



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM  
ION MINCU - BUCUREȘTI  
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,  
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

# ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL BRĂILA



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

**Titlul lucrării:**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL- MUN. BRĂILA**

**Beneficiar:**

**PRIMĂRIA Mun. Brăila**

**Consiliul Local Brăila**

**Adresă:**

Piața Independenței nr.1, 810210, Brăila

Tel.+4 0239 69 49 07; Fax: + 4 0239 69 23 94

**[www.primariabraila.ro](http://www.primariabraila.ro)**



**Proiectant:**

**Universitatea de Arhitectură și Urbanism “Ion Mincu”- București**

**Centrul de Cercetare, Proiectare, Expertiză și Consulting**

**Adresă:**

Str. Academiei 18-20, 010014, București, România

Tel: +40 21 307 71 12; Fax: +40 21 307 71 09

**[www.uauim.ro](http://www.uauim.ro)**



Șef Proiect:

arh. Angelica STAN

Pr. Nr. 02./2011

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AS'.



CUPRINS

<b>PARTEA I.</b>	<b>12</b>
<b>DISPOZIȚII GENERALE</b>	<b>12</b>
ARTICOLUL 1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Brăila	12
ARTICOLUL 1.2. Baza legală a elaborării	12
ARTICOLUL 1.3. Domeniul de aplicare	13
ARTICOLUL 1.4. Condiții de aplicare	13
ARTICOLUL 1.5. Intrarea în vigoare a RLU și situații tranzitorii 14	
<b>PARTEA II.</b>	<b>15</b>
<b>REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR</b>	<b>15</b>
<b>CAPITOLUL 1</b>	<b>15</b>
<b>REGULI PRIVIND PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT</b>	<b>15</b>
ARTICOLUL 1.1. Terenuri agricole din intravilan	15
ARTICOLUL 1.2. Suprafețe împădurite	15
ARTICOLUL 1.3. Resurse de apă și platforme meteorologice	15
ARTICOLUL 1.4. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	15
ARTICOLUL 1.5. Zone construite protejate	16
<b>CAPITOLUL 2</b>	<b>18</b>
<b>REGULI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC</b>	<b>18</b>
ARTICOLUL 2.1. Zone expuse la riscuri naturale	18
ARTICOLUL 2.2. Zone expuse la riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special	18
ARTICOLUL 2.3. Asigurarea echipării edilitare	19
ARTICOLUL 2.4. Asigurarea compatibilității funcționale	19
<b>CAPITOLUL 3</b>	<b>19</b>
<b>REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII</b>	<b>19</b>
ARTICOLUL 3.1. Orientarea față de punctele cardinale	19
ARTICOLUL 3.2. Amplasarea față de drumuri publice	19
ARTICOLUL 3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile	20
ARTICOLUL 3.4. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române"	20
ARTICOLUL 3.5. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei	21
ARTICOLUL 3.6. Amplasarea în interiorul parcelei	21
<b>CAPITOLUL 4</b>	<b>21</b>
<b>REGULI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII</b>	<b>21</b>
ARTICOLUL 4.1. Asigurarea acceselor carosabile	21
ARTICOLUL 4.2. Asigurarea acceselor pietonale și a pistelor ciclabile	22
<b>CAPITOLUL 5</b>	<b>22</b>
<b>REGULI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR</b>	<b>22</b>
ARTICOLUL 5.1. Asigurarea echipării edilitare	22
ARTICOLUL 5.2. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	22
<b>CAPITOLUL 6</b>	<b>23</b>
<b>REGULI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR</b>	<b>23</b>
ARTICOLUL 6.1. Parcelarea terenurilor și operațiunile de reparcelare	23
ARTICOLUL 6.2. Amplasarea față de limitele parcelelor	23
ARTICOLUL 6.2. Înălțimea construcțiilor	23
ARTICOLUL 6.3. Aspectul exterior al construcțiilor	24
<b>CAPITOLUL 7</b>	<b>24</b>
<b>REGULI PRIVIND PARCAJELE, SPAȚIILE VERZI ȘI ÎMPREJMUIRILE</b>	<b>24</b>
ARTICOLUL 7.1. Reguli pentru amplasarea parcajelor	24
ARTICOLUL 7.2. Reguli pentru amenajarea spațiilor verzi	24
ARTICOLUL 7.3. Reguli pentru împrejmuiri în spațiul urban	25
ARTICOLUL 7.4. Reguli pentru împrejmuiri în spațiul urban aferent Centrului Istoric al Mun. Brăila	26
<b>PARTEA III</b>	<b>26</b>
<b>ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ</b>	<b>26</b>
<b>CAPITOLUL 8 26</b>	
<b>PRINCIPII DE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ</b>	<b>26</b>

ARTICOLUL 8.1.	PRINCIPIILE ZONIFICĂRII FUNCȚIONALE PROPUSE	26
ARTICOLUL 8.2.	DEFINIREA ZONELOR FUNCȚIONALE	28
ARTICOLUL 8.3.	ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UTR-URI	28
<b>PARTEA IV</b>		<b>33</b>
<b>PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR</b>		<b>33</b>
<b>ȘI U.T.R.-URILOR DIN INTRAVILAN</b>		<b>33</b>
<b>CAPITOLUL 9</b>		<b>33</b>
<b>Zona REZIDENȚIALĂ - „L”</b>		<b>33</b>
DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI		33
<b>9.1. Subzona locuințelor individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime (L1)</b>		<b>33</b>
DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI		33
RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONA L1		34
SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ		34
ARTICOLUL 9.1.1. UTILIZĂRI ADMISE		34
ARTICOLUL 9.1.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI		34
ARTICOLUL 9.1.3. UTILIZĂRI INTERZISE		35
SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR		35
ARTICOLUL 9.1.4. CARACTERISTICILE PARCELELOR		35
ARTICOLUL 9.1.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT		35
ARTICOLUL 9.1.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR		36
ARTICOLUL 9.1.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ		36
ARTICOLUL 9.1.8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE		36
ARTICOLUL 9.1.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR		36
ARTICOLUL 9.1.10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR		37
ARTICOLUL 9.1.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR		37
ARTICOLUL 9.1.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR		37
ARTICOLUL 9.1.13. SPAȚII LIBERE ȘI VERZI		38
ARTICOLUL 9.1.14. ÎMPREJMUIRI		38
SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI		38
ARTICOLUL 9.1.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI		38
<b>9.2. Subzona locuințelor colective (L2)</b>		<b>38</b>
DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI		38
RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONĂ:		39
SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ		39
ARTICOLUL 9.2.1. UTILIZĂRI ADMISE		39
ARTICOLUL 9.2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI		39
ARTICOLUL 9.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE		40
SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR		40
ARTICOLUL 9.2.4. CARACTERISTICILE PARCELELOR		40
ARTICOLUL 9.2.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT		40
ARTICOLUL 9.2.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR		41
ARTICOLUL 9.2.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ		42
ARTICOLUL 9.2.8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE		42
ARTICOLUL 9.2.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR		42
ARTICOLUL 9.2.10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR		42
ARTICOLUL 9.2.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR		43
ARTICOLUL 9.2.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR		43
ARTICOLUL 9.2.13. SPAȚII LIBERE ȘI VERZI		43
ARTICOLUL 9.2.14. ÎMPREJMUIRI		43
SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI		43
ARTICOLUL 9.2.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI		44
ARTICOLUL 9.2.16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI		44
<b>CAPITOLUL 10</b>		<b>44</b>
<b>ZONA FUNCȚIUNILOR CU CARACTER CENTRAL - „C”</b>		<b>44</b>
DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI		44
RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVEL DE ZONĂ FUNCȚIONALĂ		44
<b>10.1.Subzona centrală istorică protejată – „CIP”</b>		<b>46</b>
RECOMANDĂRI generale pentru SUBZONĂ		46
DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI		46

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	53
ARTICOLUL 10.1.1. - UTILIZĂRI ADMISE - CIP1, CIP2, CIP3, CIP4, CIP5, CIP6	53
ARTICOLUL 10.1.2. - UTILIZĂRI ADMISE cu CONDIȚIONĂRI - CIP1, CIP2, CP3, CIP4, CIP5, CIP6	53
ARTICOLUL 10.1.3. - UTILIZĂRI INTERZISE	54
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	55
ARTICOLUL 10.1.4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	55
ARTICOLUL 10.1.5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	55
ARTICOLUL 10.1.6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	55
ARTICOLUL 10.1.7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	56
ARTICOLUL 10.1.8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	56
ARTICOLUL 10.1.9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	57
ARTICOLUL 10.1.10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	57
ARTICOLUL 10.1.11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	57
ARTICOLUL 10.1.12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	57
ARTICOLUL 10.1.13. - SPAȚII VERZI	58
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	58
ARTICOLUL 10.1.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	58
ARTICOLUL 10.1.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	58
<b>10.2. Subzona centrală protejată aferentă falezei – CPF</b>	<b>59</b>
DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI	59
RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONĂ	61
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	61
ARTICOLUL 10.2.1 - UTILIZĂRI ADMISE	61
ARTICOLUL 10.2.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	62
ARTICOLUL 10.2.3 - UTILIZĂRI INTERZISE	62
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	62
ARTICOLUL 10.2.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	63
ARTICOLUL 10.2.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	63
ARTICOLUL 10.2.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	63
ARTICOLUL 10.2.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	64
ARTICOLUL 10.2.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	64
ARTICOLUL 10.2.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	64
ARTICOLUL 10.2.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	64
ARTICOLUL 10.2.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	64
ARTICOLUL 10.2.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	64
ARTICOLUL 10.2.13 - SPAȚII VERZI	65
ARTICOLUL 10.2.14 – ÎMPREJMUIRI	65
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	65
ARTICOLUL 10.2.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	65
ARTICOLUL 10.2.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	65
<b>10.3. Subzona centrală protejată a sitului arheologic Brăilița „CSA”</b>	<b>66</b>
DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI	66
RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONĂ	67
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	67
ARTICOLUL 10.3.1 - UTILIZĂRI ADMISE	67
ARTICOLUL 10.3.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	68
ARTICOLUL 10.3.3 - UTILIZĂRI INTERZISE	68
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	68
ARTICOLUL 10.3.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	68
ARTICOLUL 10.3.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	68
ARTICOLUL 10.3.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	68
ARTICOLUL 10.3.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	69
ARTICOLUL 10.3.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	69
ARTICOLUL 10.3.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	69
ARTICOLUL 10.3.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	69
ARTICOLUL 10.3.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	69
ARTICOLUL 10.3.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	69
ARTICOLUL 10.3.13 - SPAȚII VERZI	69
ARTICOLUL 10.3.14 – ÎMPREJMUIRI	69

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	69
ARTICOLUL 10.3.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	69
ARTICOLUL 10.3.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	70
<b>10.4. Subzona funcțiunilor cu caracter central situată înafara zonei istorice protejate, în prelungirea acesteia sau în locații dispersate – „CS”</b>	<b>70</b>
DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI	70
RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONĂ	71
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	71
ARTICOLUL 10.4.1 - UTILIZĂRI ADMISE	71
ARTICOLUL 10.4.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI / CS1, CS2, CS3	71
ARTICOLUL 10.4.3 - UTILIZĂRI INTERZISE/ CS1, CS2, CS3	72
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	72
ARTICOLUL 10.4.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	72
ARTICOLUL 10.4.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (D <sub>a</sub> )	72
ARTICOLUL 10.4.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR (D <sub>v</sub> , D <sub>p</sub> )	72
ARTICOLUL 10.4.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ (D <sub>i</sub> )	72
ARTICOLUL 10.4.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	73
ARTICOLUL 10.4.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	73
ARTICOLUL 10.4.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	73
ARTICOLUL 10.4.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	73
ARTICOLUL 10.4.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	73
ARTICOLUL 10.4.13 - SPAȚII VERZI	74
ARTICOLUL 10.4.14 – ÎMPREJMUIRI	74
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	74
ARTICOLUL 10.4.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	74
ARTICOLUL 10.4.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	75
<b>CAPITOLUL 11</b>	<b>75</b>
<b>ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE - “M”</b>	<b>75</b>
DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI „M”	75
<b>11.1.Subzona mixtă corespunzătoare unui țesut urban constituit - “M1”</b>	<b>75</b>
DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI	75
RECOMANDĂRI generale pentru SUBZONĂ	76
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	76
ARTICOLUL 11.1.1 - UTILIZĂRI ADMISE	76
ARTICOLUL 11.1.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	77
ARTICOLUL 11.1.3 - UTILIZĂRI INTERZISE	77
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	77
ARTICOLUL 11.1.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	77
ARTICOLUL 11.1.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (D <sub>a</sub> )	78
ARTICOLUL 11.1.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR (D <sub>v</sub> , D <sub>p</sub> )	78
ARTICOLUL 11.1.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ (D <sub>i</sub> )	78
ARTICOLUL 11.1.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	78
ARTICOLUL 11.1.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	78
ARTICOLUL 11.1.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR/ M1 <sub>a</sub> , M1 <sub>b</sub>	79
ARTICOLUL 11.1.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR/ M1 <sub>a</sub> , M1 <sub>b</sub>	79
ARTICOLUL 11.1.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	79
ARTICOLUL 11.1.13 - SPAȚII VERZI	80
ARTICOLUL 11.1.14 – ÎMPREJMUIRI	80
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	80
ARTICOLUL 11.1.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	80
ARTICOLUL 11.1.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	81
<b>11.2.Subzona mixtă corespunzătoare unui țesut urban slab constituit sau în curs de constituire - M2</b>	<b>81</b>
DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI	81
RECOMANDĂRI generale pentru SUBZONĂ	81
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	82
ARTICOLUL 11.2.1 - UTILIZĂRI ADMISE	82
ARTICOLUL 11.2.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	82
ARTICOLUL 11.2.3 - UTILIZĂRI INTERZISE	82
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	83

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL BRĂILA**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

ARTICOLUL 11.2.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	83
ARTICOLUL 11.2.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT ( $D_a$ )	83
ARTICOLUL 11.2.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR ( $D_l$ , $D_p$ )	83
ARTICOLUL 11.2.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ ( $D_i$ )	83
ARTICOLUL 11.2.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	83
ARTICOLUL 11.2.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	84
ARTICOLUL 11.2.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	84
ARTICOLUL 11.2.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	84
ARTICOLUL 11.2.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	84
ARTICOLUL 11.2.13 - SPAȚII VERZI	85
ARTICOLUL 11.2.14 – ÎMPREJMUIRI	86
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	86
ARTICOLUL 11.2.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	86
<b>CAPITOLUL 12</b>	<b>86</b>
<b>Zona PRODUCȚIEI industriale și DEPOZITĂRII – “I”</b>	<b>86</b>
DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI „I”	86
RECOMANDĂRI generale pentru zona „I”	87
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	87
ARTICOLUL 12.1 - UTILIZĂRI ADMISE	87
ARTICOLUL 12.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	87
ARTICOLUL 12.3 - UTILIZĂRI INTERZISE	88
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	88
ARTICOLUL 12.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	88
ARTICOLUL 12.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT ( $D_a$ )	88
ARTICOLUL 12.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	88
ARTICOLUL 12.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	88
ARTICOLUL 12.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	88
ARTICOLUL 12.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	89
ARTICOLUL 12.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	89
ARTICOLUL 12.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	89
ARTICOLUL 12.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ și COLECTARE A DEȘEURILOR	89
ARTICOLUL 12.13 - SPAȚII VERZI	89
ARTICOLUL 12.14 – ÎMPREJMUIRI	90
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	90
ARTICOLUL 12.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	90
ARTICOLUL 12.6 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	90
<b>CAPITOLUL 13</b>	<b>90</b>
<b>ZONA GOSPODĂRIEI COMUNALE - “G”</b>	<b>90</b>
DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI	90
RECOMANDĂRI generale pentru ZONĂ	91
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	91
ARTICOLUL 13.1 - UTILIZĂRI ADMISE	91
ARTICOLUL 13.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	91
ARTICOLUL 13.3 - UTILIZĂRI INTERZISE	91
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	91
ARTICOLUL 13.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	91
ARTICOLUL 13.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT ( $D_a$ )	91
ARTICOLUL 13.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	92
ARTICOLUL 13.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	92
ARTICOLUL 13.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	92
ARTICOLUL 13.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	92
ARTICOLUL 13.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	92
ARTICOLUL 13.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	92
ARTICOLUL 13.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI COLECTARE A DEȘEURILOR	92
ARTICOLUL 13.13 - SPAȚII VERZI	92
ARTICOLUL 13.14 – ÎMPREJMUIRI	93
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	93
ARTICOLUL 13.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	93
ARTICOLUL 13.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	93

<b>CAPITOLUL 14</b>	<b>93</b>
<b>ZONA SPAȚIILOR VERZI - "V"</b>	<b>93</b>
DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI	93
RECOMANDĂRI generale la nivel de ZONĂ	95
<b>14.1.Subzona spațiilor verzi publice – "V1"</b>	<b>96</b>
DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI	96
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	96
ARTICOLUL 14.1.1 - UTILIZĂRI ADMISE	96
ARTICOLUL 14.1.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	97
ARTICOLUL 14.1.3 - UTILIZĂRI INTERZISE	98
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	98
ARTICOLUL 14.1.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	98
ARTICOLUL 14.1.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	99
ARTICOLUL 14.1.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	99
ARTICOLUL 14.1.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	99
ARTICOLUL 14.1.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	99
ARTICOLUL 14.1.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	99
ARTICOLUL 14.1.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	99
ARTICOLUL 14.1.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	99
ARTICOLUL 14.1.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI COLECTARE A DEȘEURILOR	99
ARTICOLUL 14.1.13 - SPAȚII VERZI	100
ARTICOLUL 14.1.14 – ÎMPREJMUIRI	100
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	100
ARTICOLUL 14.1.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	100
ARTICOLUL 14.1.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	100
<b>14.2. Subzona spațiilor verzi PUBLICE DE FOLOSINTA SPECIALIZATA – "V2"</b>	<b>100</b>
DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI	101
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	101
ARTICOLUL 14.2.1 - UTILIZĂRI ADMISE	101
ARTICOLUL 14.2.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	101
ARTICOLUL 14.2.3 - UTILIZĂRI INTERZISE: V2a, V2b	102
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	102
ARTICOLUL 14.2.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	102
ARTICOLUL 14.2.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	102
ARTICOLUL 14.2.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	102
ARTICOLUL 14.2.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	102
ARTICOLUL 14.2.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	102
ARTICOLUL 14.2.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	103
ARTICOLUL 14.2.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	103
ARTICOLUL 14.2.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	103
ARTICOLUL 14.2.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI COLECTARE A DEȘEURILOR	103
ARTICOLUL 14.2.13 - SPAȚII VERZI	103
ARTICOLUL 14.2.14 – ÎMPREJMUIRI	103
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	103
ARTICOLUL 14.2.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	103
ARTICOLUL 14.2.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	103
<b>14.3. Subzona spațiilor verzi PENTRU AGREMENT si sport - "V3"</b>	<b>104</b>
DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI	104
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	104
ARTICOLUL 14.3.1 - UTILIZĂRI ADMISE	104
ARTICOLUL 14.3.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	104
ARTICOLUL 14.3.3 - UTILIZĂRI INTERZISE	104
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	105
ARTICOLUL 14.3.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	105
ARTICOLUL 14.3.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	105
ARTICOLUL 14.3.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	105
ARTICOLUL 14.3.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	105
ARTICOLUL 14.3.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	105
ARTICOLUL 14.3.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	106



ARTICOLUL 14.3.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	106
ARTICOLUL 14.3.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	106
ARTICOLUL 14.3.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI COLECTARE A DEȘEURILOR	106
ARTICOLUL 14.3.13 - SPAȚII VERZI	106
ARTICOLUL 14.3.14 – ÎMPREJMUIRI	106
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	106
ARTICOLUL 14.1.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	106
ARTICOLUL 14.1.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	106
<b>14.4. Subzona spațiilor verzi de protecție – “V4”</b>	<b>106</b>
DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI	107
RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVEL DE SUBZONĂ	107
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	107
ARTICOLUL 14.4.1 - UTILIZĂRI ADMISE	107
ARTICOLUL 14.4.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	107
ARTICOLUL 14.4.3 - UTILIZĂRI INTERZISE	107
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	108
ARTICOLUL 14.4.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	108
ARTICOLUL 14.4.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	108
ARTICOLUL 14.4.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	108
ARTICOLUL 14.4.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	108
ARTICOLUL 14.4.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	108
ARTICOLUL 14.4.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	108
ARTICOLUL 14.4.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	108
ARTICOLUL 14.4.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	108
ARTICOLUL 14.4.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	108
ARTICOLUL 14.4.13 - SPAȚII VERZI	108
ARTICOLUL 14.4.14 – ÎMPREJMUIRI	108
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	109
ARTICOLUL 14.4.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	109
ARTICOLUL 14.4.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	109
<b>14.5. Subzona PADURILOR DE AGREMENT - “V5”</b>	<b>109</b>
DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI și RECOMANDARI	109
<b>CAPITOLUL 15</b>	<b>111</b>
<b>ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE - “A”</b>	<b>111</b>
DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI	111
RECOMANDĂRI generale pentru SUBZONĂ	112
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	112
ARTICOLUL 15.1 - UTILIZĂRI ADMISE/ A1	112
ARTICOLUL 15.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	112
ARTICOLUL 15.3 - UTILIZĂRI INTERZISE	112
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	112
ARTICOLUL 15.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	112
ARTICOLUL 15.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	113
ARTICOLUL 15.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	113
ARTICOLUL 15.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	113
ARTICOLUL 15.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	113
ARTICOLUL 15.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	113
ARTICOLUL 15.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	113
ARTICOLUL 15.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	113
ARTICOLUL 15.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	113
ARTICOLUL 15.13 - SPAȚII VERZI	113
ARTICOLUL 15.14 – ÎMPREJMUIRI	113
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	114
ARTICOLUL 15.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	114
ARTICOLUL 15.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	114
<b>CAPITOLUL 16</b>	<b>114</b>
<b>ZONA TRANSPORTURILOR „T”</b>	<b>114</b>
DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI	114
RECOMANDĂRI generale pentru ZONĂ	114

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	115
ARTICOLUL 16.1 - UTILIZĂRI ADMISE	115
ARTICOLUL 16.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	116
ARTICOLUL 16.3 - UTILIZĂRI INTERZISE	116
ARTICOLUL 16.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	117
ARTICOLUL 16.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	118
ARTICOLUL 16.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	118
ARTICOLUL 16.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	118
ARTICOLUL 16.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	118
ARTICOLUL 16.13 - SPAȚII VERZI	118
ARTICOLUL 16.14 – ÎMPREJMUIRI	118
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	118
ARTICOLUL 16.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	118
ARTICOLUL 16.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	119
<b>CAPITOLUL 17</b>	<b>119</b>
<b>ZONA FUNCȚIUNILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - "S"</b>	<b>119</b>
DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI	119
RECOMANDĂRI GENERALE	119
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	119
ARTICOLUL 17.1 - UTILIZĂRI ADMISE	119
ARTICOLUL 17.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	120
ARTICOLUL 17.3 - UTILIZĂRI INTERZISE	120
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	120
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	120
<b>CAPITOLUL 18</b>	<b>120</b>
<b>ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APE - „H”</b>	<b>120</b>
DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI	120
RECOMANDĂRI generale pentru ZONĂ	121
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	121
ARTICOLUL 18.1 - UTILIZĂRI ADMISE	121
ARTICOLUL 18.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	121
ARTICOLUL 18.3 - UTILIZĂRI INTERZISE	121
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	122
ARTICOLUL 18.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	122
ARTICOLUL 18.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	122
ARTICOLUL 18.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	122
ARTICOLUL 18.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	122
ARTICOLUL 18.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	122
ARTICOLUL 18.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	122
ARTICOLUL 18.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	122
ARTICOLUL 18.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	122
ARTICOLUL 18.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	122
ARTICOLUL 18.13 - SPAȚII VERZI	122
ARTICOLUL 18.14 – ÎMPREJMUIRI	122
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	123
ARTICOLUL 18.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	123
ARTICOLUL 18.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	123
<b>PARTEA V</b>	<b>123</b>
<b>PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN</b>	<b>123</b>
DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI	123
RECOMANDĂRI GENERALE	124
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	124
ARTICOLUL 19.1. - UTILIZĂRI ADMISE	124
ARTICOLUL 19.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	124
ARTICOLUL 19.3 - UTILIZĂRI INTERZISE	125
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	125
ARTICOLUL 19.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	125
ARTICOLUL 19.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	125
ARTICOLUL 19.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	125

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL BRĂILA  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ARTICOLUL 19.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	125
ARTICOLUL 19.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	125
ARTICOLUL 19.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	126
ARTICOLUL 19.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	126
ARTICOLUL 19.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	126
ARTICOLUL 19.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	126
ARTICOLUL 19.13 - SPAȚII VERZI	126
ARTICOLUL 19.14 – ÎMPREJMUIRI	126
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	127
ARTICOLUL 19.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	127
ARTICOLUL 18.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	127
<b>PARTEA VI</b>	<b>127</b>
<b>REGULI SUPLIMENTARE PRIVIND OPERAȚIUNILE DE REGENERARE URBANA</b>	<b>127</b>
<b>GLOSAR DE TERMENI (EXTRAS CU COMPLETARI DIN LEGEA 350/2001)</b>	<b>130</b>
<b>ANEXE</b>	<b>125</b>

## PARTEA I. DISPOZIȚII GENERALE

### ARTICOLUL 1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG BRĂILA

(1) Regulamentul Local de Urbanism al Mun. Brăila (RLU- Brăila) se constituie într-un sistem unitar de reglementări urbanistice la nivelul unităților teritorial-administrative, cu scopul de a concretiza în plan spațial viziunea de dezvoltare a orașului, în concordanță cu potențialul și vocația acestuia, în interesul public al locuitorilor săi, în spiritul principiului dezvoltării durabile și echilibrate, precum și al coeziunii sociale și al diversității culturale.

