când acestea există vor fi predominant de tip restaurant, baruri, terase, agrement), în partea de nord a UTS, iar în partea de sud se vor permite servicii adiacente stațiunii (fiind în imediata vecinătate a acesteia), cu condiția păstrării unei imagini în care predomină elementele naturale, cu respectarea indicatorilor detaliați în subzonele funcționale.

UTS LS1.3- Zonă de Extindere Stațiune Lacul Sărat

Se vor dezvolta preponderent zone balneare, de SPA, servicii hoteliere, sau alte funcțiuni compatibile, cu scopul extinderii organice a stațiunii. Volumetriile vor respecta caracteristicile existente în zonă, având un aspect mai masiv. Date fiind volumetriile și funcțiunile, și trama stradală se va adapta la aceste considerente.

UTS LS1.4 Zonă de Extindere Stațiune Lacul Sărat

Se vor dezvolta preponderent zone balneare, de SPA, servicii hoteliere, sau alte funcțiuni compatibile, cu scopul extinderii organice a stațiunii. Volumetriile vor respecta caracteristicile existente în zonă, având un aspect mai masiv. Date fiind volumetriile și funcțiunile, și trama stradală se va adapta la aceste considerente.

UTS LS1.5 Zonă de Extindere Stațiune Lacul Sărat

Se vor dezvolta preponderent zone balneare, de SPA, servicii hoteliere, sau alte funcțiuni compatibile, cu scopul extinderii organice a stațiunii. Volumetriile vor respecta caracteristicile existente în zonă, având un aspect mai masiv. Date fiind volumetriile și funcțiunile, și trama stradală se va adapta la aceste considerente.

UTS LS1.6- Zonă de agrement

Funcțiunea predominantă va fi cea de spații verzi, de agrement sau alte funcțiuni în care predomină spațiile libere în detrimentul celor construite. Volumele construite (în limitele de POT și CUT propuse prin prezentul regulament- (calculate la suprafața de teren și nu la suprafața UTS-ului) vor fi discrete, se vor încadra în peisajul verde înconjurător. Vor predomina cu materialele naturale. Se va încerca de asemenea păstrarea unei arhitecturi verzi (de exemplu prin fațade unde să fie integrate elemente naturale) și sustenabile.

UTS LS1.7, UTS LS1.8 - Zonă mixtă de-a lungul drumului principal

Se vor respecta indicatorii propuși prin prezentul regulament. Această zonă are un rol important în teritoriul studiat, întrucât este zona de legătură atât prin transport auto cât și public a stațiunii cu Municipiul Brăila. Este de asemenea înconjurată de pădure. De aceea se dorește păstrarea unui caracter cât mai natural și verde. Fiind o arteră importantă, dotată cu transport public, parcelele de la drumul principal vor fi predominant de servicii, comerț, alimentație. Se recomandă ca parterul clădirilor să fie cu acces public, cât mai deschis și vitrat, pentru o mai bună interacțiune a locuitorilor și turiștilor și pentru crearea unei atmosfere vibrante. Se acceptă servicii, comerț în proporție de 30%, cu posibilitatea de depășire până la 40% pentru sublinierea rolului de poartă în stațiune/acces principal.

UTS LS1.9- Zona Locuire Sat Lacul Sărat

Este prioritară ocuparea terenurilor acestei zone și îndesirea ei (cu respectarea indicatorilor prezentului regulament). Se acceptă servicii, comerț în proporție de 10%.

UTS LS1.10- Canton silvic

Se admit funcțiuni și operațiuni conform legilor și normelor în vigoare.

UTS LS1.11- Zona Servicii Lac 1

UTS LS1.P- Pădure

Conform capitolului Zone de pădure.

UTS LS1.0- UTS LS2.0- Lac Sărat 1, Lac Sărat 2

Zona Lacul Sărat 2

Se vor respecta zonele de protecție și de siguranță stabilite prin studiile de fundamentare și regimul maxim de protecție al ariei naturale din Lacul Sărat 2- ROSCII0307 LACUL SARAT BRAILA.

UTS LS2.1- Stațiune Lacul Sarat2

O dată cu atingerea potențialului maxim de dezvoltare al Stațiunii Lacul Sărat 1 și stabilirea oportunității dezvoltării Stațiunii Lacul Sărat 2, această zonă va un nucleu important al Stațiunii, cu funcțiuni caracteristice, ce se regăsesc în UTS LS1.1.

UTS LS2.2- Zona turism și servicii Lac II

Este o zonă extrem de privilegiată , prin vecinătatea cu Lacul Sărat 2. Din acest motiv, fiind în apropierea ariei naturale ROSCII0307 LACUL SARAT BRAILA, este obligatorie asigurarea unui număr sporit de spații verzi, existând o evoluție de la zone foarte verzi dinspre lac la zone mai puțin verzi, pe măsură ce ne depărtăm de lac. Volumele construite (în limitele de POT și CUT propuse prin prezentul regulament-calculate la suprafața de teren și nu la suprafața UTS-ului) vor fi discrete, se vor încadra în peisajul verde înconjurător, cu materiale naturale. Se va încerca de asemenea păstrarea unei arhitecturi verzi (de exemplu prin fațade unde să fie integrate elemente naturale) și sustenabile.

UTS LS2.3- Zona mixtă Lacul Sărat 2 SUD

Este o zonă extinsă, ce va genera o populație mare. Prezintă o poziție favorabilă, datorită vecinătății cu: Lacul Sărat 2, DN21, viitoarea stațiune. De aceea se va acorda o mare atenție planificării, pentru stabilirea unei zone mixte, atât ca funcțiune cât socială ,prin stabilirea atât de locuințe de lux, cât și medii și locuințe sociale. De asemenea se va acorda o atenție sporită asigurării necesarului de dotări publice și spații verzi. Terenurile situate în zonele de siguranță și protecție față de CF se vor construi numai cu avizul CFR.

UTS LS2.4- Zona turism și servicii DN21

Beneficiază de o bună accesibilitate prin DN1, de aceea activitățile predominante vor fi de servicii și turism.

UTS LS2.5- Zona Km 10

Zonă unde vor fi prioritare intervenții de îmbunătățire a condițiilor de viață, asigurarea unor activități compatibile cu locuirea ce pot crea locuri de muncă și oportunități de integrare a populației.

UTS LS2.6- Zona mixtă DN 21

Beneficiază de o bună accesibilitate prin DN1, de aceea activitățile predominante vor fi de servicii și locuire. Se va avea în vedere propunerea unor activități generatoare de locuri de muncă, atât pentru populația din zonă, cât și pentru locuitorii din zona km. 10.

UTS LS2.7- Zona mixtă

Este o zonă extinsă, ce va genera o populație mare. Prezintă o poziție favorabilă, datorită vecinătății cu: Lacul Sărat 2, apropierea de DN21 și viitorul bulevard. De aceea se va acorda o mare atenție planificării, pentru stabilirea unei zone mixte, atât ca funcțiune cât socială ,prin stabilirea atât de locuințe de lux, cât și medii și locuințe sociale. De asemenea se va acorda o atenție sporită asigurării necesarului de dotări publice și spații verzi. Terenurile situate în zonele de siguranță și protecție față de CF se vor construi numai cu avizul CFR.

UTS LS2.8- Zona mixtă Lacul Sărat vest

Este o zonă extinsă, ce va genera o populație mare. Prezintă o poziție favorabilă, datorită vecinătății cu: Lacul Sărat 2, apropierea de DN2B . De aceea se va acorda o mare atenție planificării, pentru stabilirea unei zone mixte, atât ca funcțiune cât socială ,prin stabilirea atât de locuințe de lux, cât și medii și locuințe sociale. De asemenea se va acorda o atenție sporită asigurării necesarului de dotări publice și spații verzi. Terenurile situate în zonele de siguranță și protecție față de CF se vor construi numai cu avizul CFR.

UTS LS2.9- Zona locuire Sat Chiscani

Este prioritară ocuparea terenurilor acestei zone și îndesirea ei (cu respectarea indicatorilor prezentului regulament). Se acceptă servicii, comerț în proporție de 10%, respectiv 20%.

UTS LS2.10- Zona locuire spre lac

Se dezvoltă în apropierea lacului și sitului de importanță comunitară. De aceea spațiile verzi publice vor fi în procent mai mare, de minim 40%. Reparcelarea se va face în asemenea fel încât să nu se genereze imagini de tip fund de lot cu perspectivă dinspre lac și să se asigure rezerve de teren pentru realizarea unor drumuri de trecere publice spre lac.

UTS LS2.11- Zona mixtă DN 2B

Beneficiază de o bună accesibilitate prin DN2B, de aceea activitățile predominante vor fi de servicii și locuire.

UTS LS2.12- Zona locuire

Este prioritară ocuparea terenurilor acestei zone și îndesirea ei (cu respectarea indicatorilor prezentului regulament). Se acceptă servicii, comerț în proporție de 10%, respectiv 20%.

2.2. SUBZONE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

Principalele zone și subzone funcționale din intravilan sunt:

ZONA	SUBZONA	DESCRIERE
Locuințe	L1	Subzona Locuințe Individuale cu regim mic de înălțime (maxim P+2)
	L2	Subzona de Locuințe în care se admit servicii și activități turistice în procent de maxim 20%
Zona mixtă	M1	Subzona mixtă de locuințe și servicii
	M2	Subzona activităților de turism și servicii
Turism	M3	Subzona activităților turistice cu specific balnear (centre de tratament, hoteluri de mari dimensiuni, SPA)
	M4	Subzona activităților turistice cu caracter predominant de agrement
	M5	Zona mixtă de plaja și agrement
	M6	Zona protejată în care sunt permise prin excepție lucrări cu condiția păstrării acceselor spre lac
Producție	A1	Subzona mixtă a activităților de servicii și producție nepoluantă

Figură 3 Zone și subzone funcționale

2.3. DESTINAȚIA TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

2.3.1. Zone de pădure (LS1.P, LS2.P)

În ceea ce privește zona de studiu a PATIC Stațiunea Lacu Sărat Brăila, la nord, vest și est de Lacu Sărat I se află UP I Lacu Sărat, cu o suprafață de 423,56 ha și o enclavă de 11,1 ha reprezentată de terenul SC MAREX. Conform datelor obținute de la Ocolul Silvic Lacu Sărat, în cadrul acestui trup predomină stejarul brumăriu și, către est și vest, salcâmul. Porțiunile din UP I Lacu Sărat aflate la nord de DN 21 sunt propuse spre retrocedare foștilor proprietari / deținători.

Astfel, conform datelor INSSE, pe teritoriul comunei Chiscani există peste 1.800 ha de pădure, ce ocupă un procent de circa 18 % din suprafața teritoriului administrativ.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului).

Fondul forestier include:

- Pădurile;
- Terenurile în curs de regenerare și plantațiile înființate în scopuri forestiere;
- Terenurile destinate împăduririi: terenuri degradate și terenuri neîmpădurite, stabilite în condițiile legii a fi împădurite;
- Terenurile care servesc nevoilor de cultură: pepiniere, solarii, plantaje și culturi de plante-mamă;
- Terenurile care servesc nevoilor de producție silvică: culturile de răchită, pomi de crăciun, arbori și arbuști ornamentali și fructiferi;
- Terenurile care servesc nevoilor de administrație silvică: terenuri destinate asigurării hranei vânatului și producerii de furaje, terenuri date în folosință temporară personalului silvic;
- Terenurile ocupate de construcții și curțile aferente acestora: sedii administrative, cabane, fazanerii, păstrăvării, crescătorii de animale de interes vânătoresc, drumuri și căi ferate forestiere de transport, spații industriale, alte dotări tehnice specifice sectorului forestier, terenurile ocupate temporar și cele afectate de sarcini și/sau litigii, precum și terenurile forestiere din cadrul culoarului de frontieră și fâșiei de protecție a frontierei de stat și cele destinate realizării unor obiective din cadrul sistemului integrat de securizare a frontierei de stat;
- Iazurile, albiile pâraielor, precum și terenurile neproductive incluse în amenajamentele silvice¹
- Toate terenurile incluse în fondul forestier național sunt terenuri cu destinație forestieră.² Este interzisă includerea pădurilor în intravilan.