(2) RLU- Brăila împreună cu Reglementările grafic exprimate, aferente Planului Urbanistic General cuprinde și detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism RGU aprobat prin HGR nr. 525 / 1996, referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor în teritoriile urbane, intravilane și extravilane.

### ARTICOLUL 1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Următoarele legi și acte normative au stat la baza elaborării prezentului RLU:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu toate modificările și completările ulterioare
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu toate modificările și completările ulterioare
- Legea 18/1991 – Legea fondului funciar (republicată)
- Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea 45/1994 – Legea Apărării Naționale a României
- Legea 5/ 2000 privind zonele naturale și construite protejate
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, igienă și sănătate publică
- Legea 24/2007, cu actualizarile ulterioare privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea 41/1995 privind aprobarea Ordonanței Guvernamentale nr. 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, republicată în 2000 și completată cu Legea 159/1999.
- Legea 145/1995 pentru aprobarea OGR privind stabilirea unor facilități pentru dezvoltarea sistemului de turism rural în zona montană Delta Dunării și Litoralul Mării Negre.
- Legea 7/1996 – Legea cadastrului și a publicității imobiliare
- Legea 26/1996 – Codul silvic
- Legea 106/1996 – Legea protecției civile
- Legea 107/1996 – Legea apelor
- Legea 114/1996 – Legea locuinței – modificată și completată cu Legea nr. 145/1999 și Legea 250/2001
- Legea 171/1996 – pentru aprobarea PATN – Secțiunea II Ape
- Legea 212/1997 – pentru aprobarea OGR 60&97 privind apărarea împotriva incendiilor
- Legea 82/1998 – pentru aprobarea OG 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea 521/1998– privind circulația juridică a terenurilor
- Legea 213/1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea 107/1999 – pentru aprobarea OG nr. 81/1998 privind ameliorarea prin împădurire a terenurilor degradate
- Legea 141/1999 – pentru aprobarea OGR 96/1998 privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național
- Legea 219/1998 privind regimul concesiunilor
- Legea 122/1999 privind OG nr. 15/1999 pentru modificarea și completarea L. 27/1994 privind taxele și impozitele
- Legea 89/1999 pentru aprobarea O.U.G. nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – a – Zone cu risc natural
- Legea 451/ 2002 pentru ratificarea “Convenției Europene a peisajului”, adoptată la Florența, în 20 oct. 2000
- Lege 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice (republicată 2006) și actele normative subsecvente ;
- Legea nr. 458/2002 privind calitatea apei potabile

- Legea 157 din 7 octombrie 1997. privind ratificarea Convenției pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei, adoptată la Granada la 3 octombrie 1985 și actele normative subsecvente ;
- Legea 150 din 24 iulie 1997 privind ratificarea Convenției europene pentru protecția patrimoniului arheologic (revizuită), adoptată la La Valetta la 16 ianuarie 1992 și semnată de România la 22.06.1996 și actele normative subsecvente ;
- Legea 56/1998 privind aprobarea OG nr. 24/1997 pentru modificarea și completarea OG nr. 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național aprobate prin Legea 41/1995.
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea 107/1999 pentru aprobarea OG nr. 81/1998 privind ameliorarea prin împadurire a terenurilor degradate
- Legea nr. 54/ 2012 privind desfasurarea activitatilor de picnic
- HG nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism Ordinul M.T.C.T. nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)"
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publică privind mediul de viața al populației
- "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic General", aprobat prin OM 13N/ 1999
- ORDIN Nr. 1222 din 2008 privind aprobarea Instrucțiunilor pentru organizarea și desfasurarea licitațiilor publice pentru atribuirea contractelor de închiriere a unor bunuri imobile, proprietate publică a statului, aflate în administrarea Administrației Naționale „Apele Române”, a Contractului-cadru de închiriere a bunurilor imobile aflate în proprietatea publică a statului și în administrarea Administrației Naționale „Apele Române”, precum și a Listei cuprinzând bunurile imobile propuse spre închiriere și durata închirierii
- Lista monumentelor istorice din România – cap. « Județul Brăila » publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 670 bis din 1 octombrie 2010, în baza Ordinului nr. 2361 / 2010 al Ministrului Culturii și Patrimoniului Național pentru modificarea anexei nr. 1 la OMCC nr. 2314 / 2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice (...)
- ORDONANȚA nr. 43 din 30 ianuarie 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național\*) – Republicată 2006 și actele normative subsecvente ;
- Principii directe ale dezvoltării durabile a teritoriului european – Hanovra, 2000
- Carta de la Liepzig, 2009, pentru orașe europene durabile.
- Comunicarea Comisiei Europene "Europa 2020- o strategie europeană pentru o creștere inteligentă, durabilă și favorabilă incluziunii", Bruxelles, martie 2010.
- Hotărârea nr. 273 din 14 iulie 2010 a CLM Brăila privind aprobarea PUZ - Centrul Istoric al Mun. Braila, proiectant General: INCD URBANPROIECT BUCUREȘTI, 2008.
- Legea 153/2011 actualizată 2016, privind măsuri de creștere a calității arhitectural - ambientale a clădirilor
- Planul de Mobilitate Urbana Durabilă al Municipiului Braila, realizat de *FIP CONSULTING* și aprobat în 2017, valabil pentru perioada 2016-2030.

### ARTICOLUL 1.3. DOMENIUL DE APLICARE

- (1) Prezentul RLU se aplică în interiorul limitei actuale a teritoriului administrativ al Municipiului Brăila, atât în teritoriul intravilan propus prin actualul PUG, cât și în zonele extravilane.
- (2) Prezentul RLU stabilește reguli obligatorii aplicabile pe întreg teritoriul unității teritoriale-administrative, la nivelul zonelor, subzonelor și unităților teritoriale de referință, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (3) Prevederile regulamentelor locale de urbanism se diferențiază în funcție de încadrarea în unități teritoriale de referință, zone și subzone și pot fi aplicate numai în condițiile cumulative referitoare la situarea, dimensiunile și geometria parcelelor.
- (4) La eliberarea certificatelor de urbanism, autoritățile publice locale vor avea în vedere și vor aplica prevederile prezentului regulament local de urbanism.
- (5) Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament ce conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. De asemenea, la emiterea autorizației de construire, autoritatea publică locală va consulta și va respecta și prevederile conținute în Planurile Urbanistice Zonale și de Detaliu ulterioare aprobării prezentului regulament.

### ARTICOLUL 1.4. CONDIȚII DE APLICARE

- (1) Prezentul RLU este un regulament-cadru având atât un caracter director cât și de reglementare urbanistică. El reprezintă principalul instrument de planificare operațională, ca bază legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare la nivelul orașului. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția cazurilor în care este precizată obligativitatea elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, pentru determinarea

Ftuturor condițiilor de reglementare, cazuri specificate în continuare la aliniatul (2), precum și în conținutul regulamentului, în cadrul fiecărei zone în parte.

(2) Terenurile pentru care se impune prin prezentul RLU realizarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale sunt cele care prezintă, distinct sau cumulativ, următoarele caracteristici:

*a. terenuri ce nu au fost sistematizate și echipate edilitar și pentru care sunt necesare operațiuni urbanistice de parcelare, reparcelare, trasarea unor noi artere de circulație, echiparea cu dotari cu caracter public;*

*b. terenuri care sunt în prezent ocupate cu unități industriale dezafectate, în curs de dezafectare sau care – fiind funcționale în prezent - pot deveni – în perioada de valabilitate a prezentului PUG al Municipiului Brăila - obiectul unui interes în sensul dezafectării*

*c. terenuri propuse prin PUG spre (re)conversie funcțională și/sau restructurare spațială;*

*d. terenuri asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție, provenit din cauze de utilitate publică, terenuri care nu pot fi suficient reglementate prin Planul Urbanistic General și care sunt evidențiate/delimitate în cadrul acestuia în vederea detalierii prin Planuri Urbanistice Zonale.*

*e. terenurile care sunt destinate unor operațiuni urbanistice de regenerare urbană integrată, așa cum sunt ele descrise în prezentul RLU și în Plansa de Reglementari vizată spre neschimbare.*

(3) În situația prevăzută la alin. (2) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General, prin Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu, în condițiile prevăzute de Legea 350/2001 în forma actualizată.

(4) Prezentul RLU nu admite derogări – adică modificări directe ale condițiilor de construire: POT, CUT, RH, amplasarea construcțiilor față de aliniament și limitele (laterale sau posterioare) ale parcelelor. Derogările se admit numai în cazuri bine justificate de natura terenului sau de descoperirile arheologice. Derogările, odată justificate, se aprobă în baza unei documentații de urbanism de tip PUZ, aprobate în condițiile legii.

#### **ARTICOLUL 1.5. INTRAREA ÎN VIGOARE A RLU ȘI SITUAȚII TRANZITORII**

(1) Prezentul regulament înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila din 2001.

(2) Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aducerea la cunoștință publică.

(3) Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 50/1991 anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Brăila. Prezentul RLU preia acele prevederi urbanistice aprobate prin studii și documentații anterioare, care s-au materializat în teren și care nu contravin zonei și locuitorilor ei.

(4) Odată cu aprobarea prezentului regulament, noile Planuri Urbanistice Zonale cu regulamente aferente, ce vor fi realizate în situațiile descrise la Art.1.4 alin (2), ori Planurile Urbanistice de Detaliu, realizate în condițiile legislației în vigoare, vor ține cont și se vor raporta la prevederile prezentului Regulament aferent PUG.

(5) Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament rămân valabile pe toată perioada de valabilitate a autorizației respective. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri, concordanța cu prescripțiile prezentului regulament.

(6) Odată cu intrarea în vigoare a prezentului regulament toate prevederile contrare din Planurile Urbanistice Zonale, din regulamentele aferente lor și Planurile Urbanistice de Detaliu, își pierd aplicabilitatea.

## PARTEA II.

# REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

## CAPITOLUL 1

### REGULI PRIVIND PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

#### ARTICOLUL 1.1. TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

(1) Prin Planul Urbanistic General al Mun. Brăila se stabilește noul intravilan al orașului, pornind de la situația actuală și ținând cont de strategia de dezvoltare a orașului. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și asigurarea dotărilor de utilitate publică.

(2) Potrivit prezentului PUG, terenul intravilan nu necesită scoaterea din circuitul agricol. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea prezentului regulament. Autorizarea construirii pentru astfel de terenuri este condiționată de către autoritatea publică de realizarea unor reparcelari pe baza de PUZ.

#### ARTICOLUL 1.2. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

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

(3) În planșa de Reglementări aceste terenuri din intravilan sunt incluse în zona "V", subzona "V5"- păduri de agrement - având reglementări specifice.

(4) Suprafețele împădurite din extravilan sunt parte a Fondului silvic, iar administrarea și gestionarea lor se va face conform Codului silvic și a Planurilor de Management specifice.

#### ARTICOLUL 1.3. RESURSE DE APĂ ȘI PLATFORME METEOROLOGICE, PUNCTE DE MASURARE A CALITATII AERULUI

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile majore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului Braila, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

(5) În baza Ordinului Ministrului 657/ 2018 și în corelare cu Planul de Calitate a Aerului în Mun. Braila aprobat pentru perioada curentă, în prezentul RLU sunt prevăzute punctele fixe de măsurare a calitatii aerului, incluse în Reteaua Națională de Monitorizare a Calitatii Aerului și zonele de protecție ale acestora, și sunt reprezentate în Planșa de Reglementări: zonificare funcțională și UTR, care face parte din prezentul regulament.

#### ARTICOLUL 1.4. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

(1) Zonele cu valoare peisagistică deosebită, delimitate astfel în urma "Studiului de fundamentare a PUG Brăila privind spațiile verzi, peisajul urban, spațiul public" sunt marcate grafic în planșa de "Reglementări" care face parte integrantă din prezentul Regulament.

(2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc., depreciază valoarea peisajului- natural sau antropizat - este interzisă.

(3) Pe teritoriul administrativ al mun. Brăila există 2 zone naturale protejate instituite și delimitate prin lege, ambele situate în Parcul Natural Balta Mică a Brăilei, desemnat de către Secretariatul Convenției Ramsar ca **Zonă Umedă de Importanță Internațională** și pentru care există aprobat un Plan de Management (<http://bmb.ro/files/engleza/pm2.pdf>)

- Situl de protecție specială avifaunistică ROSPA 0005 - Balta Mică a Brăilei, conform HG nr. 1284/2007, privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;

- Situl de importanță comunitară ROSCI 0006 – Balta Mică a Brăilei, conform Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

#### ARTICOLUL 1.5. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

(3) Autorizarea executării construcțiilor în perimetrul centrului istoric al mun. Brăila, se face cu respectarea tuturor condițiilor impuse de *PUZCP Centrul Istoric al Municipiului Brăila*, documentație aflată în vigoare și preluată prin prezentul PUG.

(4) Prin *PUZCP Centrul Istoric al Municipiului Brăila* sunt reglementate următoarele zone construite protejate din municipiul Brăila, cuprinse în lista monumentelor istorice LMI 2004, aprobată cu OMCC 2314/2004 și OMCC 2182/2005 și actualizată ulterior (actualizările fiind incluse în prezentul RLU):

ZIR 1 Centru istoric Brăila cuprins între bd. Al. I. Cuza și faleza Dunării

ZIR 2 Ansamblul str. M. Eminescu, cupinde str. M. Eminescu până la intersecția cu str. Grivița

ZIR 3 Ansamblul str. Eremia Grigorescu, cuprinde str. Eremia Grigorescu între bd. Al. I. Cuza și str. Plevnei

ZIR 4 Zona de protecție a sitului istoric Centru istoric Brăila

ZIR 5 Situl arheologic Brăilița

ZIR 6 Monumentele clasate individuale în afara siturilor și ansamblurilor istorice protejate

(5) Prescripțiile și Reglementările conținute în *PUZCP Centrul Istoric al Municipiului Brăila* sunt preluate și acționează complementar cu cele aferente prezentului Regulament. Intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice.

(6) Monumentele clasate în Mun. Brăila se află înscrise în Lista monumentelor și siturilor istorice - LMI 2015, care cuprinde un număr de 116 monumente, din care:

- 14 monumente de arheologie

- 74 monumente de arhitectura din care 2 monumente de clasa A (interes național) și 72 monumente de clasa B (interes local)

- 9 monumente de for public

- 19 monumente memoriale și funerare

(7) Prin prezentul RLU sunt propuse pentru clasare un număr de 7 imobile (clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric), includerea într-un regim de protecție a 2 spații cu valoare identitară (ansamblu piață + biserică) și a 7 spații verzi (Parcul Monument, Grădina Publică, Grădina Poligon, Grădina mică din Piața Traian, Plantațiile aferente B-dului Alexandru Ioan Cuza, B-dului Panait Istrati, Str. Ana Aslan, Golești și Campiniu), pentru care clasarea se va face în condițiile legii.

(8) Prin prezentul RLU sunt stabilite și zonele de protecție ale celor 18 monumente (obiecte de arhitectura și construcții de for public) situate în afara Centrului Istoric, delimitate în baza criteriilor de co-vizibilitate și indicate pe Planșa de Reglementări care face parte din prezentul regulament;

(9) Pentru zonele construite protejate – care includ și zonele de protecție ale monumentelor situate în afara Centrului Istoric- vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (PUZCP), în acord cu metodologia de elaborare pentru astfel de zone. Până la întocmirea unor astfel de documentații urbanistice sunt aplicabile dispozițiile speciale cu privire la aceste zone așa cum sunt acestea instituite prin prezentul RLU, corespunzător fiecărei zone funcționale.



(10) Intervențiile în cadrul zonelor construite protejate vor respecta condițiile legale în vigoare. Suprafața minimă pentru care se va întocmi PUZCP este Unitatea Teritorială de Referință. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea CTATU și a DJC Brăila.

(11) Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată prin studii istorice de specialitate în domeniul urbanismului istoric, arhitecturii și / sau, după caz, arheologiei, întocmite de experți și specialiști atestați de către Ministerul Culturii în domeniul protejării, restaurării și punerii în valoare a monumentelor istorice.

(12) Asupra zonei de tesut urban cu parcelar vechi, care inconjoara perimetrul centrului Istoric, între Bdul Independentei (la est) și Bdul Dorobanților (la vest) și între str. Carantinei (la nord) și Calea Calarasilor (la sud) se instituie protecția tramei stradale – atât ca traseu longitudinal, cât și ca profil transversal, și se menține configurația insulelor urbane existente.

(13) Orice intervenție la nivelul solului și în subsol planificată în perimetrul siturilor arheologice cuprinse în Lista Monumentelor istorice aprobată în anul curent (Brăilița și cele din zona Centrului Istoric) va putea demara numai după descărcarea prealabilă a terenului de sarcină arheologică (OG 43/2000 art. 5 (1)), prin intermediul cercetărilor arheologice preventive/de salvare (OG 43/2000 art. 2 (c2)). Pe baza rezultatelor cercetării arheologice preventive/de salvare, și a raportului arheologic întocmit de colectivul arheologic, Ministerul Culturii și Cultelor, în urma consultării Comisiei Naționale de Arheologie, va emite certificatul de descărcare de sarcină arheologică (OG 43/2000 art. 5 (31)).

(14) Specificarea în cadrul Certificatelor de Urbanism a faptului că unele terenuri sunt în limita siturilor arheologice din Brăila și înscrierea explicită a nevoii de a se obține *certificatul de descărcare de sarcină arheologică anterior* demarării lucrărilor de construcție.

(15) În cazul unor descoperiri arheologice care ar impune conservarea “in situ” – context în care, pentru zona respectivă nu se poate pune problema descărcării de sarcină arheologică (întrucât terenul respectiv nu este redat activităților umane curente) ci modificarea documentației tehnice în vederea *punerii în valoare a descoperirii arheologice*, emiterea autorizației pentru executarea lucrărilor de construire pe baza unui aviz *favorabil cu condiția protejării / punerii în valoare “in situ” a descoperirii arheologice*.

(16) Se recomandă organizarea, desfășurarea și jurizarea concursurilor de soluții pentru amplasamente situate în zone de protecție a monumentelor istorice, în interiorul zonelor construite protejate sau în zonele siturilor arheologice din situația prezentată la alin. (12) în colaborare cu Ministerul Culturii, respectiv a Direcției Județene pentru Cultură Brăila, cu experți și specialiști atestați de către Ministerul Culturii în domeniul protejării monumentelor istorice, al patrimoniului arheologic și / sau, după caz, peisajelor istorico – culturale. La concursurile sus-menționate vor participa proiecte întocmite numai de experți și specialiști atestați de Ministerul Culturii pentru domeniul proiectării intervențiilor asupra monumentelor istorice sau numai de colective de proiectare din a căror componență vor face parte experți și specialiști atestați de Ministerul Culturii pentru domeniul proiectării intervențiilor asupra monumentelor istorice. Din comisiile de jurizare a concursurilor vor face parte experți și specialiști de referință în domeniul cercetării și proiectării intervențiilor asupra monumentelor istorice.

(17) *Toate monumentele și siturile arheologice sunt marcate în cadrul Planșei de reglementări aferente PUG – Planșa V-2.2.–Patrimoniul natural și construit- monumente, zone protejate și situri arheologice, în format STEREO 70, parte din prezentul regulament.*

## ARTICOLUL 1.6. ZONA LIBERĂ BRĂILA

Zona liberă Brăila cuprinde 4 perimetre asupra cărora prezentul RLU instituie o serie de reglementări urbanistice menite să realizeze o mai bună integrare a acestor zone în structura spațială și funcțională a orașului.

Cele 4 perimetre sunt descrise pe site-ul RA Administrarea Zonei Libere Brăila: <https://www.zonaliberabraila.ro/servicii> după cum urmează:

- **Perimetrul 1** al Zonei Libere Brăila are suprafața de 67,8 ha, direct deschisă Dunării maritime și sistemului de cale ferată, fiind situat în zona danelor aval. Poate fi amenajat ca terminal de containere sau cerealier, probabil singurul de acest tip pe Dunare între Viena și Marea Neagră. Vasele maritime care acostează sau operează la acest cheu pot avea o capacitate medie de 8750 tdw. Sistemul operational este dotat cu macarale de 5 tone, platforma de depozitare și procesare, etc. Accesul la calea ferată este asigurat de la triajul CFR care deservește întreaga zonă portuară. Perimetrul 1 este destinat activităților productive: industria alimentară, industria lemnului, industria textilă, materiale de construcții, operațiuni de finisare și asamblare confecții metalice, depozitare combustibili și produse petroliere, etc.

- **Perimetrul 2** al Zonei Libere Braila are o suprafata de 34,3 ha si este amplasat la intrarea în Municipiul Braila. În prezent aici își desfășoară activitatea o fabrică de confecții și una de producție componente auto - o investiție de mare impact pentru viața economico – socială a Municipiului Brăila.
- **Perimetrul 3** al Zonei Libere Braila, cu o suprafata de 7,01 ha este situat in centrul orasului Braila intre Gara Fluviala si Pescarie, in zona danelor maritime.  
Platforma este dotata cu retea de cale ferata dispusa intre Str. Debarcader si cheu, servind danele din bazinul docurilor. Activitatile de incarcare sau descarcare a navelor maritime, fluviale si a vagoanelor se realizeaza prin echipamente plutitoare si mobile situate pe platformele de acces la nave. Perimetrul dotat cu utilitati moderne ofera spre inchiriere spatii pentru birouri, magazine acoperite si platforme pentru depozitarea containerelor.  
Principalele activitati ce se pot desfasura in acest perimetru sunt cele din industria usoara, comertul en-gros si en-detail, serviciile de depozitare, serviciile bancare, etc.
- **Perimetrul 4** al Zonei Libere Braila acopera o suprafata de 4,018 ha., este situat in zona danelor maritime, accesul fiind posibil prin imbinarea mai multor categorii de transport: maritim si fluvial datorita deschiderii la Dunare, cale ferata si rutier prin amplasarea sa in imediata vecinatate a DN 22 Tulcea - Braila - Ramnicu Sarat si DN 2B Bucuresti - Braila - Galati. Perimetrul este concesionat in intregime de catre SC Petrom SA Bucuresti-Membru OMV Group-Sucursala Peco Braila si este destinat activitatilor de depozitare combustibili si produse petroliere, alimentarii navelor maritime si fluviale, etc.

În funcție de poziția acestor perimetre în cadrul teritoriului urban, de accesibilitatea rutiera și feroviara, precum în funcție de potentialul de dezvoltare a orașului în relație cu aceste teritorii, în prezentul RLU, cele 4 perimetre ale Zonei Libere Braila sunt încadrate astfel:

- *Perimetrul 1 – în Zona Transporturilor, UTR T3b,*
- *Perimetrul 2 – în Zona Industrială, UTR I2a,*
- *Perimetrul 3 – în zona Centrală istorică protejată, aferenta falezii Dunării - UTR CPF*
- *Perimetrul 4 – în Zona Transporturilor, UTR T3b.*

## CAPITOLUL 2

### REGULI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

#### ARTICOLUL 2.1. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(3) Pentru zonele din intravilan marcate pe planșa de „Reglementări” ca prezentând posibile riscuri naturale, se instituie interdicție temporară de construire până la finalizarea hărților de risc. În funcție de concluziile studiilor de specialitate, se poate păstra interdicția de construire, caz în care se vor autoriza exclusiv lucrări în vederea prevenirii producerii dezastrelor și pe bază de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii.

#### ARTICOLUL 2.2. ZONE EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE ȘI ZONE DE PROTECȚIE CU REGIM SPECIAL

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În zona determinată ca obiectiv SEVESO - S.C. Ar Liquid Romania S.R.L. punct de lucru Braila, conform cu rapoartele ISU- Braila, se interzice executarea lucrărilor de construire pe toată durata de funcționare a obiectivului SEVESO.

(3) Amplasarea viitoarelor construcții în zonele de risc din vecinătatea obiectivului SEVESO se va face ținând cont de prevederile Legii nr. 59/ 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase și de concluziile raportului de securitate întocmit de operatori. Primăria Braila va impune respectarea prevederilor Legii SEVESO – 59/2016 și concluziile rapoartelor de securitate.

(4) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(5) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

### ARTICOLUL 2.3. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

(1) Toate construcțiile racordate la sistemul edilitar public se vor supune înregistrării în baza de date a cadastrului edilitar al Mun. Brăila, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU, prin grija autorității locale.

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

(3) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

### ARTICOLUL 2.4. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIONALE

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, conform planului de Reglementări care face parte integrantă din prezentul RLU.

(2) Pentru spațiile ce au ca obiect de activitate pompe funebre / servicii funerare - acestea trebuie să respecte o distanță de min 100 metri față de spitale sau școli generale, distanță ce se va măsura de la împrejmuirea spitalului sau școlii.

## CAPITOLUL 3

### REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

#### ARTICOLUL 3.1. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei nr. 3 la prezentul regulament (preluat din RGU aprobat prin HGR nr. 525 / 1996).

#### ARTICOLUL 3.2. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) În sensul prezentului regulament, pentru toate arterele carosabile nou propuse cu caracter obligatoriu - așa cum sunt ele reprezentate în **Plansa de Reglementări vizată spre neschimbare**, axul noii străzi se va considera *la jumătatea distanței dintre aliniamentele parcelelor existente*.

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

(5) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(6) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau

de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

(7) Pentru zonele aflate sub incidența unui nivel de zgomot peste normele admise (conform Hartilor de Zgomot ale mun. Braila) se vor lua măsuri adecvate pentru reducerea nivelului de zgomot și de protecție a funcțiilor expuse negativ la acest impact.

### ARTICOLUL 3.3. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI NAVIGABILE EXISTENTE ȘI CURSURI DE APĂ POTENȚIAL NAVIGABILE

(1) În zona căilor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, următoarele lucrări:

- a) construcții și instalații aferente căilor navigabile, de servire, de întreținere și de exploatare;
- b) semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranță navigației;
- c) construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru șantierul naval, gări fluviale și alte lucrări similare;
- d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țiței, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice.
- e) adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;
- f) instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;
- g) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona fluvială se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile. Zona fluvială se stabilește de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii. În porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.

(3) În Brăila, prin prezentul RLU, sunt stabilite subzonele portuare cu diferite profile funcționale - port comercial – T3b și port de agrement – T3a, având precizate toate Reglementările necesare desfășurării activităților respective.

### ARTICOLUL 3.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE CĂILE FERATE DIN ADMINISTRAREA S.N.C.F. – C.F.R. SA- S.R.C.F. GALATI DIN CADUL U.A.T. BRAILA

În conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 12/1998 art. 29, zonele de siguranță și protecție a infrastructurii de cale ferată sunt definite astfel:

- i) **Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice** cuprinde fâșiile de teren, în limită de **20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate**, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a inediului.

*În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor în interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterane. Prin excepție, cu avizul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară, se pot închiria astfel de terenuri în condițiile prevăzute la art. 11<sup>1</sup> alin. (6) în vederea amplasării de construcții provizorii sau pentru executarea proiectelor prevăzute la alin. 3<sup>1</sup>. În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.*

- ii) **Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice** cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, **în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate**, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

*În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare:*

- a) construcții și instalații aferente exploatarea și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;

- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- (2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.
- (4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor, și anume:
- a) căi ferate industriale;
  - b) lucrări hidrotehnice;
  - c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
  - d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie; electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.
- (5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:
- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
  - b) 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;
  - c) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.
- (6) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române", pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.

### **ARTICOLUL 3.5. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENTUL PARCELEI**

- (1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului parcelelor sau retrase față de acesta, după cum urmează:
- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu prin preluarea alinierii principale a clădirilor existente; când această aliniere nu este evidentă pe strada respectivă, se va ține cont de vecinii imediați ai construcției propuse.
  - b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale, precum și prevederile conținute în prezentul Regulament, în funcție de tipul subzonei și utr-ului respectiv.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- (3) Alinierea principala a clădirilor reprezintă limita maximă a amprizei la sol a construcțiilor față de strada/ strazi.

### **ARTICOLUL 3.6. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prevederilor prezentului Regulament, pentru fiecare subzonă în parte;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri - min.3,5m acces carosabil direct.

## **CAPITOLUL 4**

### **REGULI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **ARTICOLUL 4.1. ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de 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.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

#### **ARTICOLUL 4.2. ASIGURAREA ACCESELOR PIETONALE ȘI A PISTELOR CICLABILE**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, 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.

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

(4) În sensul prezentului articol, pistele de biciclete sunt fie:

a) porțiuni ale căilor de circulație carosabile sau pietonale, trasate și marcate în scopul parcurgerii cu bicicleta, având un traseu care urmărește traseul circulațiilor carosabile- lățime 1,25-1.50 m;

b) piste ciclabile cu traseu independent de cel al circulațiilor carosabile- lățime 1,25-1.50 m.

### **CAPITOLUL 5**

#### **REGULI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

##### **ARTICOLUL 5.1. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

(1) 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.

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

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

(2.2.) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. cf. Reg. General de Urbanism, art. 13.

(3) Toate lucrările existente precum și cele noi de branșare vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului Edilitar, obligatoriu a se întocmi în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.

(4) Rețelele de apă, gaze, energie electrică, telecomunicații, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(5) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

##### **ARTICOLUL 5.2. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE**

(1) 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.

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

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

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

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

(5) Fiecare clădire va avea un spațiu destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

##### **ARTICOLUL 5.5. GESTIUNEA DEȘEURILOR URABNE**

(1) Pentru toate funcțiunile și activitățile din cadrul teritoriului Mun. Brăila se vor respecta regulile definite prin Ordinul MS nr. 119/2014 pentru aprobarea **Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.**

## CAPITOLUL 6

### REGULI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

#### ARTICOLUL 6.1. PARCELAREA TERENURILOR ȘI OPERAȚIUNILE DE REPARCELARE

(1) **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 **8 loturi** se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor **cu condiția adoptării de soluții de echipare edilitara colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului** (cf. Regulamentul General de urbanism - HG 525/ 1996).

(2) Suprafețele parcelelor și lungimea fronturilor, indiferent de regimul de construire, vor fi dimensionate plecând de la valorile minimale date de **Regulamentul General de Urbanism- HG 525/ 1996**). Astfel, Autorizarea executării parcelărilor pentru noi locuințe, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă **cumulativ** următoarele condiții (dimensiunile se admit cu o toleranță de +/-10%):

- a) front la stradă de minimum **8m** pentru clădiri înșiruite și de minimum **12m** pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de **150mp** pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum **200 mp** pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate **parcele construibile** numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2). În aplicarea prezentului regulament se va ține seama de prevederile al.2 lit.a si b) numai dacă pentru zona funcțională respectivă nu se prevede altfel.

(4) Parcelele care nu îndeplinesc una sau mai multe din condițiile alin. (2) pot deveni construibile doar în baza unei documentații de urbanism de tip PUZ sau PUD, aprobat în condițiile legii.

(5) Prin prezentul RLU sunt descurajate operațiunile de sub-divizare a parcelelor de dimensiuni mici (sub 150mp) sau cu deschideri mici la stradă (sub 8m).

(4) O **operațiune de reparcelare** se definește ca **o acțiune de modificare a formei și dimensiunilor parcelelor inițiale, pentru un număr de minim 8 parcele, în scopul creșterii calității locuirii și/sau a modului de organizare spațială în respectivul teritoriu.**

(5) **Operațiunile de reparcelare** sunt premise doar în contextual unei acțiuni participative a tuturor coproprietarilor și a municipalității locale, și doar în baza unui PUZ întocmit conform legislației în vigoare, cu aviz de oportunitate/inițiere.

#### ARTICOLUL 6.2. AMPLASAREA FATA DE LIMITELE PARCELELOR

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Pentru amplasarea noilor construcții care nu respectă regimul de aliniere preexistent va fi întocmit un P.U.D. în care se vor argumenta soluțiile propuse.

#### ARTICOLUL 6.2. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) 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.

(2) Regimul de înălțime se va stabili numai dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile art.17 din **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism**" - Indicativ G.M. - 007 – 2000 aprobat prin ORDIN Nr. 21/N din 10 aprilie 2000 MLPAT privind iluminatul natural, însorirea construcțiilor și confortul psihologic.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii și cele cuprinse în zone/subzone cu Reglementări specifice, conform prezentului RLU.
- (4) Pentru punctele indicate cu **"accent vertical propus – local/categ.I (Hmax = 30m) și "accent vertical propus – global- categ.II (Hmax= 45m)"** în plansa de Reglementari vizata spre neschimbare, se va considera ca acestea sunt posibile doar în baza unui *PUZ aprobat conform legii, insotit de ilustrare de arhitectura.*

### ARTICOLUL 6.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) Este interzisă, prin prezentul Regulament, amplasarea de banere, mesh-uri sau panouri publicitare de mari dimensiuni pe fațadele clădirilor vizibile din circulațiile publice; sunt exceptate acele reclame care fac parte din arhitectura clădirii și nu conduc la deprecierea sau ascunderea elementelor arhitecturale (goluri, decorații, etc).
- (5) Se recomandă ca, în spiritul arhitecturii tradiționale din Brăila, să nu se utilizeze, în zonele tangente zonei centrale și în zonele cu relații de vizibilitate cu aceasta, fațade integral vitrate și/sau pereți cortină, fiind preferabile fațadele cu o dominantă a plinului.

## CAPITOLUL 7

### REGULI PRIVIND PARCAJELE, SPAȚIILE VERZI ȘI ÎMPREJMUIRILE

#### ARTICOLUL 7.1. REGULI PENTRU AMPLASAREA PARCAJELOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primării, conform legii.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.
- (4) Pentru construcțiile cu regim de înălțime mai mare sau egal cu P+3 niveluri, acolo unde parcela pe care sunt amplasate nu permite asigurarea parcarii în incintă, se vor prevedea spații de parcare în subsolul clădirii.

#### ARTICOLUL 7.2. REGULI PENTRU AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI

- (1) În conformitate cu Legea nr. 47 din 19 martie 2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților se prevede ca "extinderea intravilanului precum și transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 m<sup>2</sup> aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un **minimum de 20 m<sup>2</sup> de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice.**"
- (2) Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.
- (3) Cf. art. 71 din *OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006*, cu modificările ulterioare
- (4) (a) schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.  
(b) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (a) sunt lovite de nulitate absolute.
- (5) Până la realizarea registrelor locale ale spațiilor verzi, schimbarea destinației spațiilor verzi definite ca atare în Legea nr. 24/2007 poate fi făcută doar pe baza unor documentații de urbanism legal aprobate, care să stabilească și lucrările de utilitate publică necesare.
- (6) Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi. Prin excepție este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ,



- sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.
- (7) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- (8) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (9) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele **minimum 3 arbori**, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.
- (10) Spațiile verzi existente și înregistrate în subzone/utr în baza prevederilor prezentului Regulament, sunt inalienabile sub aspectul limitelor, compoziției spațiale majore și a vegetației.
- (11) Toate prevederile Legii nr. 24/2007 cu toate completările și modificările ulterioare privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane sunt implicite în baza prezentului regulament.
- (12) Necesarul minim de spații verzi de folosință comună în zonele de locuințe se va stabili luându-se în calcul **minimum 2 - 2,2 mp teren/locuitor** (în afara parcurilor publice), conform ordinului Nr. 119 /2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- (13) În zonele de locuințe se vor prevedea suplimentar spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte **1,3 mp teren de fiecare locuitor** - conform ordinului Nr. 119 /2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- (14) În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor verzi prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa, cu acordul administrației publice locale, la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă.
- (15) Spațiile verzi aferente aliniamentelor de arbori adiacente circulațiilor carosabile publice din zonele rezidențiale, pot fi amenajate, *cu acordul scris al Primăriei Braila*, de către proprietarii terenurilor corespunzătoare, pe lățimea deschiderii parcelelor către strada. Sunt admise mici amenajări peisagistice (de tip de bolta verde, pergola, mic spațiu de odihnă, grădina de fatada, perete verde, etc)
- (16) În baza prezentului regulament, pe arterele principale existente și propuse, precum și în zonele limitrofe unor funcțiuni potențial generatoare de poluare se instituie zone (fâșii) verzi cu funcție de protecție –V1d. Dimensionarea acestora se va face în conformitate cu fiecare tip de profil stradal existent/ propus și cu fiecare tip de funcțiune care trebuie protejată. Pe planșa de reglementari este indicată *orientativ* prezența acestor fâșii verzi.
- (17) La realizarea străzilor noi, precum și la refacerea aliniamentelor de arbori pe străzile existente, aceștia se vor planta cu respectarea următoarelor condiții:
- a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice de plantare (specialitatea peisagistică)
  - b) arborii vor avea un număr minim de **3** replantări în pepinieră;
  - c) arborii vor avea înălțimea minimă de **2,50 m**;
  - d) arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de **14 cm** (măsurată la un metru deasupra solului);
  - e) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de **1,5 m**.
- (18) În conformitate cu Legea nr. 47 din 19 martie 2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților în spațiile verzi sunt permise: ***alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.***

### ARTICOLUL 7.3. REGULI PENTRU ÎMPREJMUIRI ÎN SPAȚIUL URBAN

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:
- a) împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale - în zone și subzonele unde se specifică în mod expres acest lucru;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice - în toate celelalte subzone.

(3) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

(4) Pentru toate subzonele sunt valabile precizarile cuprinse în cadrul prezentului RLU la articolul "Împrejmuiri" aferent fiecărei subzone.

#### **ARTICOLUL 7.4. REGULI PENTRU ÎMPREJMUIRI ÎN SPAȚIUL URBAN AFERENT CENTRULUI ISTORIC AL MUN. BRAILA**

PUG – RLU urmărește refacerea caracterului sitului centru istoric al municipiului Brăila prin reconstituirea autenticității și îmbunătățirea calității spațiului urban rezultat, prin:

- desființarea construcțiilor parazite (construcții provizorii, anexe gospodărești) vizibile din spațiul public;
- refacerea stratului de uzură ale trotuarelor și înlocuirea asfaltului cu dale din piatră naturală sau artificială, piatra, cărămidă, clincher etc, realizate din elemente mici, cu rosturi de respirație naturală între ele și cu racord la construcții.
- refacerea plantațiilor de aliniament – str. M. Eminescu, străzi cu plantații înalte incomplete – și a plantațiilor din curți;
- păstrarea și refacerea golurilor, funcționalității și materialelor tâmplăriilor din fațade;
- refacerea împrejmuirilor.

Se interzice folosirea unor materiale precum:

- placări cu gresie / faianță pe socluri și fațade;
- folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate etc.
- folosirea unor elemente de marchetărie din materiale care strălucesc
- se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperire în terasă

Intervențiile în spațiul public pentru amenajarea de ansamblu, marcarea diferitelor delimitări funcționale (pietonal, carosabil, parcaje ș.a.), modul de distribuție și de amplasarea echipamentului și mobilierului urban, precum și pentru realizarea de detalii referitoare la cromatica, textura, materialele, gabaritele sau formele, propuse pentru realizarea pavimentului sau a elementelor de mobilier urban se vor face în baza unor documentații urbanistice aprobate conform legii.

Toate intervențiile care presupun lucrări de echipare, întreținere și/sau amenajare și care afectează finisajele exterioare în ceea ce privește cromatica, textura, materiale învelitorilor, precum și împrejmuirile, porțile de acces de parcelă, tâmplăria golurilor de vitrină sau a celor de la etajele superioare, trebuie să răspundă cerințelor categoriei de intervenții în care este încadrat imobilul respectiv.<sup>1</sup>

## **PARTEA III**

### **ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **CAPITOLUL 8**

#### **PRINCIPII DE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ARTICOLUL 8.1. PRINCIPIILE ZONIFICĂRII FUNCȚIONALE PROPUSE**

Principiile urmărite în cadrul zonificării teritoriului mun. Brăila sunt:

- 1) **prezervarea zonelor urbane patrimoniale** în spiritul documentelor europene privind *protejarea integrată* a patrimoniului cultural urban – atât a fondului edificat, cât și a valorilor peisagistice, a siturilor industriale, arheologice și a valorilor peisajului imaterial. Zonele protejate propuse prin prezentul RLU sunt reglementate în

<sup>1</sup> Conform RLU -PUZ CP Centrul istoric al Mun. Braila, elaborator URBAN PROIECT, sef proiect\_ arh. Aurora JELEA, 2008

spiritul respectului față de diversitatea culturală probată istoric a Brăilei și al sporirii importanței patrimoniului în viața comunității, în vederea unei dezvoltări cu adevărat durabile a orașului.

Zona centrală protejată a orașului se suprapune peste limita definită prin PUZ- Centrul istoric al Mun. Brăila, acesta având statut de monument istoric.<sup>2</sup> Alături de acesta, în scopul protejării integrate a patrimoniului urban al orașului sunt propuse și alte zone patrimoniale care necesită diferite măsuri privind modul de construire. În cadrul zonei centrale – așa cum a fost ea definită prin PUZ – centrul Istoric al Mun. Brăila<sup>3</sup> și a tuturor celorlalte documente cu caracter legislativ ce structurează activitatea în domeniul patrimoniului arheologic - este diferențiată pe de o parte *subzona centrală protejată* ce conține marea majoritate a monumentelor de arhitectură înscrise în lista monumentelor și pe de altă parte, *subzona de protecție a zonei centrale protejate*, conținând locuințe și servicii complementare, clădiri administrative și de cult și *subzona sitului arheologic Brăilița*<sup>4</sup>, care are un caracter protejat în condițiile legii privind patrimoniului arheologic<sup>5</sup>.

2) **completarea zonei centrale** cu funcțiuni cu caracter central, configurați în poli de interes, situați în prelungirea zonei centrale sau dispersați în cadrul orașului și ierarhizați în funcție de poziția ocupată față de centrul istoric (poli principali, secundari și terțiari). Această formulă de zonificare a centralităților în cadrul orașului este una bazată pe caracterul structurii urbane care oferă un suport ierarhizat: atât trama stradală, parcelarul, cât și clusterii de centralitate existenți oferă condiții prielnice acestor centre de diferite facturi / profile, care compun, în final, un sistem policentric ierarhizat și armonic.

3) **încurajarea mixității funcționale** conducând la întărirea reprezentativității pe toate arterele carosabile de mare capacitate, pe bulevardele principale și pe intrările în oraș, precum și în zonele care au deja manifestă o funcțiune/ dotare de interes public. Zona mixtă astfel definită se caracterizează prin flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes public, alături de cele rezidențiale, care sunt acceptate în proporție redusă. Zona este constituită predominant din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități manufacturiere și locuințe. Totodată, zona mixtă prelungeste zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (gări, autogări, zone de activități etc.) și completează funcțiunea centrelor de cartier.

Diferențierea zonei mixte s-a realizat în funcție de:

- relația reprezentativității și încărcării zonei mixte cu tipul/gabaritul și importanța la nivel orășenesc a arterei adiacentă careia se dezvoltă;
- relația zonei mixte cu caracterul și dominantă spațială a cartierului căruia i se adresează;
- relația zonei mixte cu tipul de parcelar-suport pe care se dezvoltă: constituit/ structurat/ ordonat sau neconstituit /destructurat/ dezordonat;
- relația zonei mixte cu modul de apariție al mixității - dacă presupune sau nu restructurări majore și reconversii funcționale din funcțiuni industriale sau din alte funcțiuni.

4) **diferențierea zonelor rezidențiale** în funcție de tipul de locuințe (individuale/ colective), tipul parcelarului pe care se dezvoltă (structurare/ granularitate/ vechime/ echipare) și de înălțimile maxime admise. Noile ansambluri de locuințe sunt în general situate în areale cu parcelar de o factură extrem de precară, nepregătit la momentul de față pentru a primi o locuire de calitate, astfel încât aceste zone sunt recomandate pentru a fi studiate prin documentații speciale ( PUD sau PUZ, în funcție de amploarea lor) în scopul Reglementării lor corespunzătoare.

5) **diferențierea zonelor industriale**, cu menținerea acelor unități cu producție activă și trecerea acelor unități care prezintă premise de restructurare/ re tehnologizare și/sau absorbție de noi capacități, în subzona parcurilor de activități industriale și depozitare (tehnopol). Această diferențiere se face ținând cont de situația multor zone ex-industriale ale căror activități au cunoscut ample procese de transformare, astfel încât spațiile existente au devenit impropii. Noțiunea de tehnopol este dată în următorul sens:

*Un tehnopol (denumit și centru tehnologic, parc tehnologic sau parc științific) se referă la o zonă în care sunt concentrate numeroase activități publice și private care țin de cercetare și dezvoltare, dezvoltarea tehnologiei, transfer de tehnologie, învățământ științific superior, servicii și activități de producție în domeniul high-tech. În numeroase cazuri, tehnopolurile cuprind unul sau mai multe grupuri specializate de întreprinderi high-tech, incubatoare de debut, o firmă și un*

<sup>2</sup> în baza Lista monumentelor istorice din România – cap. « Județul Brăila » publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 670 bis din 1 octombrie 2010, în baza Ordinului nr. 2361 / 2010 al Ministrului Culturii și Patrimoniului Național pentru modificarea anexei nr. 1 la OMCC nr. 2314 / 2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

<sup>3</sup> Cf. PUZ - Centrul Istoric al Mun. Brăila, proiectant General: INCD URBANPROIECT BUCUREȘTI, 2008.

<sup>4</sup> Pentru această subzonă (denumită ZIR 5 în PUZ - Centrul Istoric al Mun. Brăila) s-a optat pentru păstrarea zonificării (**impărțirea în SIR**) propuse anterior prin PUZ - Centrul Istoric al Mun. Brăila.

<sup>5</sup> Legea 258 din 23 iunie 2006 (Legea 258/2006) pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național.

centru de inovații, grupuri de consultanță. Principiile care guvernează tehnopolurile sunt realizarea de sinergii între diferiți factori interesați din cadrul tehnopolului (întreprinderi, activități R&D, debuturi, servicii etc.), alegerea activităților care vor fi amplasate în zonă (de exemplu eliminarea depozitelor sau a activităților industriale poluante), promovarea și sprijinirea de către autoritățile publice (înlesnirea achiziției de terenuri și dezvoltarea acestora, sprijin acordat activităților de cercetare și învățământ etc.) și în sfârșit asigurarea unui mediu de lucru remarcabil, care este important pentru imaginea întreprinderilor și organizațiilor existente în zonă<sup>6</sup>.

6) **diferențierea zonelor verzi** după o serie de criterii, urmărind, în principal, o mai bună înregistrare și gestiune, o mai nuanțată reglementare a lor astfel încât să fie mai clară incidența și rolul acestora în viața urbană. Criteriile de diferențiere au fost:

- **statutul juridic** – spații verzi publice cu acces nelimitat/ spații verzi specializate cu acces public controlat/ spații verzi în gestiune privată și spații verzi private (gestionate prin cooperare/asociere de persoane fizice).
- **rolul** lor în relație cu zona în care sunt amplasate, rezultând: a) spații verzi cu rol de protecție (a unor cursuri de apă, a versanților abrupti, a drumurilor, a zonelor industriale, sau de protecție împotriva expansiunii urbane/ limitare); b) spații verzi cu rol de agrement, recreere, plimbare.
- **gradul de specializare** - spații verzi cu o organizare arhitectural – peisagistică simplă, dominând vegetația, sau dominând amenajările tematice, traseele ghidate, amenajările minerale.

## ARTICOLUL 8.2. DEFINIREA ZONELOR FUNCȚIONALE

Principalele zone funcționale propuse pentru teritoriul administrativ al Brăilei sunt:

- a) **zona rezidențială - L**
- b) **zona funcțiunilor cu caracter central – C**
- c) **zona funcțiunilor mixte - M**
- d) **zona funcțiunilor de producție industrială și depozitare - I**
- e) **zona funcțiunilor de gospodărie comunală G**
- f) **zona spațiilor verzi – V**
- g) **zona unităților agricole – A**
- h) **zona transporturilor - T**
- i) **zona funcțiunilor cu destinație specială – S**
- j) **zona terenurilor aflate permanent sub ape - H**
- k) **zona situată în extravilan - EX**

## ARTICOLUL 8.3. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UTR-URI

Planul Urbanistic General al municipiului Brăila stabilește următoarele zone, subzone funcționale și unități teritoriale de referință

Zona FUNCȚIONALĂ	Subzona FUNCȚIONALĂ	UTR	descriere
ZONA REZIDENȚIALĂ „L”	Subzona locuințelor individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime L1	L1a	Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban constituit/ parcelar ordonat înafara zonei istorice protejate
		L1b	Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat
	Subzona locuințelor colective L2	L2a	Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje) în ansambluri predominant rezidențiale

<sup>6</sup> Cf. CEMAT, Strasbourg, 17 mai 2006

[http://www.coe.int/t/dq4/cultureheritage/heritage/cemat/cso/Reunions/7th ETF/CEMAT-CHF84-2006-8rev\\_ro.pdf](http://www.coe.int/t/dq4/cultureheritage/heritage/cemat/cso/Reunions/7th ETF/CEMAT-CHF84-2006-8rev_ro.pdf)

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL BRĂILA  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

		L2b	Locuințe colective cu înălțimi medii și mari (P+5-10 etaje) în ansambluri predominant rezidențiale
ZONA FUNCTIUNILOR CU CARACTER CENTRAL „C”	Subzona centrală istorică protejată CIP	CIP1 (=ZIR1)	Centru istoric Brăila cuprins între bd. Al. I. Cuza și faleza Dunării, incluzând subunitățile: = SIR1a, SIR1b, SIR 1c, SIR 1d, SIR 1e, SIR 1f, SIR1g, SIR1h, SIR1i, SIR1j, SIR1k, SIR1l, SIR1m, SIR 1n, SIR1o, SIR1r, SIR1y
		CIP2 (=ZIR2)	Ansamblul str. M. Eminescu cupinde str. M. Eminescu până la intersecția cu str. Grivița
		CIP3 (=ZIR3)	Ansamblul str. Eremia Grigorescu, cuprinde str. Eremia Grigorescu între bd. Al. I. Cuza și str. Plevnei
		CIP4 (=ZIR4- SIR 4b și SIR 4c)	Zona de protecție a sitului istoric Centru istoric Brăila
		CIP5 (=ZIR6)	Monumente clasate situate dispersat, înafara limitei centrului istoric
		CIP 6	Cladiri și ansambluri cu valoare istorică și identitate propuse pentru clasare
	Subzona centrală protejată aferentă falezei CPF	CPF	Terenurile aferente contactului zonei centrale istorice protejate cu malul Dunării, zonă restructurabilă de maximă reprezentativitate viitoare(= SIR 4a, SIR1p, SIR1u, SIR1v, SIR1s, SIR1t, SIR 1z), inclusiv Zona Liberă Brăila - Perimetrul 2
	Subzona protejată a sitului arheologic Brăilița CSA	CSA (=ZIR5)	Situl arheologic Brăilița cuprinde o gamă largă de funcțiuni urbane, regăsite în subzonele și utr-urile PUG, cu anumite condiționări și servituți speciale legate de statutul sitului arheologic, având un caracter general protejat
	Subzona cu funcțiuni cu caracter central, situate înafara zonei istorice protejate, în prelungirea acestora sau în locații dispersate CS	CS1	Funcțiuni cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant instituții, servicii, comerț, administrație cu caracter reprezentativ, cu rol de întărire și prelungire a zonei centrale
		CS2	Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale (servicii terțiare, administrative, dotări existente de învățământ și sănătate de nivel zonal) situate pe un parcelar în curs de constituire. (poli centrali secundari)
		CS3	Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale și periferice (servicii terțiare, administrative, dotări de învățământ, cultură și sănătate de nivel zonal - centralități difuze