Reducerea suprafeței fondului forestier național este interzisă. Este permisă reducerea suprafeței fondului forestier național prin scoaterea /definitivă a unor terenuri necesare realizării obiectivelor de interes național, declarate de utilitate publică, în condițiile legii, precum și a unor terenuri pe care sunt amplasate capacități de producție și/sau servicii pentru apărare de interes strategic pentru securitatea națională. Reducerea fondului forestier național prin scoaterea definitivă a unor terenuri proprietate publică a statului pe care sunt amplasate capacități de producție și/sau servicii pentru apărare de interes strategic pentru securitatea națională se realizează fără compensare și fără plata altor obligații bănești, la solicitarea ministerului de resort.

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

- a) exploatare a resurselor minerale prevăzute la art. 2 alin. (1) din Legea minelor nr. 85/2003, cu modificările și completările ulterioare;

¹ CODUL SILVIC din 19 martie 2008 (**republicat**)

² CODUL SILVIC din 19 martie 2008 (**republicat**)

- b) obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistică, unități de cult, cimitirele aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale, obiective sportive, medicale, precum și obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale; pentru teritoriul administrativ în zonele de interes economic al Rezervației Biosferei «Delta Dunării» se pot realiza pontoane de acostare pentru ambarcațiuni cu scop turistic și de agrement și de aprovizionare cu alimente și combustibil, pontoane plutitoare și adăposturi pescărești pentru pescari constituiți în asociații;
- c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- d) obiective instalate în fondul forestier național înainte de anul 1990, precum și suprafețele aferente activelor vândute, în condițiile legii, de către Regia Națională a Pădurilor - Romsilva;
- e) surse și rețele de apă și de canalizare, inclusiv ape minerale, surse și rețele de energie din resurse convenționale sau regenerabile, rețele și sisteme de comunicații, drumuri de interes județean și local, parcuri recreative, parcuri tematice și/sau educaționale, situri arheologice înscrise în patrimoniul mondial UNESCO, monumente istorice, centre de management integrat al deșeurilor, precum și lucrări și/sau construcții hidrotehnice și de piscicultură;
- f) explorare a următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri; explorarea, exploatarea și transportul resurselor de petrol și gaze naturale, precum și instalarea, repararea, întreținerea, dezafectarea rețelelor de transport sau distribuție petrol, gaze naturale sau energie electrică.

Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

Drumurile forestiere sunt căi de transport tehnologic, de utilitate privată, utilizate pentru: gospodărirea pădurilor, desfășurarea activităților de vânătoare și pescuit sportiv, intervenții în caz de avarii, calamități sau dezastre, fiind închise circulației publice, cu excepția activităților sportive, de recreere și turism care se pot practica numai cu acordul proprietarului, iar în cazul pădurilor proprietate publică a statului, cu acordul administratorului acestora. Condițiile de acces se afișează pe indicatoare specifice, la intrarea pe drumul forestier.

Pentru construirea drumurilor forestiere nu este necesară obținerea autorizației de construire. Proiectarea și construcția drumurilor forestiere se realizează pe baza principiilor care respectă încadrarea în peisaj și nu afectează calitatea apei, a solului și a habitatelor.

În zona pădurilor se propun activități de agrement: (fără a avea un impact negativ asupra mediului):

- Extinderea suprafețelor plantate prin realizarea de împăduriri pe terenurile degradate.
- Organizarea și amenajarea unor spații dedicate activităților de agrement în pădurea Lacu Sărat (ex: picnic în pădure, parc de aventură, vânătoare)
- Parc recreativ/tematic/educațional - amenajările cu caracter permanent sau nepermanent, care se execută în scopul desfășurării activităților recreative, cu sau fără defrișarea vegetației forestiere, de tipul:
 - a) pergole și/sau locuri de joacă pentru copii;
 - b) aventura parc sau instalații pentru cățărare sau inițiere în alpinism;

- c) terenuri pentru paintball;
- d) piste pentru biciclete sau pentru role;
- e) căi de acces aferente;
- f) acțiunile tematice și educaționale.

Amenajările necesare pentru realizarea pădurilor-parc nu fac obiectul scoaterii definitive/ocupărilor temporare din fondul forestier și sunt permise numai în situația în care realizarea amenajărilor nu implică tăieri de arbori sau defrișări. Amenajările permise în pădurile-parc sunt:

- a) alei realizate din materiale ecologice, cu lățimea de maximum 2 m sau piste pentru biciclete;
- b) bănci;
- c) iluminat;
- d) puncte de informare;
- e) toalete ecologice;
- f) construcții provizorii din lemn cu suprafața construită de maximum 15 mp. În pădurile-parc se pot realiza împăduriri cu specii care nu sunt din tipul natural fundamental în locul arborilor extrași.

2.3.2. Terenuri agricole din extravilan (LS1.A, LS2.A)

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă. Se exceptează construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai în cazuri temeinic fundamentate, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare.

Utilizări permise:

- Anexele gospodărești de mici dimensiuni ale exploataților agricole: construcții situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole;
- Construcții cu destinație militară;
- Rețele magistrale tehnico-edilitare;
- Rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, stații de telecomunicații pentru telefonie mobilă;
- Amenajări pentru îmbunătățiri funciare;
- Lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă;
- Căi de comunicație.

Utilizări permise cu condiții:

- Forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploataării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, cu respectarea zonelor de protecție față de locuințe;
- Exploatarea de carieră, exploatarea de agregate minerale din terasă și alte tipuri de exploatarea de suprafață cu condiția realizării, după caz, de perdele de protecție, pilieri de siguranță, lucrări care să asigure stabilitatea terenului, lucrări de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, lucrări de consolidare și amenajare maluri, îndiguiri și taluzări;
- Lucrările de cercetare și de prospectare a terenurilor necesare exploatarea mai sus amintite care necesită foraje sau alte lucrări de construire specifice;
- În cazul în care gropile rezultate în urma exploatarea de agregate minerale în terasă sau a altor tipuri de exploatarea se vor umple cu materiale, acestea trebuie să fie nepoluante;
- Pentru stațiile de sortare agregate, terenul aferent se va introduce în intravilan cu destinația unități industriale și depozitare;
- Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă. Sunt exceptate construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

Utilizări interzise:

Sunt interzise orice alte utilizări în afara celor permise.

2.4. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

Pe teritoriul analizat se află un sit natural protejat, ROSCII0307 LACUL SARAT BRAILA.

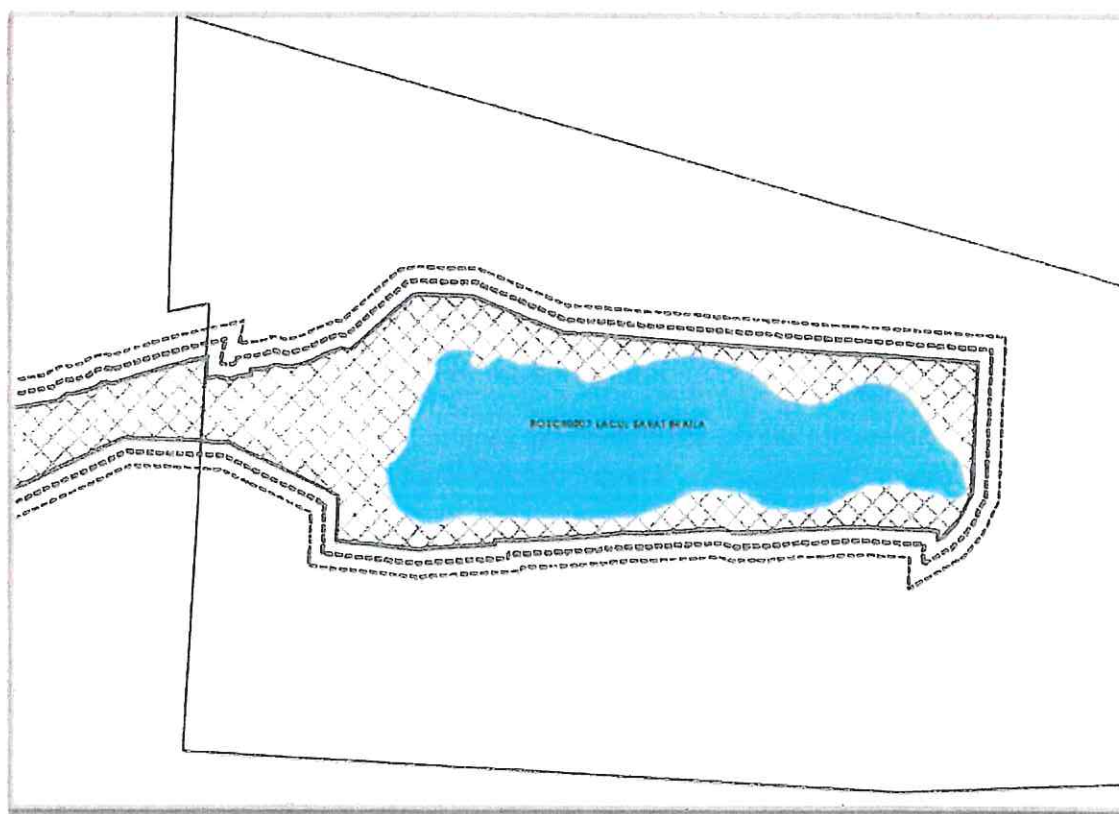
Aria naturală protejată se evidențiază în planurile urbanistice iar autorizarea executării construcțiilor și realizarea măsurilor de conservare și protecție se face conform planurilor de management sau a regulamentelor aferente, cu avizele autorităților competente potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Se instituie fâșii verzi împrejurul Lacului Sărat II, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și a lacurilor, de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic și de legătură pietonală. Se interzice conform art. 40. din Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificări și completări ulterioare, executarea de împrejmuiri sau alte construcții în zonele de protecție ale cursurilor de apă, a țărilor de consolidare de mal și a digurilor de apărare împotriva inundațiilor. Aceste zone au destinație de zone verzi.