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL BRĂILA  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE "M"	Subzona mixtă corespunzătoare unui țesut urban constituit M1	M1a	Funcțiuni mixte - predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată - adiacent arterelor/ piețelor principale
		M1b	Funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală- în interiorul insulelor urbane
	Subzona mixtă corespunzătoare unui țesut urban slab constituit sau în curs de constituire M2	M2a	Funcțiuni mixte -predominant servicii și comerț cu accesibilitate medie și bună, pe parcelar cu posibilități de re-parcelare
		M2b	Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de re-inserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc) (obligativitate PUZ)
ZONA INDUSTRIALĂ SI DE DEPOZITARE "I"	Subzona activități industriale active în sistem compact "tehnopol" I1	I1	Unități industriale existente care se mențin/se re-tehnologizează în locații concentrate
	Subzona activități industriale și servicii conexe - "parc industrial" I2	I2a	Parc industrial cu activități producție industrială și servicii de cercetare, management, depozitare, comercializare, etc
		I2b	Parc de activități energie verde, înglobând tehnologii avansate, parc tehnologic (inclusiv Zona Libera Brăila- Perimetrul 2)
ZONA GOSPODĂRIE COMUNALA "G"	Subzona gospodărie comunală cimitir G1	G1	Cimitire
		G1a	Cimitire protejate cf. LMI 2010
	Subzona gospodărie comunală G2	G2	Unități de gospodărie comunală dispersate, echipamente edilitare, salubritate
ZONA SPAȚIILOR VERZI "V"	Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii verzi; V1	V1a	Parcuri și grădini amenajate pentru relaxare și agrement situate înafara zonelor istorice protejate
		V1b	Parcuri și grădini amenajate pentru relaxare și agrement aflate în interiorul zonelor istorice protejată (include subzona SIR1x din PUZ- CI)
		V1c	Spații verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, re-amenajabile pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare
		V1d	Fâșii verzi - plantații cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului, aliniamente de arbori realizate în lungul căilor de circulație sau plantații aferente cursurilor/ oglinzilor de apă

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL BRĂILA  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

	Subzona spațiilor verzi publice de folosință specializată V2	V2a	Spații verzi publice amenajate în regim de parcuri tematice (grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ).
		V2b	Spații verzi aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire
	Subzona spațiilor verzi pentru agrement V3	V3	Spații verzi publice amenajate pentru sport și agrement (terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, bazine de înot, piscine, amenajări pentru pescuit sportiv, baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement; complexe și baze sportive)
	Subzona spațiilor verzi de protecție V4	V4	Culoare de protecție față de infrastructura tehnică, în jurul unor instalații cu potențial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente.
	Păduri de agrement	V5	Spații cu vegetație forestieră și/sau spontană, parțial lacustră, actualmente folosite ca păduri de agrement (constituite ca rezervă pentru dezvoltarea viitorului port comercial al Brailei)
ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE "A"	Subzona unităților agricole din intravilan A1	A1	Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, comunitare, ferme agricole urbane și ferme de permacultura, sere și pepiniere
Zona transporturilor „T”	Subzona transporturilor rutiere T1	T1a	Spații aferente transporturilor rutiere - circulații carosabile efective, noduri de circulație
		T1b	Spații aferente transporturilor rutiere - parcaje de mari dimensiuni, unități de gestiune și control a transportului în comun
	Subzona transporturilor feroviare T2	T2	Spații aferente transporturilor feroviare - circulații feroviare efective și zone de siguranță ale acestora
	Subzona transporturilor navale T3	T3a	Spații aferente transporturilor navale fluviale - gări, spații acostare, unități de gestiune și control naval, posibilitate reconversie port de agrement (restructurabile cf. PUZ)
		T3b	Spații aferente transporturilor navale fluviale – parc industrial și logistic, inclusiv Zona Liberă Brăila- Perimetrul 1 și 4
ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ „S”	Subzona funcțiilor speciale- în interiorul zonei istorice protejate S1	S1	Spații destinate unităților militare, securității, poliției, spații pentru echipamentele și construcțiile respective - în interiorul zonei istorice protejate

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL BRĂILA  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

	Subzona funcțiilor speciale- înafara zonei istorice protejate S2	S2	Spații destinate unităților militare, securității, poliției, spații pentru echipamentele și construcțiile respective înafara zonei istorice protejate
ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APE "H"	Subzona terenurilor aflate permanent sub ape H1	H1	Subzona terenurilor aflate permanent sub ape (lac, curs, oglindă apa, inclusiv Dunarea) H1
	Zona terenurilor pentru amenajari hidrotehnice H2	H2	Subzona terenurilor pentru amenajari hidrotehnice - canale si lucrari de irigatii H2
ZONA SITUATĂ ÎN EXTRAVILAN "EX"	Subzona terenuri aflate permanent sub ape EXh	EXh	Oglinzi si cursuri de de apă aflate în extravilan
	Subzona terenuri ocupate de drumuri și căi ferate în extravilan EXt	EXt	Terenuri aferente drumurilor naționale, județene, comunale și căilor ferate din administrația SNCFR in extravilan
	Subzona terenuri agricole în extravilan EXa	EXa	Terenuri agricole aflate în extravilan
	Subzona pădurilor și plantațiilor silvice din extravilan	Exp	Plantații forestiere/ padure situate în extravilan



## PARTEA IV

# PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR ȘI U.T.R.-URILOR DIN INTRAVILAN

## CAPITOLUL 9

### Zona REZIDENȚIALĂ - „L”

#### DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Pentru zona „L” prezentul regulament are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațial-configurative majore ale Brăilei, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde moderne, valorificarea terenului urban, a fondului construit viabil și a zonelor protejate, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însorire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală, protecție față de poluare și riscuri tehnologice.

Totodată prin prezentul regulament, este urmărită contracararea tendinței de expansiune necontrolată a zonelor rezidențiale de locuințe de mici dimensiuni, în mod dispersat, pe terenuri periferice neechipate, prin adoptarea unor Reglementări corespunzătoare, în scopul echilibrării și armonizării dezvoltării urbane pe întreg teritoriul intravilan al orașului.

Zona rezidențială din cadrul teritoriului administrativ al mun. Brăila se poate caracteriza din mai multe puncte de vedere:

- mod de locuire (individual sau colectiv/semicolectiv)
- tipologia funcțională
- tipul de parcelar pe care se dezvoltă
- morfologia fronturilor, înălțimilor și gabaritelor
- tipul de spațiu public generat
- vechimea construcțiilor
- starea fondului construit

Datorită eterogenității sub primul aspect, considerat determinant – cel al modului de locuire - această zonă „L” a fost subîmpărțită în 2 subzone, după cum urmează:

**L1 - Subzona locuințelor individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime**

**L2 - Subzona locuințelor colective**

### 9.1. Subzona locuințelor individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime (L1)

#### DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

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

Prezentul regulament, pe baza analizelor detaliate realizate în etapele anterioare, consideră esențială adoptarea unor Reglementări de natură a-i păstra caracterul, îmbunătățind condițiile locuirii și ale dezvoltării urbane în viitor. Dată fiind necesitatea conturării mai pregnante a caracterului zonei centrale protejate, locuințele individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban constituit / parcelar ordonat situate în cadrul / incinta zonei istorice protejate, constituie obiectul reglementărilor în “Capitolul 10 / Zona funcțiunilor cu caracter central – “C”.

Având în vedere precizarea anterioară, la nivelul teritoriului Brăila, se evidențiază 2 mari tipologii de parcelar pe care se dezvoltă **subzona L1** (înfara zonei istorice protejate):

- parcelar constituit în zonele semicentrale și periferice*, cu o eterogenitate la nivelul suprafețelor și formelor, dar omogen sub aspectul morfogenezei și al ocupării;
- parcelar slab constituit, adesea de factură agricolă*, situat în zonele urbane periferice, necesitând o pregătire prealabilă urbanizării.

Acestea au generat 2 tipuri de UTR-uri care compun subzona L1, după cum urmează:

**L1a** Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban constituit/ parcelar ordonat, înafara zonei istorice protejate

**L1b** Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat.

### RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONA L1

- Modernizarea rețelei stradale
- Amenajarea de parcaje de proximitate, supraterane și subterane
- Amenajarea de piste pentru biciclete în profilele străzilor
- Amenajarea de trasee pietonale către dotările de tip școală, grădiniță, comerț de proximitate
- Completarea cu dotări de proximitate și cu locuri de joacă, spații comunitare, cămine de bătrâni, cluburi sportive de cartier
- Completarea și, după caz, realizarea plantațiilor de aliniament
- Interzicerea panourilor publicitare amplasate pe fațadele locuințelor
- Pentru parcelări noi în L1b, suprafața minimă a terenului necesar reglementării urbanistice este de **3000 mp**.  
\*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 8 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare edilitara colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- Suprafața minimă aferentă dotărilor cu caracter public din cadrul terenului destinat unei parcelări noi va fi de **min. 15%**.

## SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 9.1.1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) În subzona **L1 (L1a, L1b)** sunt admise următoarele utilizări:

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

### ARTICOLUL 9.1.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

(2) Se admit funcțiuni complementare locuirii – comerț de proximitate, dotări de învățământ, sănătate, cultura, comunitare, servicii publice, mici, nepoluante, cu următoarele condiții:

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

(3) Funcțiunile comerciale și serviciile complementare locuirii care îndeplinesc condițiile expuse mai sus, se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD pentru detalierea organizării pe parcelă.

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

(5) **L1b** - realizarea locuințelor noi în aceste UTR-uri este condiționată de existența unui P.U.Z. pe o suprafață minimă de **3000 mp**, aprobat conform legii, care să reglementeze: noua tramă stradală de deservire, operațiunile de parcelare/ reparcelare – acolo unde este cazul, echiparea edilitară, asigurare cu echipamente și dotări publice.

### ARTICOLUL 9.1.3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) În subzona **L1 (L1a, L1b)** se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### ARTICOLUL 9.1.4. CARACTERISTICILE PARCELELOR

**L1a + L1b:** Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - **adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.**

(2) - **dimensiuni minime** ale parcelelor:

Regim de construire	Dimensiune minimă*		Dimensiune minimă*	
	L1a (existent)		L1b (noi)	
	Suprafață mp.	Front m.	Suprafață mp.	Front m.
Înșiruit	150	8	150	8
Cuplat	200	10	200	12
Izolată	200	12	250	12

\* toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de  $\pm 10\%$

### ARTICOLUL 9.1.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) În zonele constituite în utr **L1a** - **clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective.**

(2) La intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Această latură teșita va avea o lungime de minim 8,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a.

(3) Se stabilesc următoarele **retrageri minime obligatorii** pentru construcțiile noi în subzona **L1 (L1a, L1b)** :

	L1a			L1b		
	înșiruit	cuplat	izolat	înșiruit	cuplat	izolat
<b>Retragerea minimă față de aliniament pentru construcții noi</b>	3,0m*	4,0m - la străzi de categoria III, IV 5,0m – la străzi de categoria I,II*		4,0m*	5,0m*	

- \* - se admite micșorarea acestei retrageri minime față de aliniament, sau construcțiile se pot amplasa la aliniamentul parcelei, doar dacă astfel se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- noile construcții în regim înșiruit sau cuplat să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcane vizibile.
- banda de constructibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de **15.0 m** de la alinierea clădirilor.
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

#### ARTICOLUL 9.1.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Unde:  $H =$  înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte

(1) În cazul loturilor cu adâncime mai mică 15 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor.

(2) Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească **2,20 m**. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0m față de limitele posterioare ale parcelei.

	L1a			L1b		
	înșiruit	cuplat	izolat	înșiruit	cuplat	izolat
<b>Retrageri față de limitele laterale</b>	-	H/2 sau min.3,0m*		-	H/2 sau min.3,0m	
<b>Retragere față de limita posterioară</b>	min.3,0m	min.5,0m	min.5,0m	min.3,0m	min.5,0m	min.5,0m

\* (3) În cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,0 m, în cazuri excepționale, atunci când nu se poate obține acordul vecinilor pentru cuplarea la calcan și prin PUD se arată că nu există o altă soluție arhitecturală, se admite ca noile locuințe să poată fi autorizate respectând prevederile Codului Civil (distanța de 0,6m față de limita laterală a parcelei).

#### ARTICOLUL 9.1.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

**(1)** Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ( $D=H$ ), dar nu mai puțin de **5,0m**.

#### ARTICOLUL 9.1.8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE - L1a, L1b

(1) Orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.0 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

(2) Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim **2,5 metri**.

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

#### ARTICOLUL 9.1.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR L1a, L1b

(1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

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

(3) Pentru degrevarea presiunii de parcare pe zona centrală istoric, se va implementa sistemul Park&Ride, în locații intermodale, la limita zonei centrale, unde vor fi construite parcaje de mari dimensiuni, preferabil subterane.

(4) Pentru suplimentarea numărului de locuri de parcare în zonele dense, se vor organiza parcaje în lungul arterelor colectoare și secundare de circulație, astfel încât să nu fie stânjenie fluxurile principale de circulație și nici plantațiile de aliniamente stradale.

#### ARTICOLUL 9.1.10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

	L1a			L1b		
	înșiruit	cuplat	izolat	înșiruit	cuplat	izolat
<b>Inălțimea maximă la cornisă</b> (sau atic)	P+2E (sau P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R)			P+2E (sau P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R)		
	10,0m			10,0m		
<b>Inălțimea maximă la coamă</b> (sau aticul ultimului nivel)	12,0 m			12,0 m		

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

#### ARTICOLUL 9.1.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

##### L1a, L1b:

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

#### ARTICOLUL 9.1.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- (1) Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.
- (2) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (3) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- (4) Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- (5) În **L1b** – se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitară în sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții:
  - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
  - b) parcela minimă pentru soluții de echipare edilitară în sistem individual să fie de minim **3000mp**, front minim la stradă de 25,0m și cu acces la un drum public modernizat;
  - c) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(6) (a) Toate clădirile vor respecta regulile privind pre colectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv: *platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare;*

(b) nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate.

#### ARTICOLUL 9.1.13. SPAȚII LIBERE ȘI VERZI

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

(2) Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi verzi cu min. **60%** din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.

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

(4) Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.

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

(6) Spațiile verzi din zonele posterioare ale parcelelor foarte adânci se recomandă a fi tratate în comun pe întreaga insulă, ca grădini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau grădini de legume.

#### ARTICOLUL 9.1.14. ÎMPREJMUIRI - L1A, L1B

(1) Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00** metri din care un soclu opac de **0.60** și o parte transparentă dublată cu gard viu;

(2) Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.50** metri.

### SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 9.1.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

	L1a			L1b		
	înșiruit	cuplat	izolat	înșiruit	cuplat	izolat
POTmax	60%	45%	40%	60%	45%	40%

#### ARTICOLUL 8.1.16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

	L1a			L1b		
	înșiruit	cuplat	izolat	înșiruit	cuplat	izolat
CUTmax	2.0	1.4	1.3	2.0	1.4	1.3

L1a+L1b - în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

## 9.2. Subzona locuințelor colective (L2)

#### DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

Caracterul acestei subzone este datorat tiparelor de edificare a acestor ansambluri caracteristice perioadei anilor 1965-1985, această subzonă fiind alcătuită (cu mici excepții) dintr-un fond construit datând din acea perioadă.

Principala diferențiere în cadrul acestei subzone se datorează înălțimilor construcțiilor din aceste ansambluri, precum și modului lor de dispunere față de principalele artere de circulație: fie în sistem "placare"

formând linearități pe traseele arterelor, fie în sistem “alveolar”, dezvoltate în adâncimea teritoriului, comasând o serie de spații verzi și artere de deservire de capacitate redusă.

Astfel, distingem 2 tipuri de utr-uri care compun subzona L2, după cum urmează:

**L2a Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structura predominant alveolară**

Pentru cartierele socialiste edificate compact și a caror compoziție spațială inițială nu a fost denaturată în perioada de tranziție, în vederea prezervării calității configurației inițiale, se va introduce condiția limitării CUT la cel existent (cartierele Hipodrom, Radu Negru, Viziru 1) conform delimitărilor din Planșa de reglementări care face parte din prezentul Regulament. Terenurile proprietate privată, cu statut de re-punere în posesie în cadrul acestor cartiere de locuințe colective, vor genera studii de inserție, morfologie, însorire, altimetrie și studii istoric, putând fi oportuna a fi edificabile doar în baza unui PUD aprobat în conformitate cu legislația în vigoare.

#### **RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONĂ:**

- Modernizarea rețelei stradale - în principal a arterelor secundare de deservire a ansamblurilor
- Amenajarea de parcaje de proximitate, supraterane și subterane
- Amenajarea de piste pentru biciclete înglobate în profilele străzilor
- Amenajarea de trasee pietonale în relație cu dotările de tip școală, grădiniță, comerț de proximitate
- Completarea cu dotări de proximitate și cu locuri de joacă, spații comunitare, cămine de bătrâni, cluburi sportive de cartier
- Completarea și, după caz, realizarea plantațiilor de aliniament
- Interzicerea panourilor publicitare amplasate pe fațadele locuințelor
- Suprafața minimă aferentă dotărilor cu caracter public din cadrul terenului destinat unui ansamblu sau microansamblu de locuințe colective va fi de min. 15%.
- Suprafața minimă aferentă spațiilor verzi din cadrul terenului destinat unui ansamblu sau microansamblu de locuințe colective va fi de min. 20%.
- Pentru noile ansambluri rezidențiale pentru terenurile aparținând Statului sau administrației publice locale, se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:
  - (a) realizarea de parteneriate public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice și amenajările verzi publice.
  - (b) locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de 20% .

## **SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 9.2.1. UTILIZĂRI ADMISE - L2A, L2B**

(1) Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe colective și semi-colective în regim de construire continuu sau discontinuu
- echipare edilitară aferentă
- circulații carosabile și pietonale
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol
- parcaje publice comune subterane /supraterane supraetajate
- parcuri, grădini, scuaruri publice.

### **ARTICOLUL 9.2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - L2A, L2B**

(1) Se admit funcțiuni complementare locuirii – comerț de proximitate, dotări de învățământ, cultura, întreținere corporală, sănătate, servicii casnice/ comunitare, cu următoarele condiții:

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

(2) Funcțiunile comerciale și serviciile complementare locuirii care îndeplinesc condițiile descrise mai sus se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD pentru detalierea organizării în cadrul ansamblului.

(3) În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:

- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.** pentru jocul copiilor;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

(3) Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

(3.1.) Schimbarea destinației apartamentelor pentru categoriile descrise mai sus se face numai dacă accesul se face dintr-o stradă principală și sunt asigurate locurile de parcare pentru specificul activității.

(4) Lucrările ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

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

### **ARTICOLUL 9.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE - L2A, L2B**

(1) În subzona L2 se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- realizarea unor anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcțiile provizorii;
- depozitarea en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane cu excepția celor ecologice și dotate cu sisteme de preselactare;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive de mare capacitate;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **ARTICOLUL 9.2.4. CARACTERISTICILE PARCELELOR - L2A, L2B**

(1) Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

(2) Pentru situația a doua descrisă anterior, se va folosi termenul de „cvarțial” ca expresie a parcellarului aferent locuințelor colective de acest tip.

### **ARTICOLUL 9.2.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT - L2A, L2B**

(1) În zonele constituite - clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective.

(2) În cazul fronturilor continue cu clădiri dispuse pe aliniament, inserțiile noi vor respecta regula străzii sau a ansamblului.



(3) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0 metri** pe străzi de categoria **III** și **6.0 metri** pe străzi de categoria **II** și **I**, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor ( $H$ ) și distanța dintre aliniamente ( $D$ );

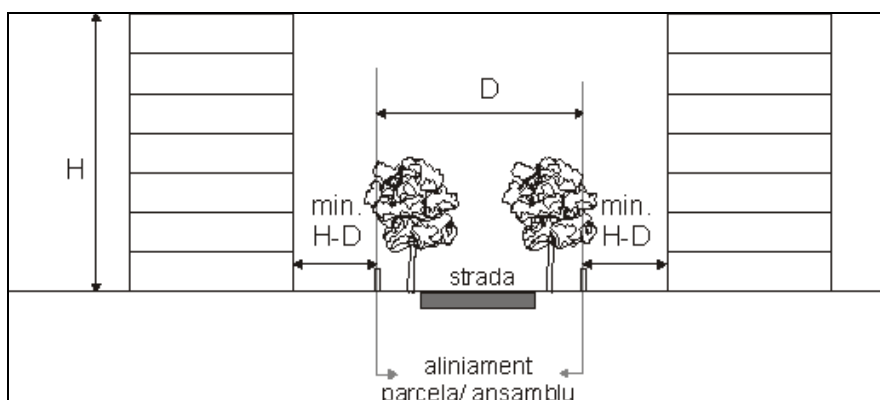


Figura 1. Amplasarea clădirilor față de aliniament în L2a, L2b ( $H$ = înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte)

### ARTICOLUL 9.2.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- L2a, L2b

(1) Pentru noile ansambluri de locuințe colective - se recomandă întocmirea unor documente de urbanism de tip PUZ, cu următoarele recomandări:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii.

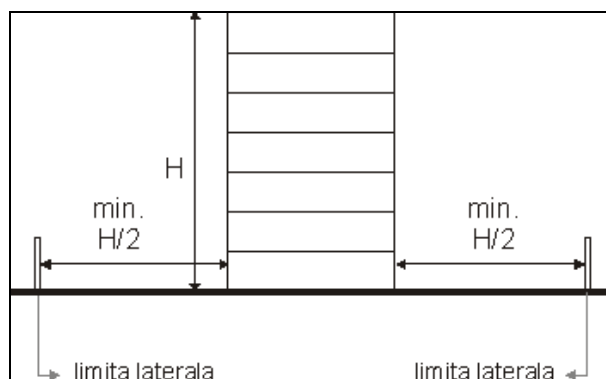


Figura 2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale unei parcele în L2a, L2b.

Fig. 2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale unei parcele în L2a, L2b ( $H$ = înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte)

(2) În cazul loturilor cu adâncime mai mică 15 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor.

(3) Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin **5,0m** față de limitele posterioare ale parcelei.

### ARTICOLUL 9.2.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ - L2A, L2B

(1) În zonele cu ansambluri de locuințe colective existente la data intrării în vigoare a prezentului regulament, se mențin distanțele existente între clădiri și caracterul acestora.

(2) Pentru ansamblurile noi de locuințe colective - conform P.U.Z., cu următoarele recomandări:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ( $D=H$ ), dar nu mai puțin de **5,0m**.

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit, distanța dintre clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte ( $D=H$ ); distanța se poate reduce la jumătate ( $D=H/2$ ) în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

### ARTICOLUL 9.2.8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

#### L2a, L2b

(1) Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei artere de servitute.

(2) Lățimea carosabilului căilor de acces în ansamblurile noi de locuințe colective va fi de min.5,0m pentru străzile cu sens unic și min.7,0m pentru străzile cu dublu sens.

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

### ARTICOLUL 9.2.9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

#### L2a, L2b

(1) Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara circulațiilor publice.

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

(2) Sunt permise amenajări de spații de parcare în lungul circulațiilor, cu modelarea bordurilor și a traversărilor astfel încât să nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau pistele de biciclete.

(3) Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuințe colective se va face în funcție de numărul de locatari / apartament, de tipul de activități de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al orașului.

(4) Se recomandă realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacității de stocare a autovehiculelor și eliberării spațiilor libere pentru amenajarea de spații verzi sau echipamente publice necesare, după caz.

(5) Reorganizarea și eficientizarea sistemului de circulații auto și parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale.

(6) Este interzisă construirea de garaje individuale.

### ARTICOLUL 9.2.10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

	L2a		L2b	
	existent	propus	existent	propus
<b>Înălțimea maximă la cornișă (sau atic)</b>	P+4E (18m)	P+4E (18m)	P+10E (40m)	P+10E (40m)

(1) Se admit depășiri de **1-2 metri** numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

(2) Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri).

(3) se admite mansardarea clădirilor existente.În cazul mansar-delor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

(4) În cadrul prezentului RLU, înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

#### **ARTICOLUL 9.2.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

#### **ARTICOLUL 9.2.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

- (1) Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului Edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.
- (2) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (3) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- (4) Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- (5) (a) Toate clădirile vor respecta regulile privind pre colectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv: *platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare;*  
(b) nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate.

#### **ARTICOLUL 9.2.13. SPAȚII LIBERE ȘI VERZI**

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (2) *Orice intervenție în cadrul cvartalului de locuințe colective privind reorganizarea spațiilor verzi, circulațiilor și a parcajelor, se va face în baza PUD incluzând studiu peisagistic și de iluminat public, cu condiția păstrării cel puțin a suprafeței existente a spațiilor verzi.*
- (3) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.
- (4) În ansamblurile de locuințe colective se vor asigura spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte **1,3 mp teren de fiecare locuitor**;
- (5) În ansamblurile de locuințe colective zonele verzi de folosință generală se vor proiecta luând în calcul minimum **2 - 2,2 mp teren/locuitor** (în afară parcurilor publice).
- (6) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

#### **ARTICOLUL 9.2.14. ÎMPREJMUIRI**

- (1) Locuințele colective vor putea fi împrejmuite doar pe limitele parcelei care se învecinează cu proprietăți particulare  
(1.1.) Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.50 metri**.
- (2) în cazul în care locuințele colective au în incinta lor și spații comerciale sau servicii, se va admite împrejmuirea către stradă numai cu gard viu

### **SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### ARTICOLUL 9.2.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

	L2a	L2b
POTmax	30%	28%

#### ARTICOLUL 9.2.16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

	L2a	L2b
CUTmax	1,5	3.0

## CAPITOLUL 10

### ZONA FUNCȚIUNILOR CU CARACTER CENTRAL - „C”

#### DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona cu funcțiuni de tip central se referă la ansamblul terenurilor situate în interiorul sau înafară perimetrului aferent zonelor construite protejate, în sistem compact sau dispersat, având ca element comun atributul *centralității*. Centralitatea este aici definită astfel:

1) *topologic*, luând ca referință fie întreg teritoriul orașului (în cazul zonei centrale istorice), fie nivelul vecinătății/cartierului (în cazul nucleelor mai mici în zonele semicentrale sau periferice);

2) *funcțional*, luând ca referință poziția și influența funcțiunilor reprezentative la nivel de oraș (primărie, universitate, teatru, catedrală, etc) sau la nivel de cartier (biserica, școală, poliție, etc);

3) *istoric și patrimonial*, luând ca referință nucleul istoric central ca “moment zero” al evoluției orașului și raportând la acesta restul teritoriului urban;

4) *socio-economic*, luând ca referință atractivitatea acestor zone pentru cetățenii ei, din punct de vedere al locurilor de muncă oferite sau din punct de vedere al posibilităților de socializare și recreere.

Principalul deziderat în privința zonei centrale a Brăilei este legat de însuși elementul care i-a modelat evoluția: Dunărea. Ca urmare, prin prezentul RLU, zona centrală a Brăilei se va reorienta către Dunăre, fără însă a uita de rolul ei polarizator pentru întregul oraș. Structurarea zonelor centrale ale Brăilei urmărește mai puțin o segregare funcțională foarte strictă, ci mai mult o întărire a nucleului central istoric și crearea unui sistem coerent de centre secundare, satelitare, funcționând în sistem policentric deschis.

Prin modul în care a fost reglementată zona centrală s-a urmărit articularea mai bună între centrele noi și cel vechi al Brăilei, creșterea atractivității nucleului central și atragerea unei game de funcțiuni care sunt deficitare în prezent - alimentație publică, comerț, funcțiuni muzeale și expoziționale, servicii publice reprezentative și recreere în spații publice deschise, în relație cu Dunărea.

Zona cu funcțiuni de tip central e compusă dintr-o paletă largă de funcțiuni, între care cele predominante sunt funcțiunile administrative de nivel supramunicipal, municipal și local, financiar-bancare, culturale (din categoria cărora fac parte și monumentele dispartate din afara siturilor și ansamblurilor istorice construite protejate ce constituie obiectul ZIR 6 în cadrul Planului Urbanistic Zonă Construită Protejată (PUZCP) Centrul Istoric al Municipiului Brăila), de învățământ, sănătate, religioase, comerciale și servicii publice, iar cele existente într-o proporție și redusă, funcțiunile de locuire, agrement, mica producție și funcțiunile speciale.

#### RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVEL DE ZONĂ FUNCȚIONALĂ

(1) Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării sau funcționării zonei cu funcțiuni de tip central se va elabora în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal, cu respectarea următoarelor condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și peisagistic al intervenției. Se recomandă ca teritoriul minim de Reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată.
- este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ;
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ;
- se vor include Reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ.

(2) După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

(3) În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Pe întregul teritoriu situat în zonele și subzonele istorice protejate, indiferent de natura regimului de proprietate asupra terenului (public sau privat), precum și indiferent de modul de utilizare al acestuia (construit, neconstruit sau amenajat), pentru orice intervenție de construcție (inclusiv pentru lucrări prilejuite de intervenții asupra rețelelor de utilități publice) atât sub nivelul terenului natural, cât și sub nivelul de călcare actual al subsolurilor sunt obligatorii următoarele **măsuri de conservare și punere în valoare a patrimoniului arheologic potențial si/sau, după caz, documentat existent în zona:**

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea intervențiilor propriu-zise;
- supravegherea arheologică pe întreaga durată efectuării săpăturilor de orice fel;
- acționarea autorizată de specialitate în vederea eliberării de sarcină arheologică, în conformitate cu

actele normative în vigoare.

Având în vedere structura și trăsăturile caracteristice zonei cu funcțiuni de tip central, aceasta s-a descompus în subzone și UTR-uri în modul următor:

Subzona	UTR	Descriere
Subzona centrală istorică protejată CIP	CIP1	Centrul istoric Brăila cuprins între bd. Al. I. Cuza și faleza Dunării = SIR1a, SIR1b, SIR 1c, SIR 1d, SIR 1e, SIR 1f, SIR1g, SIR1h, SIR1i, SIR1j, SIR1k, SIR1l, SIR1m, SIR 1n, SIR1o, SIR1r, SIR1y
	CIP2 (=ZIR2)	Ansamblul str. M. Eminescu cupinde str. M. Eminescu până la intersecția cu str. Grivița
	CIP3 (=ZIR3)	Ansamblul str. Eremia Grigorescu, cuprinde str. Eremia Grigorescu între bd. Al. I. Cuza și str. Plevnei
	CIP4 (=ZIR4- SIR 4b și SIR 4c )	Zona de protecție a sitului istoric Brăila cu scopul întregirii și asigurării contiguității zonei centrale
	CIP5 (=ZIR 6)	Monumente clasate situate dispersat, înafara zonei istorice protejate
	CIP 6	Cladiri si ansambluri cu valoare istorica si identitara propuse spre clasare
Subzona centrală protejată aferentă falezei CPF	CPF (= SIR 1p, SIR 1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, 1y, 1z)	Terenurile aflate la contactul zonei centrale protejate cu faleza Dunării, zona restructurabilă de maximă reprezentativitate viitoare
Subzona protejată a sitului arheologic Brăilița CSA	CSA (=ZIR5)	Cuprinde o gamă largă de funcțiuni urbane, regăsite în subzonele și utr-urile PUG, cu anumite condiționări și servituți legate de statutul sitului arheologic, având un caracter general protejat

Subzona centrală situată înafara zonei istorice protejate, în prelungirea acesteia sau în locații dispersate CS	CS1	Funcțiuni cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant instituții, servicii, comerț, administrație cu caracter reprezentativ, cu rol de întărire și prelungire a zonei centrale
	CS2	Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale (servicii terțiare, administrative, dotări existente de învățământ și sănătate de nivel zonal) situate pe un parcelar în curs de constituire (poli centrali secundari)
	CS3	Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale și periferice (servicii terțiare, administrative, dotări de învățământ, cultură și sănătate de nivel zonal - centralități difuze

### 10.1. Subzona centrală istorică protejată – „CIP”

#### RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONĂ

Subzona centrală istorică protejată – „CIP” se suprapune ca perimetru și Reglementări *zonei construite protejate* așa cum a fost ea definită în cadrul *Planului Urbanistic pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) al Centrului Istorice al Municipiului Brăila*, aflat în vigoare la data întocmirii prezentei documentații. Subzona centrală istorică protejată – „CIP” se subîmparte, în baza aceluiași Regulament al PUZCP- Centrul Istorice mun. Brăila, în Zone Istorice de Referință (ZIR) și Subzone Istorice de Referință (SIR). Având în vedere schimbarea de scară la care operează PUG (mai amplă decât scara PUZ) s-a considerat utilă păstrarea, în poziția de ultime diviziuni teritoriale (UTR) a zonelor istorice de referință (ZIR).

#### DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

***Pentru această subzonă, prevederile prezentului RLU se vor corobora și vor fi aplicate simultan cu prevederile Regulamentului aferent PUZCP- Centrul Istorice mun. Brăila, cu toate precizările detaliate și Reglementările privind subzonele istorice de referință (SIR).***

*Pe întregul teritoriu situat în zonele și subzonele istorice protejate, indiferent de natura regimului de proprietate asupra terenului (public sau privat), precum și indiferent de modul de utilizare al acestuia (construit, neconstruit sau amenajat), pentru orice intervenție de construcție (inclusiv pentru lucrări prilejuite de intervenții asupra rețelelor de utilități publice) atât sub nivelul terenului natural, cât și sub nivelul de călcare actual al subsolurilor sunt obligatorii următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice potențiale și documentate existente în zonă:*

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea intervențiilor propriu-zise;
- supravegherea arheologică pe întreaga durată a efectuării săpăturilor de orice fel;
- acționarea autorizată de specialitate în vederea eliberării de sarcină arheologică, în conformitate cu actele normative în vigoare.

#### A. REGLEMENTĂRI GENERALE DE UTILIZARE FUNCȚIONALĂ (cf. PUZCP- Centrul Istorice mun. Brăila)

##### a. Categoriile de utilizări funcționale admise

*Pentru zonele istorice protejate, cu excepția ZIR 5 (Brăilița) sunt admise următoarele categorii de utilizării funcționale ale imobilelor:*

- imobile utilizate preponderent pentru locuire și secundar pentru alte funcțiuni compatibile;
- imobile utilizate pentru activități mixte, în care pe lângă funcțiunea de locuire se întâlnesc funcțiunile de comerț, servicii, alimentație sau mici spații de birouri;
- imobile utilizate pentru activitatea instituțiilor publice, de cultură, de sănătate sau culte;
- imobile utilizate preponderent sau total ca spații verzi amenajate pentru promenadă și sport în aer liber.

*Utilizările funcționale sus menționate generează atât modul de ocupare al parcelei și tipologia fondului construit, cât și structurarea unei zone/subzone istorice de referință.*

Acest criteriu a stat la baza împărțirii teritoriului în Zone Istorice de Referință (ZIR). Acestea, la rândul lor au fost subdivizate în Subzone Istorice de Referință (SIR) ce reprezintă una din particularitățile ce trebuie susținute prin reglementări de intervenție propuse pentru conservarea, punerea în valoare și protecția valorilor culturale.

#### **b. Utilizări admise**

În fiecare din Z.I.R / S.I.R. se conservă caracterul general al zonei/subzonei, inclusiv prin păstrarea utilizărilor funcționale existente în măsura în care acestea reprezintă o caracteristică a Z.I.R./S.I.R. din care face parte.

Trebuie stimulată dezvoltarea funcțiilor cu caracter comercial care prin modul de organizare, de desfășurare a activității, prin calitatea serviciilor pot reprezenta un grad de atracție publică atât la nivelul de interes al comunității locale cât și o atracție de interes municipal și/sau de interes turistic. Vor fi susținute prioritar funcțiunile comerciale, îndeosebi a celor cu caracter de lux (cum ar fi: anticariate, consignații, galerii de artă ș.a.), a celor de alimentație (cum ar fi: cafenele, ceainării, baruri, cofetării, mici restaurante specializate, cluburi ș.a.), a celor pentru turism (mici hoteluri, pensiuni ș.a.) sau pentru servicii (cum ar fi: media, edituri, agenții, servicii profesionale și personale, sedii ale unor asociații ș.a.), inclusiv a activităților manufacturiere compatibile cu statutul zonei atractive pentru turismul cultural.

Se admit modificări ale funcțiilor actuale, astfel încât să se respecte următoarele condiții, considerate minimale, pentru schimbarea funcțiilor existente:

- să se realizeze prin intervenții specializate elaborate, avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare;
- să corespundă specificului și statutului pe care îl deține imobilul și Z.I.R./S.I.R. din care face parte;
- să reprezinte o revenire la funcțiunea destinată inițial imobilul;
- să conducă la îmbunătățirea calității serviciilor în raport cu disfuncțiile generate de lipsa spațiilor de parcare.

În ceea ce privește imobilele care sunt utilizate în prezent pentru activități ale instituțiilor publice, de cultură, de sănătate sau de culte acestea trebuie să-și conserve strict aria de desfășurare și să urmărească îmbunătățirea calității serviciilor în raport cu disfuncțiile actuale datorate spațiilor de parcare reduse.

În același context se interzice realizarea clădirilor destinate exclusiv pentru birouri, precum și schimbarea în exclusivitate pentru birouri a oricărui funcțiuni actuale ale clădirilor existente.

Spațiile publice care în prezent sunt amenajate ca spații verzi și sunt utilizate ca grădini publice, se vor conserva cel puțin în perimetrul actual de amenajare, analizând eventualele posibilități de dezvoltare ale acestei utilizări funcționale în limitele în care este asigurată și conservarea caracterului pe care îl are Z.I.R./S.I.R. din care face parte. În ceea ce privește posibilitatea de utilizare funcțională a spațiilor publice amenajate ca spații verzi cu caracter de parc - grădină publică, trebuie evidențiat și susținut caracterul public al acestora prin modalitatea de relaționare și de percepere în raport cu circulația publică și prin modul de organizare al activităților din vecinătatea acestora, inclusiv în ceea ce privește relația vizuală.

În cazul spațiilor publice amenajate peisager ca grădini publice sunt permise doar acele activități specifice (cum ar fi: promenadă, recreere, loisir ș.a.) care presupun o utilizare publică a acestora, strict în limitele asigurate de amenajările peisajere. În aceste spații publice poate fi acceptată doar amplasarea elementelor de mobilier urban și de for public, fără a fi permise alte construcții indiferent de destinație sau de caracterul temporar sau permanent al acestora.

În cazul imobilelor utilizate în prezent pentru activități mixte, în care pe lângă funcțiunea de locuire se întâlnesc funcțiunile de comerț, servicii, alimentație sau mici spații de birouri se poate accepta o modificare a ponderii dintre funcțiunile existente în următoarele condiții considerate minimale:

- să se păstreze o pondere a funcțiunii de locuire care să reprezinte minimum 50% din aria construită desfășurată a imobilului;
- să se realizeze doar prin intervenții specializate elaborate, avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare;
- să corespundă specificului și statutului pe care îl deține imobilul și Z.I.R./S.I.R. din care face parte;
- să reprezinte o revenire la funcțiunea destinată inițial imobilului;
- să nu inducă relații de incompatibilitate între funcțiunile existente;
- să conducă la îmbunătățirea calității serviciilor în raport cu disfuncțiile generate de lipsa spațiilor de parcare.

În cazul imobilelor utilizate în prezent preponderent pentru locuire și secundar pentru alte funcțiuni compatibile, precum și în cazul imobilelor utilizate în prezent exclusiv pentru locuire se poate accepta o modificare a ponderii dintre funcțiunea de locuire și celelalte funcțiuni în următoarele condiții considerate minimale:

- să se păstreze o pondere a funcțiunii de locuire care să reprezinte minimum 75% din aria construită desfășurată a imobilului în care se solicită schimbarea de funcțiune;
- să se realizeze doar prin intervenții specializate elaborate, avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare;
- să corespundă specificului și statutului pe care îl deține imobilul și Z.I.R./S.I.R. din care face parte;
- să reprezinte o revenire la funcțiunea destinată inițial imobilului;

- să se păstreze tipologia existentă a fondului construit și să nu se inducă relații de incompatibilitate între funcțiuni;
- să conducă la îmbunătățirea calității serviciilor în raport cu disfuncțiile generate de lipsa spațiilor de parcare.

#### **c. Utilizări admise cu condiționări**

În cazurile admise pentru intervențiile de asanare-dezvoltare, pentru restructurare a fondului construit sau pentru restructurare urbană, proiectul de intervenție trebuie să respecte următoarele condiții:

- funcțiunile propuse trebuie să fie compatibile cu funcțiunile existente în vecinătate;
- să asigure spații de parcare în interiorul suprafeței pe care este propusă intervenția, cel puțin pentru necesarul normat generat de funcțiunile și dimensiunile intervenției propuse;
- să asigure ameliorarea aspectului construcțiilor și amenajărilor și să demonstreze calitățile prin care asigură o mai bună integrare în raport cu caracterul particular al zonei.

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

- să nu stânjenească vecinătățile;
- să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului;
- să nu afecteze vegetația existentă din amenajările peisajere, plantațiile de aliniament, spațiile verzi de pe parcelele private;
- să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public.

#### **d. Utilizări interzise**

Sunt interzise în perimetrul centrului istoric al municipiului Brăila orice activități care prin natura lor:

- sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- pot conduce sau provoca degradarea sitului istoric sau imobilelor clasate și a celor care dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare.

Sunt interzise activitățile care generează poluare, cele care prezintă risc tehnologic, cele care presupun o sporire a traficului carosabil, precum și cele care conduc la realizarea de construcții provizorii de orice natură (cum ar fi: chioșcuri, garaje, depozite, barăci ș.a.).

Excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic- instalatii de arta urbana, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural.

Sunt interzise activitățile care au ca obiect de bază:

- activități productive de materiale de construcție;
- depozitarea și/sau vânzarea de substanțelor inflamabile sau toxice;
- depozitarea și/sau colectarea, inclusiv pe platforme, a materialelor re folosibile sau a deșeurilor urbane, precum și depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile public.

Sunt interzise amplasarea pe fațadele clădirilor sau pe construcțiile specializate de susținere a echipamentelor vizibile din zonele accesibile public:

- aparate de aer condiționat, antene (T.V. satelit, telefonie mobilă ș.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă ș.a.), țevi, puncte de transformare;
- panouri publicitare și de afișaj indiferent de dimensiunea și modalitatea lor de montare.

Se interzice tranzitarea cu trafic greu în zona centrului istoric.

### **B. REGLEMENTĂRI GENERALE DE CONSTRUIRE în subzona CIP (cf. PUZCP- Centrul Istoric mun. Brăila)**

#### **a. Caracteristicile parcelelor**

Se păstrează trama stradală precum și alinierea construcțiilor după traseul străzilor. Alături de trama stradală, structura parcelarului existent reprezintă o componentă importantă a valorii sitului centru istoric, ceea ce determină obligativitatea conservării actualei structurii a parcelarului, indiferent de natura regimului de proprietate asupra terenului (public sau privat) sau a modul de utilizare al acestuia.

Se pot accepta modificări ale structurii parcelarului doar în cazurile în care se demonstrează imposibilitatea rezolvării unei soluții de intervenție adecvată funcțional și/sau structural, prin păstrarea actualei parcelării, concomitent cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- conservarea elementelor cu valoare semnificativă identificate prin studii istorice de obiect pentru fondul construit existent pe terenurile implicate în operațiunea de schimbare a parcelării;
- conservarea tipologiei de construire specifică parcelarului care urmează să fie modificat și zonei cu care se învecinează;

- conservarea unei informații minimale referitoare la structura parcelarului care urmează să fie modificat (de exemplu: preluarea în expresia arhitecturală a fațadelor a lungimilor de aliniamente sau marcarea prin tratarea pavimentului a limitelor de parcele).



Orice schimbare - admisibilă în condițiile de mai sus - pentru structura parcelarului existent, poate fi realizată (în conformitate cu actele normative în vigoare) doar printr-o documentație de urbanism, care trebuie fundamentată pe concluziile unui studiu istoric elaborat pentru toate imobilele implicate în operațiunea de modificare a parcelării, și supus avizării conform legislației în vigoare.

Se interzic unificările de parcele în vederea construirii de clădiri agabaritice (de dimensiuni mult mai mari față de cele învecinate n.n).

#### **b. Modul de ocupare și de utilizare al parcelelor - amplasarea clădirilor pe parcelă**

În cazul părților de imobil fără valoare culturală, identificate și prezentate explicit prin studiile istorice, se poate interveni, ținând cont de valoarea culturală a zonei învecinate imobilului, prin protecția, punerea în valoare și conservarea următoarelor elemente caracteristice:

- modului de așezare al clădirilor pe parcelă;
- alinierea clădirii spre aliniamentul parcelei;
- regimului de înălțime al clădirilor;
- compoziția de volume a clădirilor;
- relațiile și distanțele minime dintre clădiri indiferent dacă acestea se află pe aceeași parcelă sau pe parcele diferite;
- relațiile și distanțele minime dintre clădiri și limitele parcelei, accesele carosabile și pietonale în clădiri și pe parcelă, precum și alte elemente caracteristice care conduc implicit atât la definirea suprafeței edificabile a parcelei, în raport cu limitele sale și cu caracteristicile imobilelor învecinate, cât și la o valoare a procentului de ocupare a terenului (P.O.T.) corespunzătoare caracteristicilor morfologice existente în zonă;
- modul de rezolvare al sistemului de acoperire al clădirii, precum și alte elemente caracteristice care conduc implicit atât la definirea volumului edificabil în raport cu caracteristicile imobilelor învecinate, cât și la o valoare a coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.) corespunzătoare caracteristicilor morfologice existente în zonă.

#### **c. Spațiul public**

Se urmărește refacerea caracterului sitului centru istoric al municipiului Brăila, reconstituirea autenticității și îmbunătățirea calității spațiului urban, prin:

- desființarea construcțiilor parazite (construcții provizorii, anexe gospodărești) vizibile din spațiul public;
- refacerea stratului de uzură ale trotuarelor și înlocuirea asfaltului cu dale din piatră naturală sau artificială, piatră, cărămidă, clincher, etc, realizate din elemente mici, cu rosturi de respirație naturală între ele și cu racord la construcții;
- refacerea plantațiilor de aliniament – str. M. Eminescu, străzi cu plantații înalte incomplete – și a plantațiilor din curți;
- păstrarea și refacerea golurilor, funcționalității și materialelor tâmplăriilor din fațade așa cum au fost inițial și cum reiese din documentarul (cercetarea) imobilului;
- refacerea împrejmirilor inițiale, transparente, din garduri din fier forjat;
- refacerea elementelor de fațadă (grilaje, balcoane, cornișe, frontoane etc.) așa cum au fost inițial, refăcute după documentarul imobilului. (fațadele aparțin spațiului public)
- se vor folosi tencuieli lise / drișcuite/ cu mortar de var nisip cu zugrăveli de apă în culori pastelate, tradiționale;
- construcțiile noi vor respecta parcelarul, amplasarea pe teren a imobilului, înălțimea la cornișă, ritmul de plin /gol, tipul de tâmplărie, învelitoare și materialele de finisaj ale fațadelor exprimate în construcțiile dominante în ZIR/SIR din care face parte.

Se interzic:

- folosirea unor materiale precum:
  - imitarea materialelor naturale / ex: piatră, lemn / simulări de paramente cu excepția celor istorice-artistice, placări cu gresie / faianță pe socluri și fațade;
  - utilizarea tâmplăriei metalice, din aluminiu sau plastic – pentru uși, ferestre / cu excepția celor istorice-artistice;
  - înlocuirea tâmplăriei de lemn cu tâmplărie de lemn cu dimensiuni, secțiuni, împărțiri și sens de deschidere nespecifice;
  - folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.;
  - folosirea unor elemente de marchetărie din materiale care strălucesc;
  - utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament / cărămizi, plăci b.c.a., etc. ;

Se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe sau mobile la exteriorul golurilor cu excepția celor istorice-artistice.

- se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperire în terasă;

- nu se vor utiliza, vizibile din exterior, materiale pentru construcții provizorii, azbociment, materiale plastice, etc.;
- prezența agresivă a unor elemente specifice echipării edilitare.
  - realizarea de pasteluri arhitecturale;
  - realizarea de anexe gospodărești și construcții provizorii (excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic- instalații de artă urbană, pavilioane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural).

Intervențiile în spațiul public pentru amenajarea de ansamblu, marcarea diferitelor delimitări funcționale (pietonal, carosabil, parcaje ș.a.), modul de distribuție și de amplasarea echipamentului și mobilierului urban, precum și pentru realizarea de detalii referitoare la cromatică, textură, materialele, gabaritele sau formele, propuse pentru realizarea pavimentului sau a elementelor de mobilier urban se vor face în bază unor documentații urbanistice aprobate conform legii.

#### **d. Aspectul exterior al clădirilor**

Toate intervențiile care presupun lucrări de echipare, întreținere și/sau amenajare și care afectează finisajele exterioare în ceea ce privește cromatică, textura, materiale învelitorilor, precum și împrejmirile, porțile de acces pe parcelă, tâmplăria golurilor de vitrină sau a celor de la etajele superioare, trebuie să răspundă cerințelor categoriei de intervenții în care este încadrat imobilul respectiv.

- restaurarea sau transformarea vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de locuire, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea aspectului lor și restituirea echilibrului alterat prin modificări ca : supraînălțări, demolări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente.

- clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin cele cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz, ele se vor restaura în același regim cu clădirea.

Se vor suprima rețelele și conductele parazite.

Se va respecta compoziția și concepția originală prin revenirea la forma inițială a decorațiilor, golurilor și profilelor tâmplăriei exterioare precum și a acoperișurilor.

- descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche / arce, basorelieful, mături, elemente de lemn / și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, crează obligativitatea anunțării forurilor autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor.

- zidăriile din piatră sau elemente de piatră de talie / placaje la socluri sau la elemente de structură, elemente de modenatură : cornișe, bandouri, subasmente /, se vor trata conform situației inițiale. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugrăveli ele vor fi degajate de acoperiri și repuse în starea originală. Elementele deteriorate vor fi înlocuite prin elemente de aceeași culoare, profil și mărime ca cele originale.

- tencuielile și zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate. Ele se vor executa din mortar de var și nisip în tonalități inspirate din cele vechi conservate sau restaurate de specialiști. Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, care vor trebui restaurate.

- golurile în ziduri vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vecine urmărind logica statică a construcțiilor.

- în clădirile cu valoare de monument sau ambientală, refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când există elemente martor; când nu există, refacerea se va face după un model relevant pe o construcție de același tip și din aceeași epocă.

- se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului.

- se interzic următoarele materiale la acoperișuri:

- azbociment;
- materiale plastice;
- carton asfaltat;

- acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală. Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi de formă, culoarea și dimensiunile celor existente. Coamele se vor realiza cu țigle speciale prinse cu mortar de var.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă.

- lucarnele se vor conserva în forma în care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale.

- părțile metalice ale acoperișurilor și racorduri pentru scurgerea apelor pluviale se vor executa din tablă de zinc lăcuită în tente de culoare închisă, din tablă de cupru sau arămită.

- se va urmări poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă, și se va reduce numărul acestora prin regrupări. Se interzic coturi sau coborâri oblice pe planul fațadei.

- coșurile de fum și de ventilație se vor restaura și se vor realiza după modele existente. Coșurile originare din cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip. Coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele.

- se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilație aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.

- elemente secundare: lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura / grilaje, balcoane, decorații, etc. - modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

- la imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spațiul public.

- se vor suprima adaosurile create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul lucrărilor de restaurare sau refacere a fațadelor.

- curțile de serviciu, spații gospodărești sau locuri de depozitare a pubelelor se vor amplasa în locuri nevizibile din spațiu public.

- fațade comerciale - vitrine.- Pentru imobilele vechi cu goluri la parter, vechile străpungeri / goluri vor fi conservate sau reconstituite cu ocazia operațiunilor de amenajare. Se interzice comasarea golurilor.

- firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării conform prevederilor legale. Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațada. Aspectul general va fi în acord cu arhitectură imobilului sau a imobilelor vecine.