De asemenea, pentru o imagine favorabilă, se propune o trecere de la funcțiunile învecinate Lacului Sărat II, astfel:

- În limita de 50 m față de ROSCII0307 LACUL SARAT BRAILA se vor concentra mare parte a spațiilor verzi. În planul propus, suprafața aferentă sitului ROSCII0307 este reglementată prin UTS LS2.0 – Lacul Sărat II. Aici sunt permise doar activități care nu afectează starea de conservare a sitului, cu avizul autorităților competente și cu respectarea prevederilor OUG 57/2007, art. 24 alin. (2) care prevede că PATIC se subscrie planului de management și art. 28 alin. (1) care prevede că în perimetrul

sitului sunt interzise activități care pot să genereze poluarea sau deteriorarea habitatelor, precum și perturbarea speciilor pentru care a fost desemnat situl, atunci când aceste activități au un efect semnificativ, având în vedere obiectivele de protecție și conservare a speciilor și habitatelor. Prin PATIC s-a prevăzut o zonă perimetrală tampon de protecție de 50 m, în care sunt permise doar activități nepoluante, spații verzi specifice, transport nepoluant și alte acțiuni pentru protecția sitului. În această zonă sunt permise doar dezvoltări de spații verzi, cu avizul autorităților relevante, pentru a preveni plantele și speciile invazive. Pe suprafața instituită ca zonă tampon se propune o potecă pietonală pentru vizitarea în condiții controlate a sitului ROSCI0307 (se poate observa lacul, vegetația specifică de mal, zona inundabilă a lacului cu aspect de sărătură etc.). În zona tampon de 50 m precum și pe suprafața inclusă în situl ROSCI0307 sunt interzise mijloacele motorizate care nu au ca scop amenajarea și întreținerea aleilor pietonale și a spațiului verde. În această zonă nu se vor ridica construcții permanente sau temporare și nu se vor desfășura activități economice.



Figură 4 situl de importanță comunitară ROSCI0307 Lacu Sărat – Brăila

Pe teritoriul zonei de studiu se află situl de importanță comunitară ROSCI0307 Lacu Sărat – Brăila, ce include compartimentul II al Lacului Sărat, având o suprafață totală de 329 ha.

Situl de importanță comunitară Lacu Sărat – Brăila cuprinde două habitate de importanță comunitară: comunități cu *Salicornia* și alte specii anuale care colonizează terenurile umede și nisipoase (cod Natura 2000 – 1310) și stepe și mlaștini sărăturate panonice (cod Natura 2000 – 1530). Situl cuprinde populații de popândău european (*Spermophilus citellus*), o specie considerată a fi vulnerabilă la nivel european, dar și alte 22 de specii de plante și 2 specii de amfibieni considerate a fi de interes. Asociațiile vegetale observate sunt predominant halofile: *Cynodonetum dactyloni*, *Artemisietum maritimae* (pelin de

mare), *Puccinellietum distantis*, *Juncetum gerardii*, *Camphorosmatum annuae*, *Petrosimonetum triandrae*, *Suaedum maritimae*, *Salicornietum herbaceae* (conform website Natura 2000).

Situl se află în administrarea asociației Community Aid Romania, însă convenția de custodie a fost reziliată în septembrie 2017, iar aria naturală protejată nu are planul de management și regulamentul elaborate. Acesta se va reglementa prin intermediul unor proiecte de specialitate și nu face obiectul acestui regulament cadru.

Prin urmare, zona de studiu a PATIC Lacu Sărat – Brăila beneficiază de prezența unui sit de importanță comunitară în jurul compartimentului II al Lacului Sărat – un areal ce poate deveni o resursă naturală turistică importantă, dacă este valorificată. Pentru aceasta, este însă nevoie de finalizarea preluării în custodie a ariilor naturale protejate de către Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate (ANANP) și demararea procesului de elaborare ale planului de management. De asemenea, este necesar ca dezvoltarea propusă la sud de Lacu Sărat II să nu afecteze habitatele naturale protejate din acest areal.

Pentru o mai bună protecție și integrare a sitului de importanță comunitară în zonă, mare parte din subzonele funcționale ce se află la limită cu acesta au fost reglementate cu indicatorul V40- Unități teritoriale specifice cu suprafețe verzi de interes public în procent mai mare de 40%. Se recomandă ca o mare parte a acestor spații verzi publice să fie amplasate la limita sitului, conform schemei de mai sus, în limita (de 50 m) marcată cu linie întreruptă.

Elementul de patrimoniu natural, ROSCI0307 Lacu Sărat – Brăila (Parcul Natural Balta Mică a Brăilei) poate contribui la o atractivitate turistică sporită, cu condiția promovării acestora și a practicării unui turism sustenabil.

2.5. SUPRAFEȚE PĂDURE, ARABIL

Situația existentă nu s-a putut împărți pe UTS-uri, unitățile teritoriale specifice fiind un instrument de lucru doar pentru propunerea de scenariu urbanistic. Pentru situația existentă a fost realizat un bilanț de suprafețe.

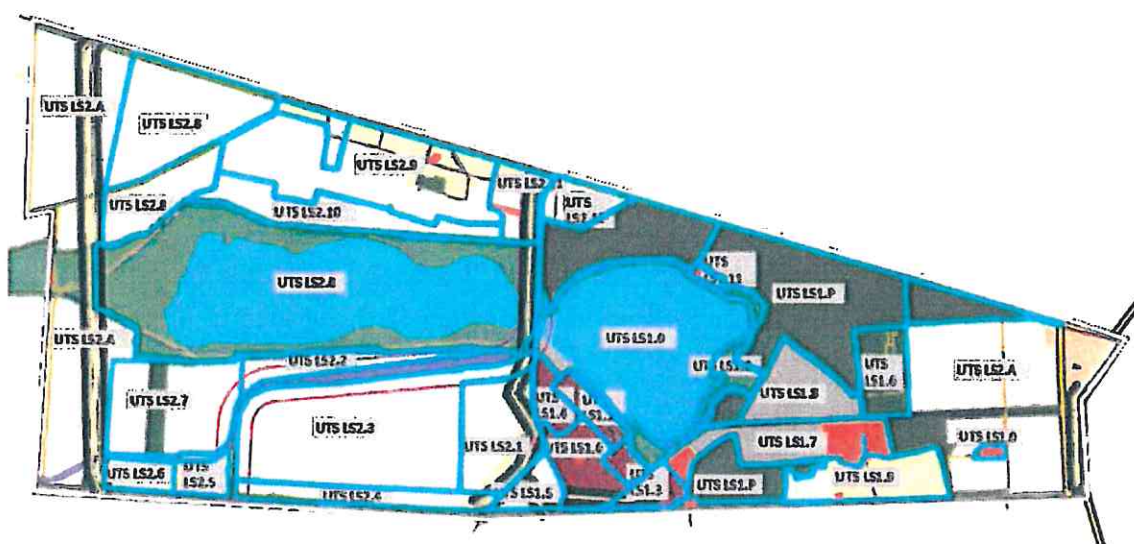
Conform ridicării topografice, în zona analizată a Scenariului Plan Urbanistic, în prezent (situația existentă) se găsesc următoarele suprafețe:

- 134,88 hectare pădure, reprezentând 11,19 din suprafața totală analizată;
- 531,84 hectare teren arabil reprezentând 44,1 din suprafața totală analizată;
- 177,35 hectare sunt formate din zona Lacului Sărat 1 și Lacul Sărat 2, reprezentând 14,71 din suprafața totală analizată;
- 111,7 hectare sunt spații de protecție ale Lacului Sărat 1 și Lacul Sărat 2, reprezentând 9,26 din suprafața totală analizată;
- 16,56 hectare sunt activități feroviare, reprezentând 1,37 din suprafața totală analizată;
- 233,53 hectare sunt suprafețe de activități din intravilanul localităților (locuire, servicii, funcțiuni agrozootehnice, cimitir, grădină zoologică), reprezentând 19,37 din suprafața totală analizată.

Aceste suprafețe sunt estimative, fiind determinate din datele oferite de ridicarea topografică realizată pentru prezentul proiect.

În cadrul propunerii, suprafața de pădure rămâne neschimbată, iar suprafața de teren arabil se modifică, prin introducerea în intravilan (propunere realizată și în cadrul Reactualizării PUG Chiscani și a PUZ Lacul Sărat 1, PUZ Lacul Sărat 2). Mai rămân astfel, în urma introducerii în intravilan a terenurilor pentru dezvoltare, 164,96 hectare de teren arabil, reprezentând 13,68% din suprafața totală analizată.

În continuare se vor descrie modificările ce au survenit asupra funcțiunilor și limitelor de intravilan, detaliate pe UTS-uri.



UTS LS1.1- Stațiune Lacul Sărat

Zonă constituită turistică, se menține neschimbată ca funcțiune. Principalele acțiuni vor fi de restructurare, modernizare, reamenajare a spațiilor publice.

UTS LS1.2- Zona plaja lac 1

Zonă de plajă/mal neamenajată, se menține neschimbată ca funcțiune. Vor fi predominante amenajările specifice plajelor, cu un procent mai scăzut de servicii.

UTS LS1.3- Zonă de Extindere Stațiune Lacul Sărat

Zonă nedevelopată în prezent, se vor extinde activitățile turistice.

UTS LS1.4 Zonă de Extindere Stațiune Lacul Sărat

Zonă nedevelopată în prezent, se vor extinde activitățile turistice.

UTS LS1.5 Zonă de Extindere Stațiune Lacul Sărat

Zonă agricolă, neconstruită în prezent, se vor extinde activitățile turistice.

UTS LS1.6- Zonă agrozootehnică se menține neschimbată ca funcțiune

UTS LS1.7- Zonă neproductivă, dezvoltată prin propunere ca zonă mixtă

UTS LS1.8 - Zonă neproductivă, dezvoltată prin propunere ca zonă mixtă

UTS LS1.9- Zona Locuire Sat Lacul Sărat- se menține neschimbată ca funcțiune

UTS LS1.10- Canton silvic- se menține neschimbată ca funcțiune

UTS LS1.11- Zona Servicii Lac 1- se menține neschimbată ca funcțiune

UTS LS1.P- Pădure- se menține neschimbată ca funcțiune

Conform capitolului Zone de pădure

UTS LS1.0- UTS LS2.0- Lac Sărat 1, Lac Sărat 2- se menține neschimbată ca funcțiune

UTS LS2.1- Stațiune Lacul Sărat2

Zonă agricolă, neconstruită în prezent, ce se va introduce în intravilan și transformat în funcțiuni turistice

UTS LS2.2- Zona turism și servicii Lac II

Zonă agricolă, neconstruită în prezent, ce se va introduce în intravilan și transformat în funcțiuni turistice

UTS LS2.3- Zona mixtă Lacul Sărat 2 SUD

Zonă agricolă, neconstruită în prezent, ce se va introduce în intravilan și transformat în funcțiuni mixte.

UTS LS2.4- Zona turism și servicii DN21

Zonă agricolă, neconstruită în prezent, ce se va introduce în intravilan și transformat în funcțiuni mixte.

UTS LS2.5- Zona Km 10 se menține neschimbată ca funcțiune - locuire

UTS LS2.6- Zona mixtă DN 21

Zonă agricolă, neconstruită în prezent, ce se va introduce în intravilan și transformat în funcțiuni mixte.

UTS LS2.7- Zona mixtă

Teren arabil, ce se va introduce în intravilan și transformat în funcțiuni mixte.

UTS LS2.8- Zona mixtă Lacul Sărat vest

Zonă agricolă, neconstruită în prezent, ce se va introduce în intravilan și transformat în funcțiuni mixte.

UTS LS2.9- Zona locuire Sat Chiscani - se menține neschimbată ca funcțiune - locuire și se extinde intravilanul înglobând o serie de terenuri agricole.

UTS LS2.10- Zona locuire spre lac- Zona agricolă, neconstruită în prezent - se extinde intravilanul înglobând o serie de terenuri agricole

UTS LS2.11- Zona mixtă DN 2B - se modifică funcțiune din locuire în mixt și se extinde intravilanul înglobând o serie de terenuri agricole.

UTS LS2.12- Zona locuire

Zonă agricolă, neconstruită în prezent - se extinde intravilanul înglobând o serie de terenuri agricole

UTS L25.A- terenuri agricole, se mențin neschimbate

3. UTILIZĂRI FUNCȚIONALE PENTRU TERENURILE DIN INTRAVILAN

3.1. UTILIZĂRI ADMISE ÎN ZONELE DIN INTRAVILAN

Funcțiuni	L1	L2	M1	M2	M3	M4	M5	A1
locuințe individuale;			2	1	1			
locuire sezoniera, case de vacanță;			2	1	1			
cazare turistică în locuințe tradiționale;					1			
dotări și servicii aferente zonelor rezidențiale;				1	1			
se admit anexe gospodărești cu regim de înălțime P, care nu produc disconfort în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă								
o bucătărie de vară;								
o grajduri pentru animale mari (maxim 5);								
o cotețe pentru animale mici								
o pătule;								
o magazii;								
o depozite și altele asemenea;								
o garaje;								
o sere								
o piscine.								
În proporție de 10-20% din zonă, Construcții cu funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit, conform cu funcțiunile complementare admise: funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere,								
Funcțiuni turistice noi (funcțiuni turistice de cazare: pensiuni de mici dimensiuni – maxim 5 camere de cazare), sau care se obțin din refuncționalizarea unor gospodării existente cu condiția să se asigure locurile de parcare în interiorul incintei;								
Spații de campare, cu dotarea cu instalațiilor tehnico-sanitare, cu respectarea prevederilor legale specifice pentru structurile de primire turistică;								
Târg								
Spații târguri și expoziții								
Incubator de afaceri								
Servicii publice de nivel local: creșe, grădinițe, dispensare, farmacii, cabinete medicale de maxim 200 mp								
Funcțiuni de cultura: muzee, biblioteci, case de cultura, centre expo, cinematograf, teatru								
Circ								
Servicii de acces public								
Comerț								
Piață agroalimentară								

Mall, centru comercial	1
Alimentație publică	
Birouri, sedii de firme	3 4 5 5
Săli de conferințe	
Săli de spectacole	
Centre multifuncționale	
Centre de tratament	
SPA	
Hoteluri cu mai mult de 10 camere de cazare	
Pensiune	
Hostel	
Sat de vacanță	
Servicii financiar-bancare	
Showroom	
Parcuri de activități, parc tematic, parc de distracții	
Ștrand	3
Stadion	
Terenuri de sport	
Patinoar artificial	
Polygon tir	
Popicărie	
Teren de golf, minigolf	
Bază hipică	
Sală, centru fitness, baze sportive	
Sală competiții sportive	
Servicii întreținere corporală	
Depozit	
Parc de activități	
Autoservice, spălătorie auto	
Hală de producție, prelucrare sau asamblare;	
Sediu administrativ, spații și anexe destinate personalului	
Centru de cercetare și formare profesională	
Infrastructură și spații destinate IMM-urilor;	

Figură 5 Utilizări admise

3.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

1. Dacă pe teren exista deja locuințe se admite modernizarea, extinderea sau propunerea de noi locuințe
2. Se admit locuințe într-un procent de 70%
3. Se admit servicii și comerț în proporție de 10%
4. Se admit servicii și comerț în proporție de 20%
5. Se admit servicii și comerț în proporție de 30%
6. Dacă populație crește peste 40.000 locuitori

4. ACȚIUNI SPECIFICE PE TERITORIUL STUDIAT

Analiza etapei anterioare proiectului a dus la propunerea unor măsuri specifice, ce au fost preluate ca acțiuni specifice în prezentul Regulament.

- A. Îmbunătățirea condițiilor de locuire și a infrastructurii edilitare în zona KM 10;
- B. Crearea unui spațiu public de calitate, adaptat nevoilor comunității;
- C. Crearea de servicii publice adaptate nevoilor comunității;
- D. Integrarea zonei Kilometrul 10 prin propunerea în imediata vecinătate, a unor activități de tip servicii, ateliere meșteșugărești;
- E. Amenajarea unui traseu de agrement în jurul Lacului Sărat;
- F. Modernizarea parcului zoo din Municipiul Brăila și amenajarea acestuia ca un punct de racordare între oraș și stațiunea Lacu Sărat;
- G. Extinderea suprafețelor plantate prin realizarea de împăduriri pe terenurile degradate;
- H. Evaluarea posibilităților de valorificare sustenabilă a resurselor naturale din Lacu Sărat II;
- I. Evaluarea unor alternative privind alimentarea Lacului Sărat în perioadele prelungite de secetă, fără pierderea calității apei;
- J. Dezvoltarea sistemului de spații verzi publice din stațiunea Lacu Sărat;
- K. Protecția habitatelor de interes comunitar existente în zona Lacu Sărat II / Protecția și valorificarea ariei naturale protejate de interes comunitar ROSCI0307 Lacul Sărat – Brăila;
- L. Promovarea utilizării unor mijloace de transport nepoluante în interiorul stațiunii Lacu Sărat;
- M. Dezvoltarea infrastructurii și activităților sportive și de agrement în cadrul stațiunii - amenajări și dotări pentru relaxări în aer liber (terenuri sportive - teren de tenis, teren de volei, minigolf, terenuri de joacă pentru copii etc., înființarea unui complex de wellness - aquapark și spa, amenajarea de noi plaje și locuri de picnic etc.);
- N. Diversificarea dotărilor și activităților culturale din stațiunea Lacu Sărat - realizarea unui pavilion de muzică, a unei săli polivalente, a unui cazinou, a unui amfiteatru;
- O. Extinderea și modernizarea structurilor turistice de tip balnear din stațiunea Lacul Sărat Brăila;
- P. Modernizarea amenajărilor aferente malului Lacului Sărat 1 (promenadă, pontoane etc.);
- Q. Amenajarea spațiilor publice din stațiune (străzi, alei, spații verzi etc.);
- R. Înființarea unui complex sportiv și de agrement multifuncțional în Stațiunea Lacu Sărat;
- S. Realizarea unui bazar comercial la intrarea în stațiune;
- T. Amenajarea zonei de acces către stațiunea Lacu Sărat (prin amenajarea spațiului public și a elementelor de signaletică - inclusiv prin organizarea unui concurs de idei pentru realizarea unui totem al stațiunii).

5. CONDIȚII DE AMPLASARE ÎN TERITORIU

Distribuirea zonelor cu locuri de muncă în așa fel încât să se asigure un transport eficient.

Se vor crea zone mixte care să favorizeze localizarea locuințelor în apropierea locurilor de muncă, minimizând impactul asupra transportului în zonă. Alt avantaj este acela de a obține spații pline de vitalitate în orice moment al zilei, evitând efectul de cartiere tip dormitor ce se golesc pe timpul zilei și zone predominant de afaceri ce sunt golite pe timpul serii, nopții.

Zonele din jurul lacurilor se vor parcela și organiza în așa fel încât să nu genereze perspective spre funduri de lot dinspre lac și să asigure rezerve de teren pentru crearea unor accese publice spre lac.

Zonele ce generează locuri de muncă trebuie planificate în raport cu zonele de locuințe extinse și distribuția populației pe segmente de vârstă, astfel încât numărul de locuri de muncă să fie aproximativ egal cu procentul din populația extinsă cu vârsta cuprinsă între 18-65 ani. Se poate suplimenta numărul de locuri de muncă, având în vedere șomajul ridicat, scăderea populației, îmbătrânirea populației și numărul scăzut de locuri de muncă din localitățile învecinate și din sistemul urban Galați Brăila.

Zonele de activități productive nu se vor amplasa în apropierea locuințelor. Dacă există deja locuințe în zonele industriale, se permite menținerea, modernizarea, extinderea (dar nu mai mult de 50% din aria desfășurată existentă).

Zonele de servicii și cele generatoare de locuri de muncă se vor amplasa prioritar:

- În apropierea (sau interiorul unde este posibil) centrelor (locale, de cartier, zonale);
- În apropierea stațiilor de transport sau nodurilor inter modale;
- De-a lungul străzilor principale;
- În relație de vecinătate cu universități, școli profesionale, licee de profil, centre de pregătire profesională.

Pe tot teritoriul studiat, se va asigura compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei analizate sunt următoarele:

Construcții administrative:

- Sedii de primării: în zona centrală;
- Filiale ale sediilor de partid: în reședințele de comune, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație;
- Sedii de culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.: în reședințele de comune, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație;
- Sedii de birouri: în reședințele de comune, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație;

Construcții financiar-bancare:

- Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane): în zona centrală/ de interes.

Construcții comerciale:

- Comerț nealimentar: în zonele de interes comercial;
- Magazin general: în zona centrală/ zona rezidențială;

- Piață agroalimentară: în zona de interes comercial sau la minim 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială;
- Comerț alimentar: în zonele de interes comercial;
- Alimentație publică: în zonele rezidențiale sau de interes comercial;
- Servicii: în zona centrală, comercială, rezidențială sau agrement;
- Autoservice: la limita zonei industriale.

Construcții de cult:

- Lăcașe de cult: alăturarea de lăcașe de cult în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale;
- Cimitire: la marginea localității. Extinderea cimitirelor se va face cu respectarea prevederilor legale. Realizarea de cimitire noi cu obligativitatea respectării, conform normelor, distanței minime admise între zonele protejate (zonele de locuit, zonele balneoclimaterice, zonele de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale, unitățile sanitare și unitățile de învățământ) și gardul care delimitează cimitirul.

Construcții de cultură:

- Biblioteci, case de cultură: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde, cu posibilitatea amplasării și în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement.

Construcții de învățământ:

- Învățământ preșcolar (grădinițe): în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500m;
- Școli primare, școli gimnaziale: în zonele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000m.

Construcții de sănătate:

- Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie): independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe;
- Alte unități – farmacii: în cadrul unor construcții publice, locuințe.

Construcții și amenajări sportive:

- Stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi: în zone verzi și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă sau elemente de cadru natural;

Construcții de agrement:

- Locuri de joacă pentru copii: în cadrul zonelor de locuit;
- Parcuri, scuaruri: în cadrul zonelor de locuit.

Construcții de turism:

- Vile, motel: în vecinătatea altor dotări turistice;
- Cabane: rezervații naturale, în apropierea unor obiective de interes turistic
- Campinguri: în locuri pitorești, ferite de zgomot sau alte surse de poluare precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, zone inundabile etc.).

Construcții de locuințe:

- Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații.

6. CONDIȚII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

6.1. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE.

Igiena și confortul general se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

Construcții administrative și financiar-bancare:

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Construcții comerciale:

Pentru toate categoriile de Construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea pe nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Construcții de cult:

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

Construcții de cultură:

Construcțiile ce adăpostesc expoziții, muzee, biblioteci și centre și complexe culturale, vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

Construcții de învățământ:

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta spre nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

Construcții de sănătate:

Dispensarele rurale vor avea:

- Saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- Laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- Cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

Dispensarul rural se recomandă a fi amplasat independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe.

Dormitoare și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

Construcții si amenajări sportive:

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva înșoririi excesive:

- Copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- Plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- Parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

Construcții de agrement:

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Construcții de turism:

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Construcțiile de locuințe:

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

6.2. AMPLASAREA FATA DE DRUMURI PUBLICE.

Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Se vor respecta zonele de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru lucrări în zona drumurilor publice, respectiv în zona de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Accesul la zonele funcționale din afara localităților care sunt în vecinătatea drumurilor de interes național se realizează numai prin drumuri colectoare, în condițiile stabilite de administratorul drumului.

Pentru autorizarea lucrărilor și Construcții lor în zona drumului național, a drumurilor județene și a drumurilor comunale se vor respecta zonele de protecție și de siguranță, atât ale drumurilor publice, cât și cele instituite de prezenta rețelelor.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcții situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minim 13m pentru drumurile naționale, de minimum 12m pentru drumurile județene și de minimum 10m pentru drumurile comunale.

Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror Construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,0m de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor internaționale "E", respectiv de 30,0m pentru celelalte drumuri de interes național și județean. Prin Construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau Construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

Se va rezerva spațiu pentru dezvoltarea rețelei de cai de comunicație rutieră, viitoarele drumuri colectoare paralele cu drumul național, precum și pentru amplasarea rețelelor edilitare în afara zonei de

siguranța a drumului. Pentru rețelele edilitare, în zonele de extindere a intravilanului și, pe cât posibil, și în intravilanul existent, se vor realiza galerii vizitabile, în afara zonei de siguranță a drumului lărgit cu încă o bandă pe sens.

Vor fi prevăzute locuri de parcare în incinte, pentru evitarea staționării pe ampriza drumului național, a perturbării traficului rutier și evitarea producerii unor accidente pe drumul național.

Accesele la drumul național se vor amenaja conform normativelor în vigoare și se vor realiza în corelare cu proiectele de modernizare a drumurilor naționale.

6.3. RETRAGERI, ALINIAMENTE

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (ex.: linia casei, linia gardului, a lotului).

Regim de alinire - linia care urmărește fronturile construite ale clădirilor. Aceasta constituie condiție de construire și va fi respectată în cazul amplasării de construcții.

6.3.1. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea clădirilor față de aliniament se va realiza respectând reglementările propuse prin configurarea prospectelor străzilor, respectiv a zonelor de protecție a drumurilor.

Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu - clădiri izolate pe parcelă. Se interzice amplasarea de locuințe înșiruite, care nu sunt caracteristice zonei.

Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil (min. 0.60m, măsurat de la fața zidăriei, pentru construcții cu fațadă oarbă (calcan) și vederi laterale piezișe, când construcția nu este amplasată pe limita de proprietate; min. 2.00m pentru construcții prevăzute cu ferestre și balcoane (măsurat de la fațada construcției și/sau parapetul balconului), precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Respectând prevederile prospectelor străzilor, respectiv a zonelor de protecție a drumurilor propuse, construcțiile le pot fi amplasate astfel:

- Pe aliniament, conform cu caracterul străzii, în cazul în care fronturile construcțiilor existente se confunda cu linia de proprietate;
- Retras de la aliniament.

6.3.2. Amplasarea în interiorul parcelei

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să permită întreținerea acestora, accesul utilitar al pompierilor, salvării etc. iluminarea naturală, însorirea, salubritatea, securitatea în caz de seism, intimitate de locuire etc.

Distanța dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, cu respectarea normelor de însorire, prevenire a incendiilor, precum și a intimității de locuire (după caz).

Distanța se poate reduce:

- Dacă ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru activități permanente care necesită lumină naturală;
- Dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire a încăperilor pentru activități permanente.

6.4. ACCESE

Pentru a fi edificabilă, o parcelă trebuie să aibă acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Numărul și configurația acceselor carosabile se determină astfel:

Construcții administrative:

Sediul primăriei va fi prevăzut cu:

- Accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- Accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
- Accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
- Accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
- Aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

Construcții financiar-bancare:

Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

Construcții comerciale:

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- Platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Construcții de cult:

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătura cu rețeaua de circulație majoră.

Construcții de cultură:

Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- Alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- Parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

Construcții de învățământ:

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Construcții de sănătate:

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- Străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- Străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- Cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10 m;
- Cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10 m;
- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Construcții și amenajări sportive:

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- Circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- Alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- Alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- Alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

Construcții și amenajări de agrement:

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Constructii de turism:

Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semi carosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Constructiile de locuințe:

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- Accese carosabile pentru locatari;
- Acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- Cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m lățime;
- Cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt

6.5. ACCESE PIETONALE

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

7. PARCELARE

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.

Pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- Front la strada de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- Suprafața minimă a parcelei de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- Adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru funcțiunile de locuire, servicii, loturile mai lungi de 250 m vor intra într-un proces de reparcelare

Este recomandată realizarea unui plan director de parcelare pe baza prezentei documentații pentru fiecare zonă/UTS ce necesită reparcelare. Abordarea unitară a unei întregi zone prin Plan Director și PUZ este o condiție esențială pentru succesul operațiunii de urbanizare, în sensul organizării coerente a rețelei de străzi, infrastructură, spații verzi publice și dotări publice. Lista dotărilor publice minime care revin fiecărei etape de urbanizare corespunzătoare unui cartier este listată în capitolul *Suprafețe alocate pentru servicii publice*.

Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă suma operațiunilor care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite cele inițiale. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. În urma reparcelării pot avea loc modificări ale regimului juridic, cu scopul asigurării drumurilor, dotărilor publice și spațiilor verzi. Scopul este realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile (în cazul unui parcellar agricol, cu loturi foarte înguste și lungi, nu se poate asigura o dezvoltare echilibrată) și asigurarea suprafețelor necesare dotărilor publice și obiectivelor de utilitate publică.

Reparcelarea suprafețelor de mari dimensiuni (corespunzătoare unui UTS) se va realiza conform principiul redistribuirii procentuale. Se va calcula suprafața fiecărei parcele și procentul pe care aceasta îl ocupă din întreaga zonă de reparcelare. După stabilirea zonelor ocupate de drumuri, spații publice (piețe, spații verzi, dotări publice), se va calcula suprafața rămasă după scăderea zonelor publice, rezultând suprafața privată aparținând persoanelor fizice și juridice. Fiecare parcelă va primi procentul corespunzător din noua suprafață.

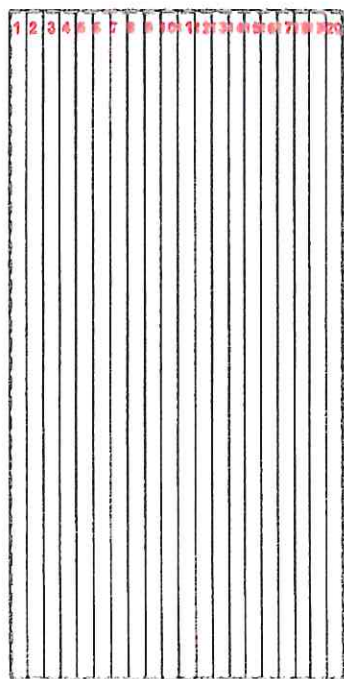
Mai jos este exemplificat schematic acest proces de reparcelare. În Figura 6 se observă un parcellar agricol. În comuna Chiscani, lățimile parcelelor sunt între 3 m și 25 m. Nu există drumuri de deservire locală, care să asigure legături eficiente în teritoriu. Acest tip de parcellar duce la o dezvoltare haotică, necontrolată, cu o utilizare ineficientă a echipamentelor edilitare, ducând în final la degradarea zonei.

În procesul de reparcelare (Figura 5):

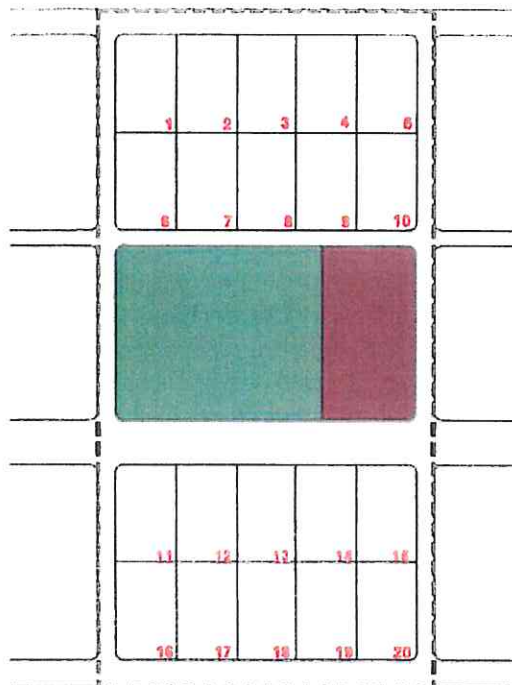
- Se alipesc toate loturile;
- Se trasează drumurile principale și secundare și se rezervă teren pentru dezvoltarea acestor drumuri;
- Se rezervă teren pentru dotări publice, cu o suprafață de teren calculată în funcție de populația prognozată în zona de reparcelare;

- Se rezervă teren pentru spațiul verde public , cu o suprafață de teren calculată în funcție de procentul de spații verzi propus în zona (25%, 40% sau 60%);
- Restul terenului se parcelează, fiecare proprietar primind același procent raportat la suprafața totală.

Se observă avantajele reparcelării: loturile rezultate sunt edificabile, pot duce la crearea unei imagini de ansamblu pozitivă, este asigurată o circulație eficientă în zonă, locuitorii dispun de spații verzi și dotări publice pe o rază mai mică de 300 m. Se încurajează astfel o mobilitate sporită a populației și folosirea mijloacelor de transport blânde: bicicleta, mersul pe jos.



Figură 7 Schema Parcelar existent



Figură 6 Schemă reparcelare

În dezvoltarea zonei, este prioritară densificarea zonelor deja constituite. În prezent există multe zone din intravilanul PUG 2000 ce nu sunt construite.

Sunt prioritare dezvoltările în zone deja constituite (densificarea zonelor deja existente), în detrimentul zonelor de extindere (UTS LS1.9, LS2.5, LS2.9)

Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului Urbanistic General și ale prezentului regulament.

Variantele prin care se pot realiza aceste proiecte complexe de reparcelare sunt:

- **Varianta1-** Prin grija Administrației Locale (Primăria Municipiului Chiscani sau alte autorități publice interesate) – prin exproprierea tuturor terenurilor din zonă, reparcelare (cu asigurarea drumurilor, spațiilor publice verzi și a dotărilor de interes public) și redistribuirea parcelelor noi rezultate;
- **Varianta2-** Prin asocierea proprietarilor cu scopul realizării unui proiect complex de reparcelare, cu asigurarea drumurilor, spațiilor publice verzi și a dotărilor de interes

public și redistribuirea parcelelor noi rezultate între proprietari, în funcție de nevoile fiecăruia;

- Varianta 3- Parteneriat public- privat

Procesul de parcelare și planificare a zonelor noi se vor realiza după următoarele principii.

7.1. DISTRIBUȚIA IERARHIZATĂ A POPULAȚIEI

Zonele de densitate urbană mai mare vor fi următoarele:

- De-a lungul arterelor principale;
- În jurul sau în interiorul unui centru de cartier/ centru local;
- În jurul stațiilor de transport public- autobuze, tramvaie pe o rază de 200 m, gară, nod intermodal- pe o rază de 500 m.

Zonele de densitate urbană scăzută se vor găsi în următoarele zone:

- În apropierea zonelor naturale (lac, zonă verde natural);
- În apropierea zonelor existente de locuințe cu densitate mică (P-P+1).

Densitatea se stabilește astfel:

- Zone densitate redusă – rurale -30-40 locuințe/ha (30-100 oameni/ha);
- Zone densitate redusă -40-90 locuințe/ha (100-300 oameni/ha);
- Zone densitate medie -80-120 locuințe/ha (250-450 oameni/ha);

Se va respecta principiul armonizării zonelor generatoare de locuri de muncă cu zonele rezidențiale.

Extinderile zonelor de locuit se vor realiza controlat, etapizat, corelat cu dezvoltarea stațiunii și necesitatea oferirii de noi locuințe. Tendința pentru Comuna Chisnău este una de creștere a populației. O potențială Dezvoltare a stațiunii și o extindere a ei spre zona Lacului 2 poate duce la o creștere suplimentară.