- se recomandă materiale de calitate, grafisme tradiționale care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj.

- se recomandă dimensiuni mici, discrete, respectarea compoziției fațadei precum și elementele de decor, bosaje, etc. a căror logică nu trebuie încălcată prin modul de amplasare a firmei.

- Se interzic :

- dispozitive sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv;

- inscripții luminoase moderniste;

- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;

- însemnele paralele cu fațada se vor limita la lungimea vitrinei, respectând trama parcelară dacă mai multe parteruri de clădiri alipite sunt unificate prin aceeași funcțiune.

#### **d. Zone non-aedificandi**

Pentru punerea în valoare, protecția și conservarea valorilor culturale constituite, de unghiurile și culoarele de vizibilitate, sunt interzise intervențiile arhitectural-urbanistice de construire supraterană pe toate suprafețele de teren ocupate în prezent de:

- plantații sau amenajări peisagere publice sau private;

- circulații carosabile și parcaje publice la nivelul terenului;

- circulații pietonale publice.

În baza prezentului RLU - **Subzona centrală istorică protejată – „CIP”** cuprinde următoarele **UTR-uri**:

<b>Subzona</b>	<b>UTR</b>	<b>Descriere</b>
<b>Subzona centrală istorică protejată CIP</b>	<b>CIP 1</b> cu următoarele subdiviziuni (corespunzătoare ZIR 1 din PUZCP):	<b>Centrul istoric Brăila</b> cuprins între bd. Al. I. Cuza și faleza Dunării

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL BRĂILA  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>SIR 1a</b>- Piața Traian cu fronturile adiacente acesteia</li> <li>2. <b>SIR 1b</b> - Piața Poligon cu fronturile adiacente acesteia;</li> <li>3. <b>SIR 1c</b> - Calea Călărașilor cu fronturile adiacente acesteia</li> <li>4. <b>SIR 1d</b> - str. Ana Aslan</li> <li>5. <b>SIR 1e</b> - Calea Galați cu fronturile adiacente acesteia</li> <li>6. <b>SIR 1f</b> -subzona dintre str. M. Eminescu, Bdul Al.I.Cuza, și Calea Galați</li> <li>7. <b>SIR 1g</b> - subzona dintre str. Fortificației, str. Grădina Publică, str. Oituz și Piața Poligon</li> <li>8. <b>SIR 1h</b> - subzona dintre Piața Poligon, str. Împăratul Traian, cornișa falezei Dunării, str. Grădina Publică, , str. Oituz;</li> <li>9. <b>SIR 1i</b> - subzona dintre str. Împăratul Traian, fronturile str. C.A. Rosetti, str. Rubinelor;</li> <li>10. <b>SIR 1j</b> -subzona dintre str. Pietrei, fronturile str. Florilor, Cale Călărașilor, Bd. Al. I. Cuza.</li> <li>11. <b>SIR 1k</b> -subzona dintre str. Frumoasă, str. Școlilor, fronturile str. Rozelor, str. Bastionului Sir 1c, Calea Călărașilor, Bd. Al. I. Cuza, frontul str. Bastionului (între Bd. Al. I. Cuza și str. Frumoasă).</li> <li>12. <b>SIR 1l</b> - subzona dintre str. Școlilor, Bd. Al. I. Cuza, str. M. Eminescu și str. M. Sebastian.</li> <li>13. <b>SIR 1m</b> -subzona dintre str. Fortificației, str. Galați, bd. Al. I. Cuza, str. Zidari;</li> <li>14. <b>SIR 1n</b> -subzona dintre str. Zidari, str. Fortificației str. Vadul Schelei, str. Citadelei, str. Cetății, str. Militară, bd. Al. I. Cuza.</li> <li>15. <b>SIR 1o</b> -subzona dintre str. Militară, cornișa falezei, str. Vadul Schelei, Str. Citadelei, str. Cetății</li> </ol> <p><b>SIR 1x</b> - subzona grădina publică și alte spațiilor verzi publice (cuprinsa si reglementata integral in V1b)</p>	<p><b>Ansamblul str. M. Eminescu</b> cuprinde str. M. Eminescu până la intersecția cu str. Grivița</p> <p><b>Ansamblul str. Eremia Grigorescu</b>, cuprinde str. Eremia Grigorescu între bd. Al. I. Cuza și str. Plevnei</p> <p><b>Zona de protecție</b> a sitului istoric Brăila cu scopul întregirii și asigurării contiguității zonei centrale</p>
	<p><b>CIP 2</b> (=ZIR 2)</p>	
	<p><b>CIP 3</b> (=ZIR 3)</p>	
	<p><b>CIP 4</b> (=SIR 4b și SIR 4c)</p>	
	<p><b>CIP 5</b> (corespunzatoare <b>ZIR 6</b> din PUZCP) cu urmatoarele subdiviziuni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>SIR 6a</b> - aferentă fabricii de bere R. H. Muller, BR-II-m-B-02119, pe conturul limitei cadastrale a întregii fabrici</li> <li>2. <b>SIR 6b</b> - aferentă Palatului Agriculturii, BR-II-m-B-02079 pe conturul insulei în care este cuprins.</li> <li>3. <b>SIR 6c</b> - aferentă Liceului Gh. M. Murgoci, BR-II-m-B-02110 pe conturul cadastral al acestuia;</li> <li>4. <b>SIR 6d</b> –aferentă BR-II-m-B-02109 pe conturul cadastral al acesteia;</li> <li>5. <b>SIR 6e</b>- aferentă statuii sergent erou Ecaterina Teodoroiu, -BR-II-m-B-02143 pe conturul cadastral al acesteia;</li> <li>6. <b>SIR 6f</b> – aferentă spitalului comunal/ Sf. Pantelimon, BR-II-m-B-02080 pe conturul cadastral al acestuia</li> <li>7. <b>SIR 6g</b> - aferentă școlii primare Spiru Haret, BR-II-m-B-02116 pe conturul cadastral al acesteia;</li> <li>8. <b>SIR 6h</b> - aferentă statuii caporal erou Constantin Mușat, --BR-II-m-B-02139 pe conturul cadastral al parcului unde este amplasat;</li> <li>9. <b>SIR 6i</b> - aferentă școlii de fete, azi spitalul Sf. Spiridon, BR-II-m-B-02118 pe conturul cadastral al acestuia și deschiderea de perspectivă din domeniul public, până la pastila de verdeață din axul drumului;</li> <li>10.<b>SIR 6j</b> - aferentă cimitirului Sf. Constantin pe conturul cadastral al acestuia, cu monumentele BR-II-m-B-02161 osuarul românilor căzuți în Moldova, BR-II-m-B-02162, monumentul soldaților italieni, BR-II-m-B-02163 Bustul generalului Ion Macri, BR-II-m-B-02164 bustul lui Ioan Suliotis, BR-II-m-B-02165 bustul lui George Florescu și BR-II-m-B-02166 cimitirul eroilor 1916-1919;</li> <li>11.<b>SIR 6k</b> - aferentă școlii generale nr.11, monument BR-II-m-B-02158 pe conturul cadastral al acesteia și al loturilor adiacente;</li> </ol>	<p><b>Monumente situate dispersat (înafara limitei zonei istorice protejate)</b></p>

	<p><b>12. SIR 6l</b> - aferentă bisericii Sf. Mina cu monumentele: BR-II-m-B-02151 bustul lui Nedelcu Chercea pe conturul cadastral al acesteia;  <b>13. SIR 6m</b>- aferentă școlii generale nr.6, -BR-II-m-B-02108 pe conturul cadastral al acesteia și al loturilor adiacente;  <b>14.SIR 6n</b> - aferentă cazărării artileriei , BR-II-m-B-02106, pe conturul cadastral al acesteia;  <b>15. SIR 6o</b> - aferentă cimitirului eroilor turci, monument BR-II-m-B-02154, pe conturul cadastral al acestuia;  <b>16.SIR 6p</b> - aferentă silozurilor Anghel Saligny, BR-II-m-B-02061 pe conturul cadastral al acestuia;  <b>17.SIR 6r</b> - aferentă cimitirului catolic cu BR-II-m-B-02156, bustul lui Franceso Carnevali, pe conturul cadastral al acestuia;</p>	
	<p><b>CIP 6</b> curpinzand urmatoarele subdiviziuni:</p>	<p><b>Cladiri si ansambluri cu valoare istorica si identitara deosebita, propuse pentru clasare</b></p>
	<p>CIP 6-1. <b>Biserica Înălțarea Domnului (Bulgărească)</b>- Bdul Al. I. Cuza, nr.136  CIP 6-2. <b>Biserica Adormirea Maicii Domnului</b> a cultului ortodo- str. Unirii, nr.220.  CIP 6-3. <b>Biserica Luterană</b>- B-dul Al I. Cuza, 23  CIP 6-4. <b>Biserica armenească</b> cu hramul Sfânta Maria- str. Galați nr. 10.  CIP 6-5. <b>Biserica romano – catolică</b> cu hramul Adormirea Maicii Domnului- str. Galați nr. 17-19  CIP 6-6. <b>Biserica calvină</b>- Bdul Independenței, nr. 213.  CIP 6-7. <b>Templul Coral al cultului mosaic</b>- str. Petru Maior, nr. 13.  CIP 6-8. <b>Ansamblul pietei urbane Str. Eremia Grigorescu- str. Rahovei- Str. Plevna</b>  CIP 6-9 . <b>Ansamblul pietei urbane „George Enescu”</b>- Str. Scolilor- str. Rahovei- Str. Plevna</p>	

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 10.1.1. - UTILIZĂRI ADMISE - CIP1, CIP2, CIP3, CIP4, CIP5, CIP6

**CIP 1** =(SIR 1a, SIR 1b, SIR 1c, SIR 1d, SIR 1e, SIR 1f, SIR 1g, SIR 1h, SIR 1j, SIR 1k, SIR 1l, SIR 1m, SIR 1n, SIR1o, SIR 1r din cadrul ZIR 1)

- bănci, birouri de dimensiuni medii;
- cluburi, biblioteci, cafenele
- săli de expoziție;
- funcțiuni cu caracter comercial, servicii sau alte categorii destinate publicului;
- locuințe individuale și semicolective.

(1) Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale. Se admit conversii ale funcțiilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură și din centrul istoric se avizează conform legii.

(2) Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe.

(3) În CIP1 se admite extinderea vadurilor comerciale pe toate străzile adiacente și utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor.

(4) Se recomandă o specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de obiecte de artă, artizanat din zona Brailei, etc., fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, distracții, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, spații pentru comunitate, etc.

(5) Se admite acoperirea cu sticlă a curților închise sau în formă de U, în vederea transformării lor în spații funcționale interioare.

(6) Se vor menține activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural; activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare.

(7) În cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

### ARTICOLUL 10.1.2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - CIP1, CIP2, CP3, CIP4, CIP5, CIP6

(1) Sunt admise funcțiuni cu caracter comercial și servicii în următoarele condiții:

- funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile
- funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului - în subzonele cu grad de protecție maxim
- să nu afecteze vegetația existentă în curți sau pe domeniul public
- să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public
- ponderea acestor funcțiuni să fie egală cu ponderea locuințelor.

**(Cf.PUZCP- Centrul istoric Brăila)**

- (2) Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei, cât și pe fiecare operațiune urbanistică - de exemplu, de reabilitare / asanare / restructurare a unei insule.
- (3) Se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice supramunicipale și municipale și de lăcașurile de cult.
- (4) Se admit fronturi în care la parter publicul să nu aibă acces cu condiția ca lungimea unor astfel de segmente să nu depășească 40 metri și să grupeze cel mult două construcții adiacente.
- (5) Se admit funcțiuni de servicii publice de tipul notariat, birouri, reprezentanțe firme non-comercial, birouri de avocatură, etc., cu condiția ca prezența lor să nu genereze prin alăturare, o specializare pe strada respectivă pe o lungime de front mai mare de 100m, pentru a nu conduce la scăderea atractivității străzii respective pentru publicul larg.
- (6) Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții:
  - a. - funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
  - b. - proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată;
  - c. - să asigure spații de parcare în interiorul suprafeței pe care este propusă intervenția, cel puțin pentru necesarul normat generat de funcțiunile și dimensiunile intervenției propuse.
- (7) Este posibilă schimbarea funcțiunii actuale a imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice, cu condiția ca funcțiunea propusă să respecte următoarele condiții:
  - să nu stânjenească vecinătățile;
  - să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului;
  - să nu afecteze vegetația existentă din amenajările peisagere, plantațiile de aliniament, spațiile verzi de pe parcelele private;
  - să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public.
- (8) Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice cuprinse în CIP, se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- (9) Sunt admise doar construcțiile provizorii cu mesaj artistic - instalatii de arta urbana, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural

**ARTICOLUL 10.1.3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**Se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila, cu următoarele precizări suplimentare:**

(1) În CIP1, CIP2, CIP3, CIP4, CIP5, **CIP6** - se interzic următoarele utilizări:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- depozitări de materiale refolosibile;
  - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
  - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
  - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- (2) - se interzice realizarea clădirilor destinate exclusiv pentru birouri, precum și schimbarea în exclusivitate pentru birouri a oricăror funcțiuni actuale ale clădirilor existente.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 10.1.4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

**Se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila, cu următoarele precizări suplimentare:**  
În CIP1, CIP2, CIP3, CIP4, CIP5 - se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8.0 m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 12.0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

- în cazul comasării parcelelor din zona protejată se vor menține amprentele vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.;
- în cazuri speciale, în zone cu parcelări protejate, în vederea menținerii caracterului specific al parcelării pot fi considerate construibile parcelele sub 150 mp. pe baza unor documentații de urbanism PUD însoțite de ilustrare de temă arhitecturală și desfășurări stradale.

### ARTICOLUL 10.1.5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila.**

*Vezi tabelul cumulativ prezentat mai jos.*

### ARTICOLUL 10.1.6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**Se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila.**

*Vezi tabelul cumulativ prezentat mai jos.*

UTR PUG (subzona PUZCP)	UTR PUZCP	Amplasare față de aliniament	Amplasare față de limita posterioară	Distanțe laterale
<b>CIP 1</b> (= ZIR1)	SIR 1a	Pe aliniament	Hcornisa /2 min.5,0m	La calcan
	SIR 1b			
	SIR 1c	Pe aliniament, cu excepția situațiilor precizate în planșa de Reglementări		Poziționarea construcțiilor față de limitele laterale se va face în conformitate cu tipologia de ocupare tradițională de ocupare a terenului în zona amplasamentului, caracterizată – de regulă - de alipirea clădirii propuse la limita laterală a parcelei. Alipire la calcan - in situația calcanului existent pe limita de prop. (front inchis) Retragere min.3,0 m- in celelalte situații
	SIR 1d			
	SIR 1e			
	SIR 1f			
	SIR 1g			
	SIR 1h			
	SIR 1i			
	SIR 1j			
	SIR 1k			
	SIR 1l			
	SIR 1m			
	SIR 1n			
	SIR 1o			
SIR 1r				
SIR 1y	Pe aliniament			
<b>CIP 2</b> (= ZIR 2)	ansamblul str. M. Eminescu	Pe aliniament		
<b>CIP 3</b> (=ZIR 3)	ansamblul str. Eremia Grigorescu	Pe aliniament		
<b>CIP 4</b> (=SIR 4b, 4c)	SIR 4b	Pe aliniament		

	SIR 4c	Pe aliniament		
<b>CIP 5</b>	Nu este cazul			
<b>CIP 6</b>	<b>UTR nou propus</b>	Se mentine situatia existenta		

#### **ARTICOLUL 10.1.7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Se aplică Reglementările conținute în PUZCP - Centrul istoric Brăila, astfel, cu următoarele precizări, inclusiv pentru CIP6:

- (1) - se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona protejată
- (2) - asezarea clădirilor se va face pe aliniament, în regim continuu sau discontinuu, în funcție de specificul fiecărei subzone (SIR)
- (3) - clădirile de colț vor fi racordate și retrase
- (4) - față de limita posterioară, clădirile se vor retrage la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa dar nu mai puțin de 5.0 metri.
- (5) în cazul părților de imobil fără valoare culturală, identificate și prezentate explicit prin studiile istorice, se poate interveni, ținând cont de valoarea culturală a zonei învecinate imobilului, prin protecția, punerea în valoare și conservarea elementelor caracteristice (mod așezare pe parcelă, aliniere, regim înălțime, compoziție, distanțe între clădiri);
- (6) clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele ( **$D=H/2$** ); distanța se poate reduce la  $1/4$  din înălțime ( **$D=H/4$** ) numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;
- (7) curțile închise vor avea o suprafață de minim **30,0** mp. cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim  $H/2$ .

#### **ARTICOLUL 10.1.8. - CIRCULAȚII ȘI ACESE**

- (1) În UTR CIP1 în perimetrul de mobilitate controlată, conform Planșei de **Reglementări** care face parte integrantă din RLU - circulația autovehiculelor va fi restricționată și redusă la minimumul necesar pentru accesul locuitorilor riverani, aprovizionarea unităților comerciale, accesul salariaților și salubritate, acces care se va face controlat, în anumite intervale orare. În restul perioadei diurne, accesul va fi destinat pietonilor, transportului în comun și bicicletelor.
- (2) Se va urmări implementarea în etape a planului de pietonizare pentru nucleul indicat în Planșa de **Reglementări**. **Se recomandă studiu de trafic detaliat pentru întreg CIP pentru stabilirea soluției optime de pietonizare și măsuri privind siguranța traficului.**
- (3) Pentru toate terenurile aflate în CIP1, inclusiv cele dinafară perimetrului de mobilitate controlată, se recomandă adoptarea unor măsuri privind posibilitatea utilizării spațiului public în sistem partajat („share-street”), astfel încât nu fie perturbată funcționarea unităților economice existente în zonă.
- (4) Perimetrul de mobilitate controlată se va implementa pe zona cuprinsă între străzile: (sud)- Str. Radu Campiniu, Calea Călărășilor, str. Danubiului, (est)- str. Anghel Saligny, (nord)- Str. Belvederii, Str. Grădinii Publice, Str. Golești, (vest)- Str. Golești, str. ana Aslan.
- (5) Zona pietonizată aferentă CI1 se va extinde în Piața Traian și Piața Poligon, pe străzile Împăratul Traian, Belvedere, E.Nicolau, Bolintineanu, Rubinelor, Brașoveni, Cojocari.
- (6) Traseele pietonale vor fi contigue și conectate cu promenada aferentă falezei și zonei dintre faleză și Grădina Mare și cu amenajarea din zona Esplanadă. Amenajarea traseului pietonal promenadei în zona falezei și în zona dintre faleză și Grădina Mare va acorda prioritate conservării spațialității tradiționale existente în zonă, definită prin modul de organizare urbanistică / ocupare a terenului datorită caracterului reprezentativ al acestora în raport cu funcțiunile tradiționale din zonă, ele însele reprezentative la scara întregului oraș și a istoriei sale.
- (7) CIP1, CIP2, CIP3, CIP4, CIP5- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- (8) Orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3.0** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- (9) Pentru toate circulațiile și accesurile publice existente și propuse se vor respecta prevederile din **Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5.** privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, a



**acceselor carosabile pentru autospecialele de interventie in caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m latime si 4,20 m inaltime.**

(10) În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

(11) Se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

#### **ARTICOLUL 10.1.9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**Se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila, cu următoarele precizări:**

(1) - staționarea autovehiculelor se admite numai în spațiile special amenajate;

(2) - staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri de funcțiunea generatoare;

(3) – se recomandă ca, pe baza unor parteneriate public-privat, la limitele zonei centrale protejate, în punctele de intermodalitate propuse prin PUG, să se realizeze parcaje publice colective (subterane sau supraterane multietajate, de tip park&ride) pentru deservirea non-motorizată a interiorului acestei zone.

#### **ARTICOLUL 10.1.10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**Pentru toate UTR-urile și subdiviziunile acestora (SIR), se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila.- vezi tabelul sintetic de mai jos**

#### **ARTICOLUL 10.1.11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**Se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila, cu următoarele precizări:**

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

(2) arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriinduse, înainte de toate, în scara, tipologia de ocupare tradițională de ocupare a terenului, volumetria, contextul cromatic și compozitional definite de cladirile existente.

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

(4) se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora;

(5) elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor;

(6) în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului inițial.

(7) Se impune prin prezentul RLU respectarea unui mod specific de acoperire a clădirilor noi: cu sarpante cu pante uzuale pentru aceasta zonă și învelitoare din olane ceramice.

(8) Se recomanda o configurare expresivă a dotărilor tehnice supraterane (de tipul posturilor de transformare, puncte termice, etc)

#### **ARTICOLUL 10.1.12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

**Se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila, cu următoarele precizări:**

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

(2) se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

(3) toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

(4) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

(5) se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;

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

(7) se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze, precum și a contoarelor / posturilor de reglare măsurare pe fatadele principale ale cladirilor

(8) (a) Toate clădirile vor respecta regulile privind gestiunea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Se vor amenaja platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

(b) nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate.

#### ARTICOLUL 10.1.13. - SPAȚII VERZI

Se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila, cu următoarele precizări:

- (1) spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- (2) spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și verzi cu un arbore la fiecare 100 mp;
- (3) se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- (4) se va urmări plantarea întregii subzone în așa fel încât circulațiile pietonale majore și piste de biciclete să beneficieze de trasee umbrite.

#### ARTICOLUL 10.1.14. – ÎMPREJMUIRI

- (1) Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din metal (fier forjat sau plasă metalică din sarma ondulată) sau lemn și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri.
- (2) Este obligatorie conformitatea expresivității împrejmuirii cu cadrul spațial existent în zonă, precum și cu arhitectura clădirii principale situate sau propuse pe parcela respectivă.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 10.1.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila

#### ARTICOLUL 10.1.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila

Tabel sintetic al principalelor elemente de regulament preluate din PUZCP- pentru UTR CIP1, CIP2, CIP3, CIP 4, CIP5.

UTR PUG (subzona PUZCP)	UTR PUZCP	Regim de construire admis*	Grad de protecție*	POT max admis*	CUT max admis*	Hmax admis*
CIP 1 (= ZIR1)*	SIR 1a	continuu	maxim	80%	2,5	= H existent**
	SIR 1b	continuu	maxim	40%	1,5	=H existent**
	SIR 1c	discontinuu	ridicat	55%	2,0	=12m***
	SIR 1d	discontinuu	ridicat	50%	1,0	=.10m***
	SIR 1e	discontinuu	ridicat	50%	1,5	=12m***
	SIR 1f	discontinuu	ridicat	50%	1,0	=.10m***
	SIR 1g	discontinuu	ridicat	50%	1,0	=10m***
	SIR 1h	discontinuu	ridicat	55%	1,1	=.10m***
	SIR 1i	discontinuu	ridicat	65%	1,3	=10m***
	SIR 1j	discontinuu	ridicat	45%	0,9	=10m***
	SIR 1k	discontinuu	mediu	65%	1,3	=10m***
	SIR 1l	discontinuu	mediu	45%	0,9	=.10m***
	SIR 1m	discontinuu	mediu	55%	1,1	=10m***
	SIR 1n	discontinuu	mediu	50%	1,0	=10m***
	SIR 1o	discontinuu	mediu	35%	0,7	=.10m***
	SIR 1r	discontinuu	mediu	45%	2,25	=10m***
SIR 1y	discontinuu	ridicat		80%-pt.loturi cu S>200mp	1.0	=.10m***

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL BRĂILA  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

				40%- pt.loturi cu S<200mp		
<b>CIP 2</b> (= ZIR 2)	ansamblul str. M. Eminescu	continuu	maxim	80%	2,5	=H existent**
<b>CIP 3</b> (=ZIR 3)	ansamblul str. Eremia Grigorescu	continuu	maxim	80%	2,5	=H existent**
<b>CIP 4</b> (=SIR4b, 4c)	SIR 4b	discontinuu	mediu	50%	2,5	=15m***
	SIR 4c	discontinuu	ridicat	70%	2,1	Min.7m- max.15m***
<b>CIP 5</b> (=ZIR6)	SIRa fabrica de bere R. H. Muller, str. Pevnei nr.173	discontinuu	mediu	Se va stabili prin PUZ/ studiu istoric		
	SIR b, c, d,e, f, g,h,i,j,k,l,m,n,o, p,r	-	-	Se vor mentine indicatorii de construire existenti		

\* Toate valorile și Reglementările din acest tabel sunt preluate din **PUZCP- centrul Istoric Brăila**.

\*\* Se păstrează înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate; în punctele recomandabile (intersecții, capete de perspectivă) se pot propune înălțimi mai mari, verificate prin studii.

\*\*\* Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (10 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

Conform PUZCP- Centrul Istoric:

**Grad de protecție maxim** = se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică; sunt permise intervenții care conservă și potențiază valorile existente.

**Grad de protecție ridicat** = se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural care au o pondere ridicată: trama stradală, caracterul, parcellarul, modul și tipologia tradițională de ocupare a parcelelor. Sunt permise intervenții care conservă trama stradală și întăresc caracterul existent prin ameliorarea fondului construit și a valorii urbanistice.

**Grad de protecție mediu** = se protejează valorile arhitectural - urbanistice și de mediu natural. Sunt permise intervenții care întăresc caracterul existent prin ameliorarea fondului construit și a valorii urbanistice.