Tendențele demografice din jurul Municipiului Brăila indică de asemenea o cerere crescută de locuri de muncă în zonă.

7.2. IERARHIA CENTRELOR

Toți locuitorii trebuie să aibă acces la toate tipurile de servicii publice în mod echitabil, atât pentru satisfacerea nevoilor zilnice, cu servicii publice accesibile pe distanțe de mers pe jos, cât și satisfacerea nevoilor săptămânale/lunare, prin intermediul serviciilor publice de nivel cartier/zonal- accesibile cu mașina sau transportul în comun. Acestea se vor distribui în asemenea fel încât accesul la ele să nu fie îngreunat, indiferent dacă este vorba de o zonă defavorizată sau privilegiată- toate vor avea același nivel de accesibilitate. De aceea se vor folosi razele și izocronalele de accesibilitate/ deservire:

- 2-300 m pentru centrele locale ce cuprind servicii publice de tip local;
- Maxim 500 m pentru centrele de cartier ce cuprind servicii publice cu deservire la nivel de cartier.

Centrele de cartier, prin dezvoltarea lor nu vor pune presiune pe zonele sensibile (zone ecologice, păduri, zone naturale valoroase, zone arhitecturale valoroase de densitate redusă, zone cu eroziuni, alunecări, mlăștinoase sau cu condiții dificile de fundare, etc.) atât prin evitarea vecinătății directe cu acestea sau evitarea construirii pe astfel de terenuri. Vecinătatea cu Lacul Sărat 1 al centrului este permisă, cu condiția studierii relației Stațiunii și extinderilor propuse. Scopul este ca centrul de cartier să fie în

echilibru cu elementele naturale valoroase. Este obligatorie de asemenea asigurarea acceselor către lacuri a publicului, prin crearea de trasee înverzite pietonale și de bicicletă.

Se recomandă crearea de centre acolo unde deja există potențial, manifestat prin existența unor activități compatibile- servicii publice, comerț, servicii.

La atingerea pragului de 40.000 locuitori se va schimba rangul UAT-ului Chiscani, din comună în Municipiu și se vor asigura dotările necesare, conform PATN- Rețeaua de localități.

În funcție de populația deservită, existența unor centre deja constituite, pentru fiecare tip de centru se vor asigura următoarele:

CENTRU LOCAL

Centrul local asigură servicii publice și nevoile zilnice ale populației, cu acces pietonal foarte rapid, în mai puțin de 5 minute.

Populație deservită: - 500- 1000 locuitori

2-300 m rază deservire

Tipuri de dotări publice oferite: magazin de proximitate, creșă , cafenele

Tipuri de spații verzi: scuar, locuri de joacă pentru copii

Locuințe densitate mică

Acces pietonal, cu bicicleta

CENTRU DE CARTIER

Centrul de cartier asigură servicii publice și nevoile zilnice-săptămânale ale populației, cu acces pietonal de maxim 10 minute și/sau acces la transport public.

Populație deservită:- 5.000- 10.000 locuitori

500 m rază deservire

Tipuri de dotări publice oferite: Grădiniță, Școală primară, secundară, dispensar, centru medical, bibliotecă locală, bază sportivă, poștă

Tipuri de spații verzi: parc

Locuințe densitate medie

Acces la transport public în mai puțin de 10 minute

CENTRU SPECIALIZAT

Centrul specializat asigură servicii de agrement și nevoi ocazionale ale populației, cu acces la transport public, recomandat nod intermodal.

Populație deservită: Toată comuna, comunele înconjurătoare

Tipuri de dotări publice oferite: Supermarket, liceu, centru reprofesionalizare, spital, dotări culturale de nivel zonal- (ex. teatru, muzeu), bază sportivă de mari dimensiuni / stadion, săli concerte, săli multifuncționale, centre congrese, tabără pentru copii, etc.

Tipuri de spații verzi: parc municipal, parc de activități

Locuințe densitate medie

Acces la transport public, centru intermodal, gară, etc.

7.3. RESPECTAREA SUPRAFEȚELOR ALOCATE PENTRU SERVICII PUBLICE

Necesarul de servicii publice dintr-o zonă rezidențială se va calcula în felul următor:

- Se va calcula populația zonei rezidențiale și populația de grupe de vârstă (copii de creșă, grădiniță, de gimnaziu, liceu, universitate)
- În funcție de populație și populația pe vârste, se va determina ce fel de servicii publice sunt necesare în acea zonă, în funcție de coloana *Populație deservită* din tabelul de mai jos
- În funcție de populația deservită, se va calcula necesarul de teren, după formula din coloana *Suprafață teren/locuitor*.
- Va rezulta astfel o suprafață aproximativă necesară pentru servicii publice, pentru centru (local, de cartier sau specializat) al unei zone rezidențiale.

NIVEL	TIP SERVICII PUBLICE	SUPRAFAȚĂ TEREN/LOCUITOR	POPULAȚIE DESERVITĂ	CAPACITATE RECOMANDATĂ
	Creșă	25mp/copil 4% din populație	copii ante preșcolari cu vârsta până la 3 ani (9 copii/1000 locuitori)	21-27 copii
	Dispensar medical urban	5m2/consultație	5-15.000 locuitori dispensar orășenesc;	Capacități mici : 100-300 consultații/zi – dispensar orășenesc; - Capacități medii : 400-600 consultații/zi – dispensar municipal;
	Dispensar medical rural	5m2/consultație	1 dispensar pe localitate	100-300 consultații/zi
	Policlinică	5m2/consultație	20.000 – 30.000 locuitori.	Capacități mici : 100-300 consultații/zi - Capacități medii : 400-600 consultații/zi - Capacități mari : 1200-1500 consultații/zi
	Grădinițe	20 m2 / copil 1000-2000 m2 / unitate în mediul rural 2000-4000 m2 / unitate în mediul urban	populația preșcolară de 3 – 6 ani	între 20 și 200 copii
	Spital	75-90 m2/pat – 120-150 m2/pat	Populația din zona, cartierul, unitatea administrativă sau din teritoriul de influență	Spitale mici (150-350 paturi – spitale generale ; 100-200 paturi pentru spitalele de specialitate) - Spitale medii (400-600 paturi pentru spitale generale ; 250-400

NIVEL	TIP SERVICII PUBLICE	SUPRAFAȚĂ TEREN/LOCUITOR	POPULAȚIE DESERVITĂ	CAPACITATE RECOMANDATĂ
				pentru spitalele de specialitate) - Spitale mari (700-1000 paturi pentru spitale generale ; 500-700 pentru spitalele de specialitate)
	Școli primare/ gimnaziale	20 mp/elev 2400 mp 15 mp/elev 4800 mp 15 mp/elev 7200 mp 15 mp/elev 10800 mp	copii școlari cu vârste între 7 și 15 ani	4 săli- 8 săli 16 săli 24 săli
	Licee	10-15 mp/ elev	copii școlari cu vârste între 15 și 19 ani	-
	Școlar postliceală	15 m2/elev	tineri cu vârste 18-22 ani	-
	Școlar profesională	15 m2/elev	copii școlari (clasa IX – clasa X(XI))	-
	Instituții de învățământ superior	25 – 50 m2/student	populația cu vârste 18 – 24 ani Factor de corecție: gradul de cuprindere în învățământul superior (cerere reală)	Localitate urbană cu minim 100.000 locuitori sau teritoriu în zone specializate
	Sedii de birouri, reprezentante	pentru zone funcționale compacte de business 1m2/ loc incluzând accese și amenajări specifice. pentru clădiri izolate intarsii urbane 0,3 mp/loc.	total populație activă calificată	
	Administrație publică	0,5m2/ locuitor	3-4 angajați/1.000 locuitori	
	Clădiri bancare	pentru zone funcționale compacte incluzând accese, dotări și servicii specifice : 1mp/loc	(prag minim de eficiență, 50.000 locuitori)	

NIVEL	TIP PUBLICE	SERVICII	SUPRAFAȚĂ TEREN/LOCUIITOR	POPULAȚIE DESERVITĂ	CAPACITATE RECOMANDATĂ
			• pentru construcții izolate (enclave urbane) 0,5 mp/loc.		
	Clădiri asigurare	pentru	0,05 m2/locuitor	Prag minim de eficiență, 5.000 locuitori	
	Biblioteca		min. 300m2 supr. utila sau 0,30 m2/ locuitor	prag minim de eficiență: zonă cu 3000 locuitori (pentru filiale)	
	Teatre si săli de spectacole (polivalente)		0,5m2/spectator	≤50.000 locuitori/casă de cultură cu 300-500 locuri • 50-100.000 locuitori teatre municipale – teatre, operetă si ocazional operă • 100.000-200.000 teatre trivalente cu 700-800 locuri • ≥200.000 locuitori spatii separate pentru teatre, opereta si opera	Prag minim de eficiență: 50.000 locuitori
	Casa de rugăciuni		0,9 m2/enoriaș	Populație aparținând aceleiași confesiuni	
	Biserica parohială		• 0,5 m2 / locuitor parohie cu 1500- 3000 locuitori • 0,8-0,9 m2/enoriaș	Populația totală aparținând aceleiași confesiuni	
	Cimitire		2,00-2,5 m2 /loc	Total populație	
	Structura de vânzare cu suprafață mică (≤ 400m2)		Nu se normează; poate fi cuplat cu funcțiuni compatibile	grupuri 500 locuitori sau zone de interes	
	Structură de vânzare cu suprafață medie (400 – 1.000 m2)		0,65 m2 / locuitor		
	Structură de vânzare cu suprafață mare (≥ 1.000 m2)		-	Total populație	
	Centru comercial		-	Total populație	
	Comerț în zone publice/târguri		0,2 m2 /locuitor		Oraș sau teritoriu cu min. 7.000 locuitori
	Parc comercial			Populația totală	

NIVEL	TIP SERVICII PUBLICE	SUPRAFAȚĂ TEREN/LOCUIITOR	POPULAȚIE DESERVITĂ	CAPACITATE RECOMANDATĂ
	Supermagazin	structura de vânzare cu suprafața medie sau mare între 1.000 m ² și 2.500 m ²	Populația totală	
	Unități practice de sportului a de proximitate	1,0-1,3 m ² /locuitor	prag minim eficientă – zonă cu 1.000 locuitori • prag maxim eficientă – zonă cu 15.000 locuitori	
	Hotel	50 – 150 m ² /locuitor:	8-15 locuri/1000 locuitori oraș	
	Motel	75-100 m ² /locuitor	5 locuri/1000 locuitori oraș	
	Pensiuni turistice și agroturistice	min. 1.000 m ²	pensiuni turistice = max 15 camere (60locuri) • Pensiuni agroturistice = 8 camere	
	Camping, sate de vacanță	100 m ² / locuitor - Multiplu parcela a 4 locuri	5 locuri/1.000 locuitori oraș	
	Spații verzi	6 m ² /locuitor	Extinderea intravilanului localităților: cu terenuri de peste 3.000 m ² o minimum 20 m ² de spațiu verde/locuitor; o minimum de 5% spații verzi publice	

Figură 8 Necesar dotări publice

Pentru dotările publice de cartier s-a calculat, folosind tabelul de mai sus, suprafața cumulată de teren pentru toate dotările de cartier de 4,6 mp. Astfel, la un cartier (unitate corespunzătoare unei populații de 5-10.00 locuitori) se vor asigura rezerve de teren de 4,6 mp X Populația cartierului respectiv.