## 10.2. Subzona centrală protejată aferentă falezei – CPF

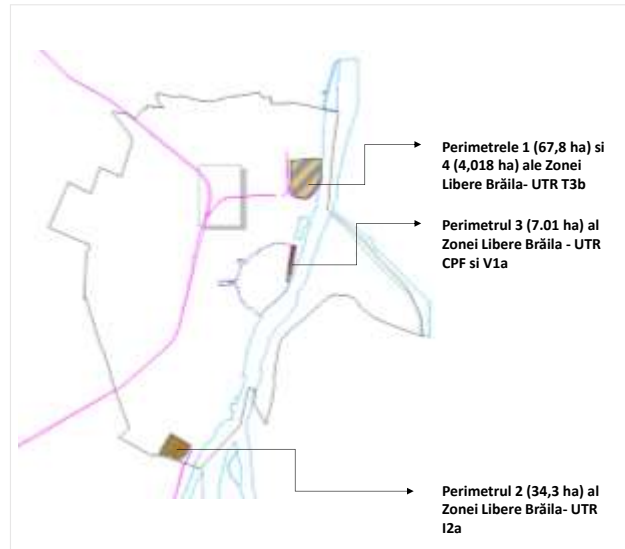
### DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

Această subzonă este determinată în primul rând de trăsăturile Țesutului tipic portuar al Brăilei, cu străzi orientate paralel cu malul apei generând insule rectangulare, înguste și lungi. Totodată, subzona se distinge și prin topografia terenului (prezența cornișei) având un rol constituant în configurarea și expunerea orașului către Dunăre. Această subzonă, făcând parte din zona centrală protejată, este un element fundamental în evoluția orașului, evidențiindu-i calitățile și purtând amprenta particularităților epocilor și utilizărilor prin care acesta a trecut.

Având un fond construit în mare parte de factură industrială/depozitare în relație cu portul, completat izolat cu clădiri cu alte funcțiuni, pe o tramă stradală și un parcellar complet diferite de cele din subzona CIP, această subzonă va fi reglementată coroborând prevederile Regulamentului de urbanism aferent PUZCP-Centrul Istoric al Mun. Brăila cu precizări suplimentare legate de statutul ei în cadrul orașului. Actualul PUG, prin viziunea și strategia formulate, consideră această subzonă ca având cel mai important potențial în relansarea Brăilei - atât din punct de vedere economic prin turism, comerț, servicii, cât și din punct de vedere al

potențialului de amenajare peisagistică, de re-configurare a unei imagini reprezentative și de re-conectare a vieții orașului la Dunăre.

Subzona CPF cuprinde și unul din cele 4 perimetre aferente Zonei Libere Brăila – perimetrul 3 - cu o suprafață de 7,01 ha situat în centrul orașului Brăila între Gara Fluvială și Pescarie, în zona danelor maritime, cu activități curente legate de comerțul en-gros și en-detail, serviciile de depozitare, serviciile bancare, producție industrială șoară.



Subzona CPF, ca parte a PUZCP- Centrul Istoric Brăila ZIR 1 și ZIR 4, este compusă din următoarele sub-UTR-uri: **SIR 1p, SIR1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, SIR 1z**



Figura 3 Delimitarea și poziționarea subzonei CPF în cadrul Centrului Istoric Brăila

## RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONĂ

### CPF (SIR 1p, SIR1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, SIR 1z)

Toate aceste sub-utr-uri au în comun situarea la contactul cu faleza Dunării și, față de restul teritoriilor reglementate prin ZIR1 și ZIR 4 în PUZCP- Centrul Istoric Brăila, sunt particulare atât ca țesut cât și ca statut în cadrul orașului.

Pentru terenurile situate în cadrul CPF între str. Belvederii (la Sud) și str. Rizeriei (la Nord)- reprezentând în PUZ- Centrul Istoric SIR 1u, SIR 1x, SIR 1t- se instituie interdicție temporară de construire – până la elaborarea și aprobarea unui PUZ (se recomandă ca acesta să se întocmească ulterior și pe baza unui *Concurs de urbanism – arhitectura – peisagistică*) urmărind soluționarea tuturor problemelor legate de circulație, funcționalitate, regim spațial, regim juridic, echipare edilitară, compoziția spațială, peisagistică și imagine a fontului urban către apă.

*Figura 4 Delimitarea și poziționarea arealului destinat restructurării urbanistice complexe, pe baza PUZ/ concurs în cadrul subzonei CPF în cadrul Centrului Istoric Brăila - conform Plansei de reglementari vizata spre neschimbare care face parte din prezentul regulament.*

Pe întregul teritoriu cuprins în CPF, indiferent de natura regimului de proprietate asupra terenului (public sau privat), precum și indiferent de modul de utilizare al acestuia (construit, neconstruit sau amenajat), pentru orice intervenție de construcție (inclusiv pentru lucrări prilejuite de intervenții asupra rețelelor de utilități publice) atât sub nivelul terenului natural, cât și sub nivelul de călcare actual al subsolurilor *sunt obligatorii următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice potențiale și documentate existente în zonă:*

- Realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea intervențiilor propriu-zise;
- Supravegherea arheologică pe întreaga durată efectuării săpăturilor de orice fel;
- Acționarea autorizată de specialitate în vederea eliberării de sarcină arheologică, în conformitate cu actele normative în vigoare.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 10.2.1 - UTILIZĂRI ADMISE

CPF (=SIR 1p, SIR1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, SIR 1z din PUZ CP Centrul Istoric Brăila)- **Se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila** cu următoarele precizări:

(1) Sunt admise următoarele categorii de utilizări funcționale ale imobilelor:

- Preponderent locuire și secundar alte funcțiuni compatibile;
- Activități mixte: locuire + comerț, servicii, alimentație publică sau mici spații de birouri;
- Instituții publice, administrație, cultură, învățământ, sănătate sau culte;
- Spații verzi și amenajate pentru promenadă și sport în aer liber;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor verzi și accesul la activitățile permise;
- Drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la Dunăre;
- Mobilier urban adecvat statutului de protecție al zonei;
- Amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere; anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc;
- Instalații și lucrări de artă urbană, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural.
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

(2) Utilizările funcționale sus menționate generează atât modul de ocupare al parcelei și tipologia fondului construit, cât și structurarea unei zone/subzone istorice de referință. Utilizările funcționale admise sunt în concordanță cu zonificarea prevăzută în PUG în vigoare.

(3) Se admit conversii ale funcțiilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură și din zona protejată a centrului istoric Brăila se avizează conform legii.

(4) Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, servicii media, edituri, agenții, comerț cu amanuntul, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe.

(5) Se admite utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor.

#### **ARTICOLUL 10.2.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**PF** (=SIR 1p, SIR1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, SIR 1z din PUZ CP Centrul Istoric Brăila)- **Se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila** cu următoarele precizări:

(1) Se admit modificări ale funcțiilor actuale, astfel încât să se respecte următoarele condiții, considerate minimale, pentru schimbarea funcțiilor existente:

- să se realizeze în condițiile conservării și / sau, după caz, restaurării și punerii în valoare adecvate a reperelor de spațialitate istorică reprezentative / semnificative ale imobilului și zonei funcțional – urbane;
- să se realizeze prin intervenții specializate elaborate, avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare;
- să corespundă specificului și statutului pe care îl deține imobilul și Z.I.R./S.I.R. din care face parte;
- să reprezinte o revenire la funcțiunea destinată inițial imobilului;
- să conducă la îmbunătățirea calității serviciilor în raport cu disfuncțiile generate de lipsa spațiilor de parcare.

(2) Pentru intervențiile de asanare-dezvoltare, pentru restructurarea fondului construit sau pentru restructurare urbană, proiectul de intervenție trebuie să respecte următoarele condiții:

- funcțiunile propuse trebuie să fie compatibile cu funcțiunile existente în vecinătate;
- să asigure spații de parcare în interiorul suprafeței pe care este propusă intervenția, cel puțin pentru necesarul normat generat de funcțiunile și dimensiunile intervenției propuse;
- să asigure ameliorarea aspectului construcțiilor și amenajărilor și să demonstreze calitățile prin care asigură o mai bună integrare în raport cu caracterul particular al zonei.

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

- să nu stânjenească vecinătățile;
- să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului;
- să nu afecteze vegetația existentă din amenajările peisajere, plantațiile de aliniament, spațiile verzi de pe parcelele private;
- să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public.

#### **ARTICOLUL 10.2.3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

**CPF** (=SIR 1p, SIR1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, SIR 1z din PUZ CP Centrul Istoric Brăila)- **Se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila** cu următoarele precizări:

(1) Sunt interzise în perimetrul centrului istoric al municipiului Brăila orice activități care prin natura lor:

- sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- pot conduce sau provoca degradarea sitului istoric sau imobilelor clasate și a celor care dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile istorice preliminare, întocmite de experți și specialiști atestați de către Ministerul Culturii în domeniul protejării monumentelor istorice pentru întocmirea acestui tip de documentații;"

(2) Sunt interzise activitățile care generează poluare, cele care prezintă risc tehnologic, cele care presupun o sporire a traficului carosabil, precum și cele care conduc la realizarea de construcții provizorii de orice natură (cum ar fi: chioșcuri, garaje, depozite, barăci ș.a.).

(3) Sunt interzise activitățile care au ca obiect de bază:

- activități productive de materiale de construcție;
- depozitarea și/sau vânzare substanțelor inflamabile sau toxice;
- depozitarea și/sau colectarea, inclusiv pe platforme, a materialelor re folosibile sau a deșeurilor urbane, precum și depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile public.

(4) Sunt interzise amplasarea pe fațadele clădirilor sau pe construcțiile specializate de susținere a echipamentelor vizibile din zonele accesibile public:

- aparate de aer condiționat, antene (T.V. satelit, telefonie mobilă ș.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă ș.a.), țevi, puncte de transformare;
- panouri publicitare și de afișaj indiferent de dimensiunea și modalitatea lor de montare.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### ARTICOLUL 10.2.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

CPF (SIR 1p, SIR1s, SIR 1t, SIR 1z, din PUZ CP Centrul Istoric Brăila)- **Se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila** cu următoarele precizări:

- (1) Se pastrează și se conserva structura istorică tradițională a parcellarului și, după caz, se restaurează / reconstituie această structură istorică, indiferent de natura regimului de proprietate asupra terenului (public sau privat) sau a modul de utilizare al acestuia.
- (2) Se vor identifica soluțiile adecvate, coerente, în raport cu identitatea istorică a zonei malului Dunării pentru cazul noii clădiri a Căpităniei, ca și pentru restaurarea frontului istoric atestat prin imagini fotografice de epocă în zona intersecției Str. Împăratul Traian cu Str. Anghel Saligny, ca și în zona Str. Fața Portului.
- (3) se interzice Orice schimbare a structurii parcellarului existent, care se impune conservat sau, după caz, restaurat în perspectiva elementelor lui istorice valoroase / semnificative, identificate prin studii istorice întocmite numai de către experți de referință atestați de către Ministerul Culturii pentru domeniile urbanismului istoric și al proiectării intervențiilor în zone istorice protejate cu valoare de monument istoric.
- (4) Se interzic unificările de parcele în vederea construirii de clădiri agabaritice.
- (5) În CPF (SIR 1u, SIR 1v) se acceptă modificări ale parcellarului inițial, în sensul fragmentării lui, pe zonele ex-industriale, dacă se demonstrează imposibilitatea rezolvării pe parcellarul inițial a unei soluții de intervenție adecvată funcțional și/sau structural; aceste modificări se pot face doar în baza unei documentații de urbanism de tip PUZ+ ilustrare de arhitectură și studiu istoric.
- (6) SIR 1v- zona libera - perimetrul 3 – se recomandă
  - conversia funcțiilor industriale și de depozitare în servicii publice și instituții
  - pastrarea caracteristicilor morfologice: alternanța construit / liber, înălțimea variabilă în limitele scării actuale.
  - eliminarea construcțiilor parazite (anexe improvizate) și înlocuirea fondului construit de slabă calitate.
- (7) SIR 1v- se consideră construibile parcelele având minim 1.500 mp și un front la strada de minim 25.0 m;

#### ARTICOLUL 10.2.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) În cazul părților de imobil fără valoare culturală, identificate și prezentate explicit prin studiile istorice, se poate interveni, ținând cont de valoarea culturală a zonei învecinate imobilului, prin protecția, punerea în valoare și conservarea următoarelor elemente caracteristice:

- modul de așezare al clădirilor pe parcelă;
- alinierea clădirii spre aliniamentul parcelei;
- regimului de înălțime al clădirilor;
- compoziția de volume a clădirilor;
- relațiile și distanțele minime dintre clădiri indiferent dacă acestea se află pe aceeași parcelă sau pe parcele diferite;
- relațiile și distanțele minime dintre clădiri și limitele parcelei, accesele carosabile și pietonale în clădiri și pe parcelă, precum și alte elemente caracteristice care conduc implicit atât la definirea suprafeței edificabile a parcelei, în raport cu limitele sale și cu caracteristicile imobilelor învecinate, cât și la o valoare a procentului de ocupare a terenului (P.O.T.) corespunzătoare caracteristicilor morfologice existente în zonă.
- modul de rezolvare al sistemului de acoperire al clădirii, precum și alte elemente caracteristice care conduc implicit atât la definirea volumului edificabil în raport cu caracteristicile imobilelor învecinate, cât și la o valoare a coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.) corespunzătoare caracteristicilor morfologice existente în zonă.

(2) amplasarea clădirilor se va face pe aliniament în zonele constituite și cu grad ridicat/maxim de protecție și/sau retras în celelalte cazuri în funcție de caracterul străzii și al soluției de intervenție.

#### ARTICOLUL 10.2.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CPF (SIR 1p, SIR1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, SIR 1z din PUZ CP Centrul Istoric Brăila)- **se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila** cu următoarele precizări:

- (1) în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alina la acest calcan;
- (2) în cazul în care parcelă se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de limita laterală ale parcelei la o distanță de **min. 3,0 metri**;
- (3) clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la **cornișă ( $D=H/2$ )** dar nu mai puțin de **6,0 metri**;

(4) se vor respecta indicațiile conținute în **Planșa „Reglementări”** care face parte integrantă din prezentul Regulament.

#### **ARTICOLUL 10.2.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**CPF (SIR 1p, SIR1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, SIR 1z din PUZ CP Centrul Istoric Brăila)- se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila** cu următoarele precizări:

(1) clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele ( **$D=H/2$** );

(2) distanța se poate reduce la  $1/4$  din înălțime ( **$D=H/4$** ) numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

(3) se vor respecta indicațiile conținute în **Planșa „Reglementări”** care face parte integrantă din prezentul Regulament.

#### **ARTICOLUL 10.2.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

(1) **CPF** (compus din SIR 1p, SIR1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, SIR 1z -cf. PUZ CP Centrul Istoric Brăila)

(2) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

(3) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

(4) se vor respecta indicațiile conținute în **Planșa „Circulații și mobilitate durabilă”** care face parte integrantă din prezentul Regulament.

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

#### **ARTICOLUL 10.2.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**CPF (SIR 1p, SIR1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, SIR 1z din PUZ CP Centrul Istoric Brăila)- se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila** cu următoarele precizări suplimentare:

(1) se vor respecta indicațiile conținute în **Planșa „Circulații și mobilitate durabilă”** care face parte integrantă din prezentul Regulament;

(2) pentru noile funcțiuni admise în UTR SIR 1u, SIR 1v, rezolvarea parcajelor se va face ținând cont de indicele de motorizare la momentul respectiv.

#### **ARTICOLUL 10.2.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**CPF (SIR 1p, SIR1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, SIR 1z din PUZ CP Centrul Istoric Brăila)- se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila**

- vezi tabelul de mai jos

#### **ARTICOLUL 10.2.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**CPF (SIR 1p, SIR1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, SIR 1z din PUZ CP Centrul Istoric Brăila)- se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila** cu următoarele precizări:

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

(2) arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente;

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

#### **ARTICOLUL 10.2.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

(1) **CPF (SIR 1p, SIR1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, SIR 1z din PUZ CP Centrul Istoric Brăila)- se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila:**

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;



- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare și buna funcționarea a acestora prin întreținerea ei destinată împiedicării pierderilor de apă și a umezirii terenului Loessoid sensibil la umezire;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare;
- se interzice depozitarea gunoaielor în spații neamenajate.

(2) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibilă din spațiul public.

(3) (a) Toate clădirile vor respecta regulile privind pre colectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv: platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

(b) nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate.

#### **ARTICOLUL 10.2.13 - SPAȚII VERZI**

**CPF (SIR 1p, SIR1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, SIR 1z din PUZ CP Centrul Istoric Brăila)- se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila:**

- (1) se va urmări în soluțiile viitoare de restructurare a terenurilor din subzonele SIR 1v, SIR 1u, ca spațiile verzi să alcătuiască un sistem coerent - contiguu, prin utilizarea unor specii de plante adaptate locului;
- (2) se va urmări reiterarea particularității Brăilei tradiționale, de configurare a spațiului public în formule de tip piață publică plantată, de formă regulată, cu rol reprezentativ și de articulare la nivelul țesutului urban;
- (3) soluțiile spațiale de plantare vor avea capacitatea de evocare a identității istorice a spațiului urban, în conformitate cu documentele fotografice de epocă existente/ păstrate și / sau publicate;
- (4) se va urmări plantarea întregii subzone în așa fel încât circulațiile pietonale majore și pistele de biciclete să beneficieze de trasee umbrite.

#### **ARTICOLUL 10.2.14 – ÎMPREJMUIRI**

**CPF (SIR 1p, SIR1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, SIR 1z din PUZ CP Centrul Istoric Brăila)- se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila**

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

- este obligativatorie asigurarea unei expresivități reprezentative a împrejmuirilor în raport cu spațialitatea istorică a zonei și stilul architectural al clădirilor situate sau propuse spre realizare pe parcelă.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 10.2.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**CPF (SIR 1p, SIR1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, SIR 1z din PUZ CP Centrul Istoric Brăila)- se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila vezi tabelul de mai jos**

#### **ARTICOLUL 10.2.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CPF (SIR 1p, SIR1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, SIR 1z din PUZ CP Centrul Istoric Brăila)- se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila vezi tabelul de mai jos**

*Tabel sintetic al principalelor elemente de regulament preluate din PUZCP- pentru subzona CPF cu UTR-urile respective.*

UTR PUG	UTR PUZCP	Regim de	Grad de	POT	CUT max	Hmax admis*
---------	-----------	----------	---------	-----	---------	-------------

(subzona PUZCP)		construire admis*	protecție*	max admis*	admis*	
CPF	SIR 1p	discontinuu	ridicat	60%	2,5	H existent*
	SIR 1s	discontinuu	mediu	35%	1,0	max 12m
	SIR 1t	discontinuu	mediu	50%	1,5	max 12m
	SIR 1u	discontinuu	ridicat	50%	1,5	max 12m
	SIR 1v	discontinuu	ridicat	50%	1,5	max 12m
	SIR 1z	discontinuu	mediu	50%	2,5	H existent**

\* peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (10 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

\*\* se păstrează înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate (cu eventuale jocuri de 1-2 etaje, realizate poate după introducerea unei articulații). În punctele recomandabile (anumite intersecții sau/si capete de perspectivă) se pot propune înălțimi mai mari (accente locale de maxim P+4) verificate prin studii istorice si numai cu luarea în considerare a spațialității istorice a zonei în sensul asigurării conservării, restaurării și punerii ei în valoare în autenticitatea ei ca și a relației tradiționale armoniate – marcate de scara umană - cu cadrul natural dominat de Dunăre. *Se vor evita modificări radicale sau violente ale raportului istoric dintre oraș și Dunăre.*

### 10.3. Subzona centrală protejată a sitului arheologic Brăilița „CSA”

#### DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

Situl arheologic Brăilița este declarat monument istoric pentru că în conformitate cu Legea 378/2001 art. 2 lit. f și art. 2 lit. h, întregul sit arheologic de la Brăilița este zonă de patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat în care, ca urmare a cercetării arheologice, s-au descoperit bunuri din categoria patrimoniu arheologic și din categoria patrimoniu cultural național.

Întrucât, conform Legii 378/2001 art. 4 (1) “bunurile de patrimoniu arheologic sunt parte integrantă a patrimoniului cultural național și pot fi clasate și protejate”, bunurile ce încă sunt păstrate de pământ în zona sitului arheologic Brăilița pot fi protejate numai dacă situl de la Brăilița este clasat în LMI ca monument istoric; acest lucru este legal pentru că, în conformitate cu Legea 422/2001 art. 3 lit. c monument istoric este și un sit arheologic ori un teren ce cuprinde “creații umane în cadrul lor natural, care sunt mărturii cultural – istorice semnificative din punct de vedere ... arheologic”.

Așa cum precizează OG 43/2000 art. 5 (3), protecția zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat este reglementat de legislația referitoare la monumentele istorice. De aceea, pentru a proteja situl arheologic de la Brăilița, el a fost clasat în categoria monumentelor istorice în LMI 2004 la poziția BR-I-s-B-0249, iar această decizie a instituțiilor abilitate cu clasarea monumentelor istorice a fost publicată în Anexa la Ordinul nr. 2314/2004 al Ministrului Culturii și Cultelor, care a apărut în Monitorul Oficial Nr. 64 bis/16 iulie 2004.

*În concluzie<sup>7</sup>, orice intervenție la nivelul solului și în subsol planificată în perimetrul sitului arheologic Brăilița va putea demara numai după descărcarea prealabilă a terenului de sarcină arheologică (OG 43/2000 art. 5 (1)), prin intermediul cercetărilor arheologice preventive/de salvare (OG 43/2000 art. 2 (c<sup>2</sup>)). Pe baza rezultatelor cercetării arheologice preventive/de salvare, și a raportului arheologic întocmit de colectivul arheologic, Ministerul Culturii și Cultelor, în urma consultării Comisiei Naționale de Arheologie, va emite certificatul de descărcare de sarcină arheologică (OG 43/2000 art. 5 (3<sup>1</sup>)).*

<sup>7</sup> Dr. Stănică PANDREA - Cercetător științific gr. II la Muzeul Brăilei, în cadrul Studiului de fundamentare PUG Brăila privind evoluția orașului și a patrimoniului construit, Muzeul Brăilei, 2012.

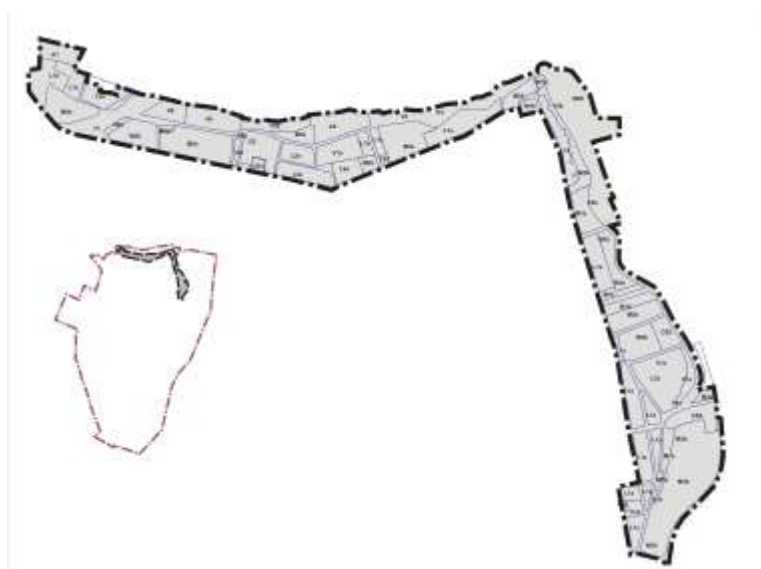


Figura 5. Delimitarea sitului arheologic Brăilița conform PUZCP- Centrul istoric al Mun. Brăila și alocarea funcțională (UTR) sub condițiile de constructibilitate specifice siturilor arheologice- " orice intervenție la nivelul solului și în subsol planificată în perimetrul sitului arheologic Brăilița va putea demara numai după descărcarea prealabilă a terenului de sarcină arheologică".

LISTA SITURILOR ARHEOLOGICE ȘI ISTORICE ALE MUNICIPIULUI BRĂILA propusă prin Studiul de Fundamentare privind evoluția orașului și a patrimoniului construit<sup>8</sup>

- la nord de Vadul Schelei, până în B-dul Al. I. Cuza se află situl arheologic reprezentat cronologic de **Necropola creștină nr. 1 a orașului Brăila** (sec. XIII – XIV), suprapusă perfect de Cetatea construită de turci (1540);

- la sud de Vadul Schelei și până la intersecția Calea Călărașilor – str. Malului, având la vest ca delimitare **Necropola creștină nr. 2 a orașului Brăila** (sec. XV), se află situl arheologic Vatra medievală a orașului Brăila, care a evoluat ușor și spre V-SV în veacurile XVI – XVIII;

- al treilea sit arheologic distinct îl reprezintă Mitropolia Proilaviei, ruptă odată cu terasa Dunării în 1846, dar care a lăsat între capătul str. Malului, spre Dunăre, Moara Violatos, străzile Orientului și Calea Călărașilor, o imensă necropolă (**Necropola creștină nr. 3 a orașului Brăila**).

## RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONĂ

(1) Pentru întreaga subzona a sitului arheologic Brăilița se instituie restricție de constructibilitate cu condiția obținerii, pentru orice investiție de construire subterană sau supraterană, a *Certificatului de descărcare de sarcină arheologică*, în condițiile legii.

(2) Autoritățile locale sunt obligate să precizeze în cadrul Certificatelor de Urbanism faptul că aceste terenuri cuprinse în subzona CSA sunt în limita sitului arheologic Brăilița și înscrierea explicită a nevoii de a se obține certificatul de descărcare arheologică anterior demarării lucrărilor de construcție.

(3) Se recomandă ca autoritatea locală să informeze birourile notariale, birourile de arhitectură și de cadastru imobiliar despre statutul juridic al terenurilor din limitasitului arheologic Brăilița, pentru a ușura circuitul terenurilor și pentru a veni în ajutorul celor care doresc să construiască.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 10.3.1 - UTILIZĂRI ADMISE

(1) Funcțiunile admise în subzona CSA sunt cele corespunzătoare următoarelor categorii de zone funcționale cuprinse în acest perimetru:

Locuire – subzonele L1a, L2a

Funcțiuni mixte – subzonele M1b, M2a, M2b

Zone cu funcțiuni cu caracter central dispersate – subzonele CS2, CS3

Echipare edilitară - G

Spații verzi publice – V1a

Spații verzi de protecție a infrastructurilor - V3b

<sup>8</sup> Cândea, I, 2012, Studiu de fundamentare privind evoluția orașului și a patrimoniului construit, Muzeul Brăilei.