Pentru estimarea suprafeței de locuire (arie desfășurată) pentru fiecare locuitor s-a folosit următoarea metodă:

Conform legii locuinței, sunt obligatorii următoarele suprafețe pentru apartamente noi, putându-se extrage din acest tabel suprafața locuibilă.

Persoane/ familie	Camere/ locuință	Cameră de zi	Dormitoare	Loc de luat masa	Bucătărie	Încăperi sanitare	Spații de depozitare	Suprafață utilă	Suprafață construită
nr.	nr.	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
1	1	18,00	-	2,50	5,00	4,50	2,00	37,00	58,00
2	2	18,00	12,00	3,00	5,00	4,50	2,00	52,00	81,00
3	3	18,00	22,00	3,00	5,50	6,50	2,50	66,00	102,00
4	3	19,00	24,00	3,50	5,50	6,50	3,50	74,00	115,00
5	4	20,00	34,00	3,50	6,00	7,50	4,00	87,00	135,00
6	4	21,00	36,00	4,50	6,00	7,50	4,50	93,00	144,00
7	5	22,00	46,00	5,00	6,50	9,00	5,00	107,00	166,00
8	5	22,00	48,00	6,00	6,50	9,00	5,50	110,00	171,00

Figură 9 Suprafață locuibilă conform Legii locuinței

Astfel, rezultă următoarele valori de suprafață locuibilă desfășurată, în funcție de suprafața apartamentelor:

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ (MP)	SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ TOTALĂ (PLUS 20% DEPENDINȚE ȘI SPAȚII COMUNE)	SUPRAFAȚĂ UTILĂ (MP)	SUPRAFAȚĂ LOCUIBILĂ	NUMĂR PERSOANE	SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ LOCUIRE PE CAP DE LOCUIITOR
58	69,6	37	18	1	69,6
81	97,2	52	30	2	48,6
102	122,4	66	40	3	40,8
115	138	74	43	4	34,5
135	162	87	54	5	32,4
144	172,8	93	57	6	28,8
166	199,2	107	68	7	28,45
171	205,2	110	70	8	25,65
MEDIE					38,7

Figură 10 Suprafață desfășurată de locuire/ locuitor

Pentru simplificare, s-a ales valoare de 40 mp/locuitor de arie desfășurată de locuire pe cap de locuitor.

Populația pe un UTS a fost estimată în felul următor:

- S-a calculat aria desfășurată de locuire (folosind CUT-ul pentru fiecare subzonă funcțională);

- S-a scăzut din Suprafața UTS-ului suprafața de spații verzi (0, 25%, 40% în funcție de valorile stabilite), o medie de 15% drumuri, suprafața de servicii (10% pentru zonele de locuire, 20% pentru zonele L2 și 30% pentru zonele mixte);
- A fost creată o formulă de calcul pentru determinarea suprafeței de dotări în funcție de suprafața de locuire.

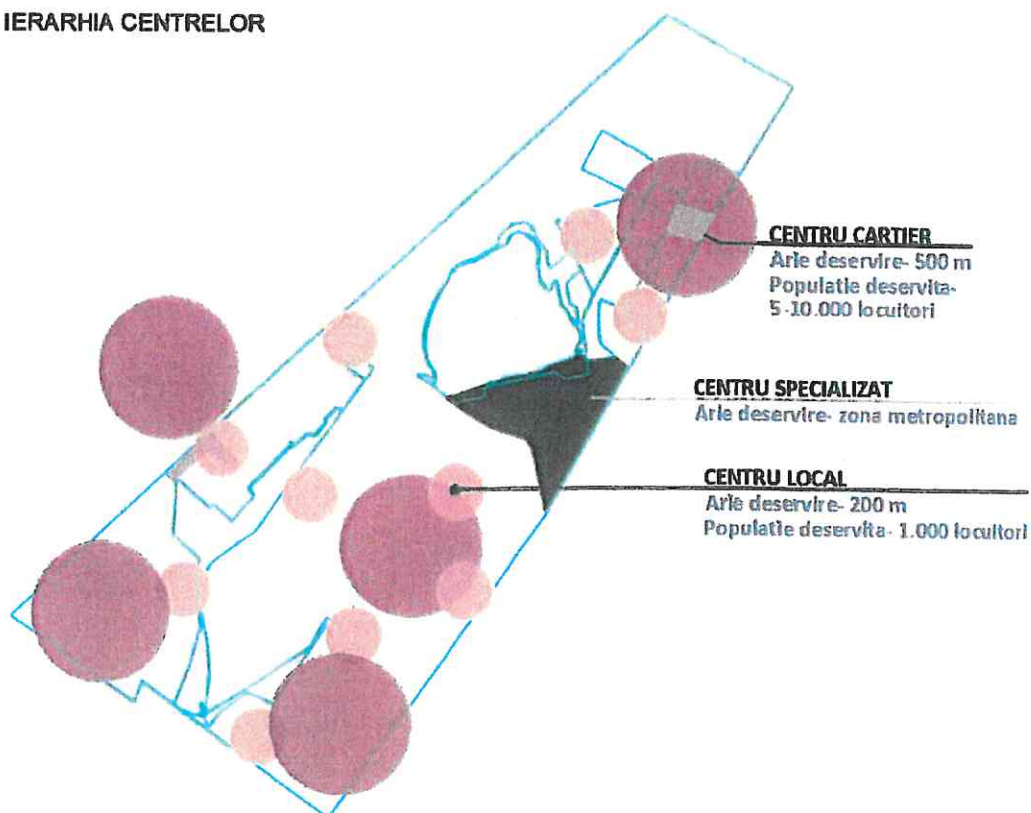
Au rezultat astfel următoarele valori ale populației pentru fiecare UTS:

	UTS	SUBZONĂ	DESCRIERE	SUPRAFAȚĂ	S VERDE	S STRĂZI	S LOCUIRE	S SERVICII	S DOTĂRI	POPULAȚIE
LAC 1	LS1.7	M1.V25	Zona mixta	265455	66364	39818	99497	47782	11994	2985
	LS1.8	M1.V25	Zona mixta	204149	51037	30622	76403	36747	9339	2292
	LS1.9	L2.V0	Zona Locuire Sat Vărsătura	217105	0	10855	165988	20625	19637	4150
LAC 2	LS2.10	L1.V40	Zona locuire spre Lac	257640	103056	38646	93087	11594	11257	2327
	LS2.3	M1.V25	Zona mixta Lacul Sărat 2 SUD	830238	207560	124536	312252	149443	36448	9368
	LS2.5	L1.V0	Zona Km10	64920	0	0	51904	6492	6524	1298
	LS2.6	M1.V25	Zona mixta DN21	74575	18644	11186	27592	13424	3729	828
	LS2.7	M1.V0	Zona mixta	407832	0	61175	217144	103997	25516	6514
	LS2.8	M1.V40	Zona mixta Lacul Sărat vest	200205	80082	30031	56063	27028	7002	1682
	LS2.8	M1.V25	Zona mixta Lacul Sărat vest	427477	106869	64122	160531	76946	19009	4816
	LS2.9	L1.V25	Sat Lacul Sărat	637386	159347	95608	308205	38243	35983	7705
		M1.V0	Sat Lacul Sărat	55053		8258	28880	14039	3877	866
	LS2.11	L2.V25	Zona Locuire Lac 2	100182	25046	15027	49261	6011	4838	1232
	LS2.12	M1.V25	Zona mixta	116036	29009	17405	57135	6962	5524	1714
TOTAL POPULAȚIE										47776

Figură 11 Populație estimată pentru fiecare UTS

În funcție de valorile de mai sus, au fost stabilite, pentru zone cu 5-10.000 locuitori centrele de cartier corespunzător schemei de mai jos:

IERARHIA CENTRELOR



Figură 12 Ierarhia centrelor

Se vor stabili rezerve de teren pentru centrele respective (cu o suprafață de $4,6 \text{ mp} \times \text{Populația zonei respective}$).

7.4. ASIGURAREA UNUI SISTEM INTEGRAT DE TRANSPORT

Sistemul de transport trebuie să asigure acces facil la locurile de muncă și dotările publice.

În funcție de densitatea locuințelor și a zonelor de servicii și producție ce creează locuri de muncă, transportul este diversificat în:

- Transport auto;
- Transport public;
- Mijloace de mobilitate blândă (trasee pietonale și de bicicletă).

Este obligatorie asigurarea unor trasee verzi, pietonale, ce fac legătura între Lacul 1, respectiv Lacul 2 și zonele vecine, de locuințe, servicii, turism. Pentru aceasta se vor aloca rezerve de teren, suficiente pentru crearea unui profil pietonal/bicicletă/spațiu plantat, de minim 5 m.

8. ETAPIZARE

Prezentul regulament și Scenariu de Plan Urbanistic prevede dezvoltări pe termen lung și foarte lung. Pentru asigurarea unei dezvoltări echilibrate, se propune următoarea schemă informativă de etapizare. Aceasta se poate adapta în funcție de evoluția comunei și a dezvoltărilor, cu condiția păstrării principiului dezvoltării etapizate, care să țină seama de următoarele principii:

- Va fi prioritară densificarea zonelor existente nedezvoltate suficient (teritorii construite, cu parcele libere);
- Se va urmări un echilibru în dezvoltarea zonelor de locuit în paralel cu cele de servicii publice și cele generatoare de locuri de muncă;
- Dezvoltarea se va face pe cât posibil din aproape în aproape (se vor dezvolta prioritar zonele din apropierea unor teritorii deja consolidate și dezvoltate).

Etapa I - Modernizarea și densificarea zonelor consolidate

Etapa II - Extinderea stațiunii Lacul Sărat 1

Etapa III - Extinderea zonei stațiunii cu zona de plajă și zonele excentrice ale stațiunii (din apropierea drumului național)

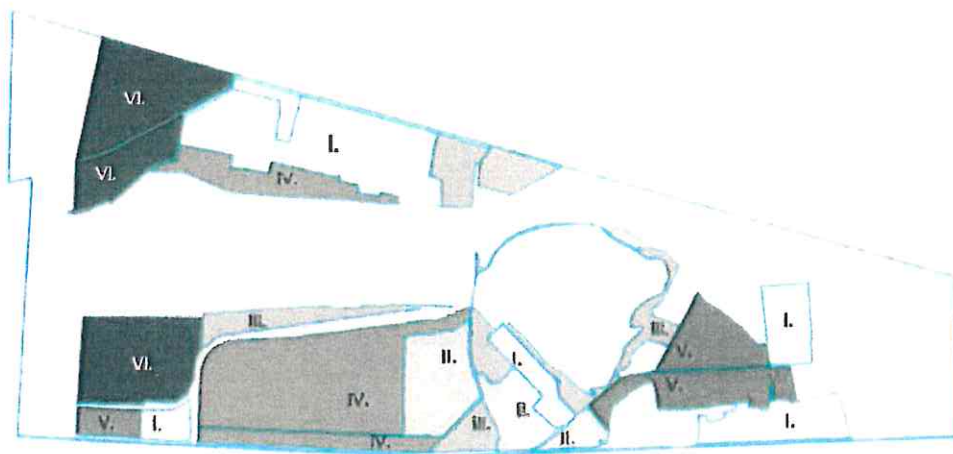
- Crearea unui nucleu turistic în partea de sud a Lacului Sărat II

Etapa IV - Dezvoltarea zonei de parcelar agricol din sudul Lacului Sărat II

Etapa V - Dezvoltarea zonei de locuințe din nordul Lacului Sărat II

- Dezvoltarea zonei din apropierea Zonei kilometrul 10
- Dezvoltarea zonei de-a lungul liniei de tramvai

Etapa VI - Dezvoltarea zonei cu parcelar de tip agricol din extremitatea sudică a zonei analizate



Figură 13 Schemă etapizare a dezvoltării

9. TRAMA STRADALĂ

9.1. TIPURI DE PROFILE

Dimensionarea numărului de benzi carosabile se face în funcție de intensitatea și caracteristicile traficului, cu respectarea capacităților maxime de circulație. Pentru aceasta se recomandă realizarea de studii de trafic.

Pentru terenurile agricole, pentru care s-a impus reparcelarea, este obligatoriu ca în acest proces de reparcelare să se asigure o tramă stradală eficientă, ierarhizată și adaptată nevoilor fiecărei zone funcționale.

Prezenta documentație a schițat, cu caracter orientativ, principalele artere din zonă, străzi colectoare ce asigură principalele legături. Străzile de deservire locală vor rezulta în urma procesului de parcelare, făcând subiectul unor proiecte complexe, mai detaliate.

Pentru UTS-urile L1.6, L1.7, L1.8, L1.3, L1.4, L1.5, L2.1, L2.3, L2.8 se recomandă un procent de 10-20% străzi din suprafața totală a UTS-ului.

Platformele străzilor din localitățile rurale vor fi mărginite de șanțuri sau rigole.

Pentru circulația pietonilor se prevăd trotuare cu o lățime de minim 1,5 m.

Pasul de proiectare în profil longitudinal se adopta diferențiat după condițiile de relief și categoria străzii.

CONFIGURAȚIA TERENULUI	DN	MAGISTRALE	DE LEGĂTURA	COLECTOARE	DE SERVICIE LOCALĂ
Câmpie, declivitate redusă	1000 m	250 m	150 m	80 m	25 m

9.1.1. Drumuri naționale, drumuri județene, drumuri comunale

Asigură legături la nivel macro-teritorial

Sistem urban Galați Brăila

Populație - Sistem urban Galați Brăila

Se vor dimensiona conform legilor și normelor în vigoare

Viteză- 70 km/oră

9.1.2. Bulevard urban cu transport public

Se va considera opțiunea transformării suprafeței de cale ferată (momentan nefuncțională) într-un bulevard urban, cu prioritizarea transportului public, asigurarea unor trotuare generoase (minim 5 m), piste de biciclete și a unor spații verzi de minim 2 m. În acest caz (al dezafectării căii ferate și transformarea ei în arteră de circulație rutieră, zonele de siguranță și protecție față de calea ferată nu se vor mai aplica.

Brăila- Lacul Chiscani

Populație - Brăila- Chiscani

Linii de tramvai se amplasează în limita părții carosabile a străzii încadrate în numărul benzilor.

Trotuare de minim 5 m lățime.

9.1.3. Străzi categoria II - de legătură cu 2 sau 4 benzi de circulație

Străzi de categoria a II-a - de legătură, care asigură circulația generală a orașelor între zonele funcționale și de locuit, având 4 benzi de circulație, inclusiv liniile de tramvai și alte mijloace de transport în comun.

Trotuare de minim 4 m lățime.

Viteza: 50-60 km/oră.

9.1.4. Străzi categoria III- colectoare- cu 2 benzi de circulație

Străzi de categoria a III-a - colectoare, care preiau fluxurile de circulație ale orașului din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale, având 2 benzi de circulație.

Se vor asigura trotuare cu lățime de minim 2 m.

Viteza: 40-50 km/oră.

9.1.5. Străzi categoria IV- de deservire locală

Străzi de categoria a IV-a de deservire locală, care asigură accesul carosabil la blocurile de locuit, în curțile interioare ale acestora, precum și în zonele cu trafic foarte redus, pentru servicii curente și accidentale, având o singură bandă de circulație.

Se vor asigura trotuare cu lățime de minim 1,5 m.

Viteza: 25-40 km/oră.

9.1.6. Axe verzi pentru accesul spre lac

Acces pietonal, cu bicicleta sau carosabil (riverani, pentru întreținere, urgențe, aprovizionare).

Cartierele și satele Comunei Chiscani din imediata vecinătate a Lacului 1 și 2.

Populație: Cartierele și satele Comunei Chiscani.

Viteză: 25- 40 km/oră.

9.1.1. Calea ferată

Pentru Construcții le care se vor intra în zona de protecție a infrastructurii feroviare, se va solicita avizul Sucursalei Regionale de Căi Ferate București și apoi se va obține Avizul CNCF „CFR SA”.

Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/07.07.1998, aprobată prin legea nr. 89/1999, republicată, prin cap. IV art. 29-32 și cap. VIII art. 43, 44 și 45, stabilește condițiile desfășurării activității în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare publice astfel:

- a) S-a instituit zona de siguranță a infrastructurii publice feroviare, în limita a 20 metri de o parte și de alta a căii ferate. HG nr. 581/1198, precizează că CFR – SA are dreptul să utilizeze zona de siguranță a infrastructurii feroviare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare, de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului, construcțiile și instalațiile neferoviare fiind interzise. În zona de siguranță, indiferent de proprietarul terenului, este interzisă amplasarea oricărei alte construcții, rețele edilitare, cale de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare. În cazul în care în limitele zonei de siguranță sunt cuprinse terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la exproprieri pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
- b) În baza aceleiași Ordonanțe, s-a instituit „zona de protecție a infrastructurii feroviare publice”, cuprinzând terenurile limitrofe situate de o parte și de alta a căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a 100 metri de la calea ferată. În această zonă pot fi executate lucrări,

potrivit reglementarilor emise de M.T. și se interzic o serie de activități sau amplasamente conform art. 29 din Ordonanță. În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzic:

- Amplasarea oricărei construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
 - Efectuarea oricăror lucrări, care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului;
 - Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.
- c) Se va ține seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (realizarea unei minime amenajări peisagistice).
- d) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice:
- Construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
 - Construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
 - Instalații fixe pentru tracțiune electrică;
 - Instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- e) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:
- Amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - Efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
 - Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului. Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

Se va considera opțiunea transformării suprafeței de cale ferată (momentan nefuncțională) într-un bulevard urban, cu prioritizarea transportului public, asigurarea unor trotuare generoase (minim 5 m), piste de biciclete și a unor spații verzi de minim 2 m. În acest caz (al dezafectării căii ferate și transformarea ei în arteră de circulație rutieră, zonele de siguranță și protecție față de calea ferată nu se vor mai aplica.

10. SPAȚII VERZI ȘI SPAȚII PUBLICE

Pe teritoriul analizat au fost stabilite zone cu diferite procente de spații verzi publice. Acestea sunt marcate pe plan cu procentul corespunzător fiecăruia. Se vor calcula după următoarea regulă:

PROCENT SPAȚII VERZI PUBLICE (PROCENTUL DE APLICA PE UTS)	V0	Unități teritoriale specifice cu suprafețe verzi de interes public în procent mai mic de 20%
	V25	Unități teritoriale specifice cu suprafețe verzi de interes public în procent mai mare de 25%
	V40	Unități teritoriale specifice cu suprafețe verzi de interes public în procent mai mare de 40%
	V60	Unități teritoriale specifice cu suprafețe verzi de interes public în procent mai mare de 60%

Suprafața de spațiu verde de 26 mp/locuitor se va calcula la populația prognozată o dată cu implementarea zonificării.

Spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

- a) Spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
- b) Spații verzi publice de folosință specializată:
 - Grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;
 - Cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
 - Baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;
- c) Spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexe-uri și baze sportive;
- d) Spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
- e) Culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
- f) Păduri de agrement;
- g) Pepiniere și sere.

Se va asigura conectivitatea (în special pietonală) între principalele spații verzi de deservire zonală.

Din punct de vedere al mărimii și gradului de deservire, Spațiile verzi sunt împărțite în:

- Spații verzi de deservire zonală: parcuri de mari dimensiuni, parcuri de activități, grădini botanice, grădini zoologice (în cadrul centrelor zonale);
- Spații verzi de deservire locală (în cadrul centrelor locale și de cartier);
- Spații verzi de conexiune- asigură legături între principalele spații verzi din zonă.

Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%.

În amenajările peisagistice, se va avea în vedere posibilitatea integrării zonelor cu vegetație spontană, cu specific local.

Zona analizată prezintă un mare potențial de dezvoltare într-o stațiune turistică balneară de interes național. De aceea, teritoriile planificate trebuie să țină cont de acest caracter și să încerce să obțină o imagine ce favorizează odihna, activitățile turistice, cu:

- Spații verzi generoase, atât publice cât și pe parcelă;

- Amenajări turistice, de agrement;
- Spații publice amenajate în așa fel încât să se încadreze în caracterul zonei;
- Spații pietonale generoase;
- Spații verzi de aliniament generoase;
- Mobilier urban de calitate, unitar din punct de vedere al design-ului pe întreg teritoriul analizat.

Se mai recomandă pentru obținerea unei imagini favorabile:

- Realizarea unor elemente arhitecturale cu rol de landmark, amplasate în așa fel încât să faciliteze orientarea în spațiu și întărirea de brand local;
- Se vor asigura suficiente puncte de acces public spre lac;
- Se vor asigura puncte de panoramă amenajate, în zonele stabilite în urma unei analize de peisaj și analize de perspectivă;
- Zonele din jurul lacurilor se vor parcela și organiza în așa fel încât să nu genereze perspective spre fundul de lot dinspre lac și să asigure rezerve de teren pentru crearea unor accese publice spre lac.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Este obligatoriu ca aspectul exterior să nu contravină funcțiunii și să nu deprecieze aspectul general al zonei.

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

Se recomandă conturarea unei arhitecturi integrată în contextul arhitecturii locale și se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriei, materialele sau culorile nepotrivite care sunt de natură să altereze coerența și identitatea arhitecturală a zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii;

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (pentru evitarea apariției de oglinzi, faianța, gresie etc. pe fațade), utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

Se recomandă ca anexele să nu fie vizibile din circulațiile publice. În cazul în care sunt totuși vizibile din circulațiile publice, acestea se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

Clădirile pentru comerț, turism și servicii vor avea la parterul orientat spre strada și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea.

Se interzice folosirea la clădirile noi sau modificate, a unor forme, volumetrie și culori ce împrumută trăsături ne-definitorii pentru zona geografică de care aparține comuna.

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. (O serie de exemple în această privință poate fi consultată în anexa 1).

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire. Se vor folosi doar culori pale, pastelate. Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

Nu se vor utiliza materiale de nivelatoare cu culori stridente, optându-se pentru armonii care să derive din tradiția locală.

Se va realiza un inventar al clădirilor în stare de degradare și se vor lua măsuri pentru: demolare, restructurare, refuncționalizare, consolidare, reabilitare, în funcție de caz și integrarea în caracterul zonei.

12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

12.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

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

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- Beneficiarul se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Prevederile alin. (2) și (3) se aplica, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

12.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură

Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de alinament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în

conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

13. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

13.1. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA A CLĂDIRILOR

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 regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

13.2. INDICATORI URBANISTICI

ZONA	SUBZONA	POT	CUT
Locuințe	L1	35%	1
	L2	35%	1
Zona mixtă	M1	40%	1.2
	M2	40%	1.5
Turism	M3	40%	2
	M4	25%	0.5
	M5	30%	0.6
Productie	A1	70%	0.8

Figură 14 Indicatori Urbanistici

Întocmit

Urb. Pavelescu Cristina Andreea