Terenuri aflate permanent sub ape - H

(2) Pentru fiecare din aceste subzone cuprinse în CSA sunt valabile funcțiunile admise specificate la fiecare subzonă în parte, în cadrul prezentului Regulament.

#### **ARTICOLUL 10.3.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

(1) Pentru fiecare din aceste subzone cuprinse în CSA sunt valabile funcțiunile admise cu condiționările specificate la fiecare subzonă în parte, în cadrul prezentului Regulament.

#### **ARTICOLUL 10.3.3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

În L1a, L2a, CS2, CS3, M1b, M2a, M2b sunt interzise următoarele funcțiuni:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii, cu excepția celor cu mesaj artistic (instalații de artă, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural)
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive de mare capacitate
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

În plus, în L1a, L2a sunt interzise și următoarele funcțiuni: - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

În V1a, V3b, E sunt valabile precizările Regulamentului pentru fiecare subzonă în parte.

### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ARTICOLUL 10.3.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

(1) Se aplică Regulamentul cu precizările corespunzătoare fiecărei subzone funcționale în parte și Reglementările conținute în planșa de *Reglementări* care face parte integrantă din prezentul Regulament.

(2) Se recomandă ca măsură suplimentară pentru prezervarea și asigurarea condițiilor cercetării preventive a siturilor arheologice, să nu se permită subdivizări masive de terenuri în zona CSA.

(3) Orice operațiune de parcelare sau re-parcelare în subzona CSA se va aproba doar pe baza unei documentații de urbanism de tip PUZ, în condițiile legii.

#### **ARTICOLUL 10.3.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

(1) Se aplică Regulamentul cu precizările corespunzătoare fiecărei subzone funcționale în parte și Reglementările conținute în planșa de *Reglementări* care face parte integrantă din prezentul Regulament.

(2) Se va urmări mobilarea fronturilor arterelor importante cu construcții dispuse la aliniament sau retras în funcție de gabaritul străzii și al înălțimii maxime admise în zona respectivă.

#### **ARTICOLUL 10.3.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

(1) Se aplică Regulamentul cu precizările corespunzătoare fiecărei subzone funcționale în parte și Reglementările conținute în planșa de *Reglementări* care face parte integrantă din prezentul Regulament.

### **ARTICOLUL 10.3.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- (1) Se aplică Regulamentul cu precizările corespunzătoare fiecărei subzone funcționale în parte și Reglementările conținute în planșa de *Reglementări* care face parte integrantă din prezentul Regulament.

### **ARTICOLUL 10.3.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

(1) Se aplică Regulamentul cu precizările corespunzătoare fiecărei subzone funcționale în parte și Reglementările conținute în planșa de *Reglementări* care face parte integrantă din prezentul Regulament.

(2) Se aplică prevederile conținute în Planșa de *Circulații și mobilitate durabilă*, care face parte integrantă din prezentul regulament.

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

### **ARTICOLUL 10.3.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

(1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

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

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

(4) Parcajele la sol vor fi verzi cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m înălțime;

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

### **ARTICOLUL 10.3.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- (1) Se aplică Regulamentul cu precizările corespunzătoare fiecărei subzone funcționale în parte și Reglementările conținute în planșa de *Reglementări* care face parte integrantă din prezentul Regulament.

### **ARTICOLUL 10.3.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- (1) Se aplică Regulamentul cu precizările corespunzătoare fiecărei subzone funcționale în parte și Reglementările conținute în planșa de *Reglementări* care face parte integrantă din prezentul Regulament.

### **ARTICOLUL 10.3.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

- (1) Se aplică Regulamentul cu precizările corespunzătoare fiecărei subzone funcționale în parte și Reglementările conținute în planșa de *Reglementări* care face parte integrantă din prezentul Regulament.

### **ARTICOLUL 10.3.13 - SPAȚII VERZI**

(1) Se aplică Regulamentul cu precizările corespunzătoare fiecărei subzone funcționale în parte și Reglementările conținute în planșa de *Reglementări* care face parte integrantă din prezentul Regulament.

(2) Se recomandă ca amenajările spațiilor verzi în subzona CSA să se facă urmărind integrarea zonelor active arheologice în programul de parc.

### **ARTICOLUL 10.3.14 – ÎMPREJMUIRI**

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de **2,00 m**, vor avea un soclu opac de circa **0,60 m**, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITAȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 10.3.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se aplică Regulamentul cu precizările corespunzătoare fiecărei subzone funcționale în parte și Reglementările conținute în planșa de *Reglementări* care face parte integrantă din prezentul Regulament.

#### ARTICOLUL 10.3.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se aplică Regulamentul cu precizările corespunzătoare fiecărei subzone funcționale în parte și Reglementările conținute în planșa de *Reglementări* care face parte integrantă din prezentul Regulament.

### 10.4. Subzona funcțiunilor cu caracter central situată înafara zonei istorice protejate, în prelungirea acesteia sau în locații dispersate – „CS”

#### DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

Subzona conține acele funcțiuni care, prin importanța pe care o au la nivel de zonă/ cartier, prin acumularea de activități cu randament economic pregnant și prin atractivitatea publică pe care o generează, asigură o echilibrare funcțională și noi calități estetic-configurative în zonele dinafară nucleului istoric central.

SubZona CS este compusă din centralități de ranguri și valori diferite, cu profile funcționale diferite, întregind și îmbogățind zona centrală istoric constituită și alcătuind, împreună cu aceasta, imaginea policentrică a Brăilei. Această „imagine” este însă expresia unui sistem dinamic, acoperind întreg teritoriul urbanizat al orașului, astfel încât accesul, prestigiul, deservirea funcțională, dar și impactul de imagine și de viață urbană generate/susținute de acești poli urbani să fie corect și echitabil distribuite.

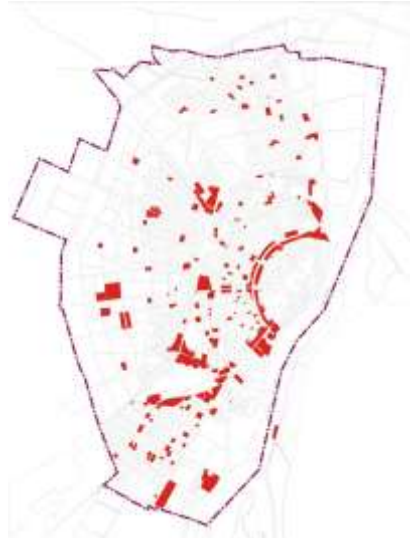


Figura 6. Repartiția subzonei CS (CS1+CS2+CS3) în cadrul teritoriului mun. Brăila.

Subzona CS alături de CIP alcătuiește sistemul policentric al Brăilei, bazat pe relațiile de complementaritate, concurență, co-atractivitate, diversificare funcțională și co-functionare dintre acestea, principiul fiind acela al echilibrului dinamic și al flexibilității spațiale.

Diferențierile în cadrul subzonei au fost dictate de:

- natura parcelarului și gradul lui de coerență /constituire
- funcțiunea predominantă
- poziția față de centrul istoric protejat
- poziția față de zona/cartierul deservit
- gradul de „acoperire” cu dotări de utilitate publică a zonelor rezidențiale
- posibilitățile de extindere a centrelor existente

Diviziunea subzonei CS în UTR-uri:

Subzona	UTR	Definire
Subzona funcțiunilor cu caracter central situată înafara zonei istorice protejate, în prelungirea acesteia sau în locații dispersate	CS1	Funcțiuni cu caracter central situate pe un parcellar urban constituit, predominant instituții, servicii, comerț, administrație cu caracter reprezentativ, cu rol de întărire și prelungire a zonei centrale
	CS2	Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale (servicii terțiare, administrative, dotări existente de învățământ și sănătate de nivel zonal) situate pe un parcellar în curs de constituire (poli centrali secundari)
CS		

	CS3	Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale și periferice (servicii terțiare, administrative, dotări de învățământ, cultură și sănătate de nivel zonal - centralități difuze)
--	-----	--

## RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONĂ

(1) Subzona CS este considerată prin prezentul Regulament, **teritoriu destinat restructurării în sensul consolidării caracterului central**; atât în zonele cu un parțelar constituit, cât și în cele cu parțelar în curs de constituire (sau care necesită reorganizare) se urmărește configurarea viitoare a poliilor de atractivitate și reprezentativitate, apte a deservi funcțional cartierul/zonă la care se referă și care, în cadrul sistemului policentric asigura funcționarea echilibrată a orașului.

(2) În subzonele **CS1, CS3** - pentru orice noi intervenții, pentru terenurile cu suprafața de mai mare de **3000 mp**, se recomandă întocmirea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal, în condițiile legii.

(3) În subzonele **CS2**, dat fiind parțelarul neconstituit, pentru autorizarea noilor lucrări de construcții, pentru toate terenurile, se recomandă întocmirea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal, în condițiile legii, zona reglementată minimă **fiind unitatea teritorială de referință**.

(4) Pentru toate noile intervenții din CS, orice documentație de urbanism (PUZ, PUD) va fi însoțită de o **ilustrare de arhitectură** care să convingă asupra configurării caracterului central, ilustrare inclusă ca temă de proiectare a obiectelor de arhitectură viitoare.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 10.4.1 - UTILIZĂRI ADMISE

(1) În UTR **CS1, CS2** sunt admise cu precădere instituții și servicii publice supramunicipale și municipale.

(2) În UTR **CS3** sunt admise cu precădere instituții și servicii publice cu caracter local (de deservire zonă/cartier).

(3) Domeniile de activități și funcțiuni care pot cuprinde aceste instituții și servicii:

- administrație publică și servicii descentralizate
- financiar-bancare și asigurări
- sănătate publică, servicii medicale și de întreținere
- cultură (centru cultural, expoziții în incinte sau în aler liber, bibliotecă, etc)
- alimentație publică
- poșta și telecomunicații, IT
- management, proiectare
- cercetare-dezvoltare
- învățământ preșcolar, primar, gimnazial, liceal, universitar și formare continuă
- media, presă, comunicare
- turism (hoteluri, pensiuni)
- recreere în spații acoperite (săli de conferințe, spectacole și cinema
- locuințe cu partiu special pentru profesii liberale, locuințe colective în imobile punctuale/ insertii
- spații pietonale cu amenajări de tip piață urbană reprezentativă, cu conexiuni pietonale în zonele verzi adiacente.

### ARTICOLUL 10.4.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI / CS1, CS2, CS3

(1) Se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca, la nivelul parterului și mezaninului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii publice

(2) În CS1- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri (cca. 40.0 metri desfășurare de front);

(3) Se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni

(4) Se admit locuințe colective în imobile punctuale (nu în ansambluri), insertii în zone cu funcțiuni mixte

(5) Se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice reprezentative și de lăcașele de cult;

(6) Funcțiunile comerciale nu vor ocupa suprafețe desfășurate mai mari de 1500 mp.

(7) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare sunt permise cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

(8) Sunt permise garaje publice sau private sub- și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele cu condiția de a nu ocupa un front mai lung de 30m spre spațiul public, iar accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă, astfel încât să nu perturbe traficul.

(9) Sunt permise activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație
- spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
- nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

#### **ARTICOLUL 10.4.3 - UTILIZĂRI INTERZISE/ CS1, CS2, CS3**

(1) Sunt interzise următoarele funcțiuni:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii. Excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic- instalatii de arta, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural.
- depozitare en-gros;
- locuințe colective în ansambluri de dimensiuni mari
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

#### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

##### **ARTICOLUL 10.4.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

(1) În **CS1** - Se recomandă menținerea parcelarului existent iar dacă noile construcții se dezvoltă pe parcele comasate, se recomandă păstrarea amprentei parcelarului anterior.

(2) În **CS2, CS3** – se recomandă efectuarea operațiunilor de re-parcelare în mod integrat, la demararea investiției pentru noua funcțiune.

(3) În **CS1, CS2, CS3** - Operațiile de sub-divizare de parcele sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească fiecare în parte următoarele condiții: a) să aibă front la stradă min.15m, b) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă, c) suprafața fiecărei parcele să fie min. 400mp, d) să nu dea naștere la servituți de trecere.

##### **ARTICOLUL 10.4.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (D<sub>A</sub>)**

(1) **CS1** - Aliniamentul existent al parcelelor se va păstra, cu excepția situațiilor prevăzute în Planșa de Reglementări (lărgiri de artere, re- alinieri)

(2) **CS2, CS3** - pentru operațiuni pe terenuri libere sau în curs de constituire a parcelarului, retragerea clădirilor publice va fi de **10.0 metri (D<sub>a</sub>=10m)**

(3) **CS1, CS2, CS3**- Amplasarea pe aliniament este posibilă în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamentele strazii.

(4) **CS1, CS2, CS3** - Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20,0 metri**;

##### **ARTICOLUL 10.4.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR (D<sub>L</sub>, D<sub>P</sub>)**

(1) În subzona CS (CS1, CS2, CS3), clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de **3,0 metri ( D<sub>L</sub>= h/3, min.3m)**

(2) Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,0 metri ( D<sub>p</sub>= h/2, min.5m)**;

(3) clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate.

##### **ARTICOLUL 10.4.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ (D<sub>i</sub>)**

(1) În subzona CS (**CS1, CS2, CS3**), clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele (**D<sub>i</sub>=H**).



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

#### ARTICOLUL 10.4.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Conform P.U.Z. cu următoarele condiții:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică sau ca drept de trecere obținut legal
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30.0 metri;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

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

#### ARTICOLUL 10.4.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

(2) Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi verzi cu minim un arbore la 4 mașini;

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

#### ARTICOLUL 10.4.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	CS1	CS2	CS3
Înălțimea admisă (la atic)	Min. 10,0 m- P+2*	Min. 18,0 m- P+4*	Min. 10,0 m- P+2*
	Max. 18,0 m – P+4*	Max. 40,0 - P+10*	Max. 18,0 m – P+4

\*înălțimea minimă este orientativă - prioritară este respectarea principiului preluării înălțimii corpurilor de clădiri învecinate (preluarea corniselor).

\*\* peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (10 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

#### ARTICOLUL 10.4.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Orice intervenție asupra fațadelor existente în subzona C1, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, va respecta caracterul zonei și tipul de program; nu se admit pasteluri; nu se admit materiale perisabile sau de proastă calitate.

(2) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a țesutului urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia.

(3) Arhitectura noilor clădiri în zona centrală C1 va ține seama de caracterul zonei în ceea ce privește: volumetria, arhitectura fațadelor, materialele de construcție, cromatică.

(4) Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

#### ARTICOLUL 10.4.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

(2) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

- (3) Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare.
- (4) Toate noile brânșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.
- (5) (a) Toate clădirile vor respecta regulile privind pre colectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv: *platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bățut covoare;*
- (b) nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate.

#### ARTICOLUL 10.4.13 - SPAȚII VERZI

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (2) Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade.
- (4) Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- (5) Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și verzi, scuaruri, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă conform HG 525/1996, anexa 6 și RLU aferent PUG, Cap. 10.

tip de funcțiune componentă a subzonei CS	spațiu plantat (suprafața minimă necesară pentru investițiile noi)
administrație, finanțe, bănci	7% din suprafața parcelei
comerț, alimentație publică	7% din suprafața parcelei
culțe	30% din suprafața parcelei
sănătate	10-15mp/bolnav
învățământ	Conform normativelor de specialitate, dar nu mai puțin de 20% din suprafața parcelei
turism	20% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

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

#### ARTICOLUL 10.4.14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de **minim 2.00 metri** din care un soclu opac de **0.60 m.**, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.
- (2) Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de **2.50 metri**; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.
- (3) Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectură clădirii.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 10.4.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

U.T.R.	POTmax
CS1	70%*
CS2	80%
CS3	60%

\* În UTR CS1, în zonele cu parcelar constituit, se va menține POT existent.

#### ARTICOLUL 10.4.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

U.T.R.	CUTmax**
CS1	2,5*
CS2	3,0**
CS3	2,0

\* În UTR CS1, în zonele cu parcelar constituit, se va menține CUT existent.

\*\* În zonele unde pe planșa de Reglementări aferentă prezentului PUG există indicația de „*accent vertical*”, CUT se poate majora pe baza unui PUZ însoțit de ilustrare de arhitectură. CUT-ul propus va fi adaptat la condițiile locale de preluare a înalțimilor (corniselor) cladirilor de pe parcelele învecinate.

## CAPITOLUL 11

### Zona funcțiilor mixte - “M”

#### DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI „M”

Zona mixtă a Brăilei se caracterizează printr-un puternic dinamism, atât la nivel funcțional cât și spațial, urmare a unei dinamici accentuate și la nivel economic; zona mixtă se constituie din două tipuri majore de subzone, diferențiate după:

- natura țesutului urban: constituit (stabil), sau în curs de constituire/neconstituit (care necesită restructurare)
- natura funcțiilor predominante și funcțiunea corelată
- natura fondului construit existent (necesitatea restructurării lui pentru dezvoltări urbane viitoare)
- gradul de accesibilitate în raport cu trama majoră a orașului

În ansamblul ei, zona mixtă formează un sistem flexibil care are particularitatea de a cuprinde locuirea în componenta ei, în proporție considerabilă (între 25% și 55%), alături de diferitele funcțiuni de interes general și public. Ca structurare spațială, zona mixtă se prezintă sub două mari tipuri caracteristice: a) tipul linear, cu caracter comercial și de servicii de-a lungul arterelor principale carosabile și b) tipul enclavă, dezvoltate în jurul unui nucleu comercial preexistent, în zonele de vad ale cartierelor.

Ambele tipuri structurale ale zonei mixte se comportă ca un element-liant pentru polaritățile reprezentate de centrul istoric și de polii centrali secundari, conturând zonele cu caracter intermodal, punctele de concentrare a locuitorilor (zone comerciale, servicii, etc.), zonele de schimburi comerciale (port). Tipurile de funcțiuni asociate zonei mixte sunt: instituții, servicii și echipamente publice, servicii publice de interes general, mici activități productive nepoluante și locuințe.

Cele două subzone ce alcătuiesc zona mixtă sunt:

- “M1”- Subzona mixtă corespunzătoare unui țesut urban constituit
- “M2” - Subzona mixtă corespunzătoare unui țesut urban slab constituit sau în curs de constituire

#### 11.1. Subzona mixtă corespunzătoare unui țesut urban constituit - “M1”

#### DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

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

Pe cale de consecință, criteriul de reprezentativitate intervine în diferențierea celor 2 tipuri de UTR-uri, astfel încât în primul caz, zona mixtă beneficiază de o mai amplă expunere și de o reprezentativitate sporită, având potențial mai mare de ocupare, iar în al doilea caz, fiind vorba despre funcțiuni cu rol de deservire micro-local, reprezentativitatea acestui tip este mai scăzută și utilizarea terenurilor mai mică.

Cele două componente ale subzonei M1 sunt:

<b>M1a</b>	<b>Funcțiuni mixte - predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată - adiacent arterelor/ piețelor principale</b>
<b>M1b</b>	<b>Funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane</b>

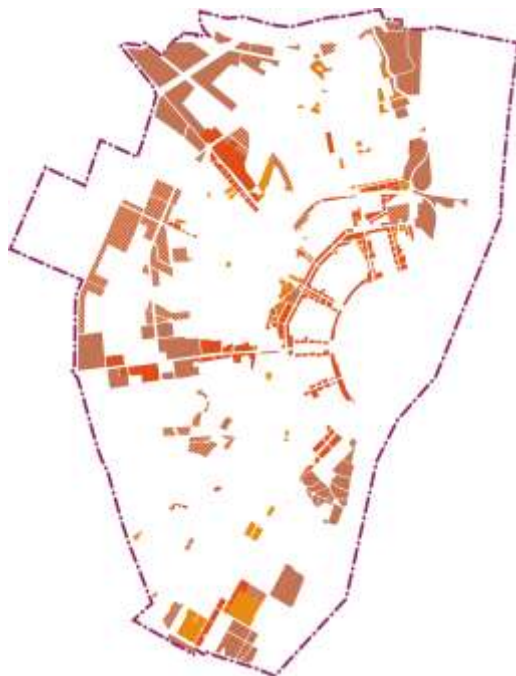


Fig. 7. Repartiția zonei mixte (M1:M1a, M1b și M2:M2a, M2b) în cadrul teritoriului mun. Brăila.

## RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONĂ

- (1) Subzona mixtă M1 permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, condiționat de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC.
- (2) Se permite completarea fronturilor existente cu spații comerciale și servicii, doar pe baza Planuri Urbanistice de Detaliu în condițiile legii.
- (3) Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în PUG - planșa nr. 3 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” (servituțile de utilitate publică).

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 11.1.1 - UTILIZĂRI ADMISE

(1) **M1a, M1b** - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații verzi - scuaruri, gradini;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special.

### ARTICOLUL 11.1.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) **M1a, M1b** - sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 metri de biserici, școli, grădinițe, licee;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
  - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
  - accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
  - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
  - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
  - să implice maximum 5 persoane
  - să aibă acces public limitat (ocazional)
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

### ARTICOLUL 11.1.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

(1) **M1a, M1b** - se interzic următoarele utilizări:

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

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 11.1.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) **M1a, M1b** - Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- suprafața minimă a parcelei - **300 mp**.
- să aibă front la stradă min. **18 m** pentru construcții dispuse izolat/cuplat, **12 m** pentru construcții înșiruite
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(2) **M1a, M1b** - În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUZ însoțit de ilustrare de arhitectură, aprobat în condițiile legii.

#### ARTICOLUL 11.1.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT ( $D_A$ )

(1) **M1a, M1b** - pentru situațiile în care există alinieri definite (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

(2) clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de **5,0m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

(4) clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20 m**.

#### ARTICOLUL 11.1.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR ( $D_L, D_P$ )

	izolat		cuplat		însiruit	
	$D_L$	$D_P$	$D_L$	$D_P$	$D_L$	$D_P$
<b>M1a</b>	min.5,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0	-	min.5,0
<b>M1b</b>	min.5,0	min.5,0	min.5,0	min.5,0	-	min.5,0

#### ARTICOLUL 11.1.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ ( $D_i$ )

(1) În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ( $D_i=H/2$ ); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **6.00 metri**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

(2) în toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

#### ARTICOLUL 11.1.8 - CIRCULAȚII ȘI ACESE

(1) o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **min. 3,5 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

(2) în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;

(3) se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

(4) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

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

#### ARTICOLUL 11.1.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

(2) în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

(3) se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

**ARTICOLUL 11.1.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR/ M1A, M1B**

	<b>Hmax global la nivel de utr Metri (etaje)</b>	<b>Lățimea străzii între aliniamente(m) / profile standard actuale</b>	<b>Hmax. diferențiat (etaje)</b>
<b>M1a</b>	<b>40 (P+10)</b>	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2-P+3
		14,01 – 24,00	P+3-P+5
		24,01 – 32,00	P+5-P+7
		32,01 – 37,00	P+7-P+9
		37,01 – 40,00	P+10
<b>M1b</b>	<b>20 (P+5)</b>	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2
		14,01 – 24,00	P+3
		24,01 – 32,00	P+4
		32,01 – 37,00	P+5

(2) **M1a, M1b** - se admite un număr de niveluri suplimentare cu următoarele condiții:

- la străzi de categ. min.III- se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45° la acesta;

- la clădirile de colț se admit max. 2 niveluri în planul fațadei pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45° la acesta.

(3) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

(4) pentru punctele care sunt precizate în Planșa de Reglementări cu semnul „accent vertical” 33333 (la nivel de oras sau la nivel local/zonal) - autorizarea construcțiilor se fac face pe bază de P.U.Z. cu ilustrare de arhitectură.

**ARTICOLUL 11.1.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR/ M1A, M1B**

(1) la clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;

(2) aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice

(3) în toate situațiile este obligatorie, pentru noile investiții, preluarea particularităților sitului, racordarea la caracterul general al zonei și la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

**ARTICOLUL 11.1.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

(1) **M1a, M1b** – Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.

(2) *alimentarea cu apă și canalizarea:*

- toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare

- urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității

competente care administrează resursele de apă;

- se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații verzi

- se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică

(3) *alimentarea cu energie electrică*

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

- în zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale) se recomandă realizarea în prealabil a unui studiu de iluminat public

(4) *telecomunicații:*

- se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații

- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

(5) *sisteme de încălzire:*

- pentru noile investiții cu ACD>800mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale

(6) *alimentarea cu gaze naturale*

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

(7) *evacuarea deșeurilor*

- fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate
- Toate clădirile vor respecta regulile privind precollectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv- Art.4: "*platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare*";
- nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate.
- se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

**ARTICOLUL 11.1.13 - SPAȚII VERZI**

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

tip de funcțiune componentă a subzonei M1	spațiu plantat suprafața minimă
administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culțe	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15mp/bolnav
invățământ	Conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

**ARTICOLUL 11.1.14 – ÎMPREJMUIRI**

- (1) M1a, M1b- spre spațiul public, împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de **2,20 m** din care **0,80 m** un soclu opac și restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației).
- (2) Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea **max.2,20 m**.
- (3) Funcțiunile comerciale și serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 11.1.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

(1)

U.T.R.	POTmax



<b>M1a</b>	50%
<b>M1b</b>	60%

#### ARTICOLUL 11.1.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1)

U.T.R.	CUTmax
<b>M1a</b>	3.5*
<b>M1b</b>	2.5*

(2) În zonele unde pe planșa de Reglementări aferentă prezentului PUG există indicația de „accent vertical”, CUT se poate majora pe baza unui PUZ însoțit de ilustrare de arhitectură.

\* CUT-ul propus va fi adaptat la condițiile locale de preluare a înalțimilor (corniselor) clădirilor de pe parcelele învecinate.

### 11.2. Subzona mixtă corespunzătoare unui țesut urban slab constituit sau în curs de constituire - M2

#### DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

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

În totalitate, această subzonă este una cu un grad sporit de instabilitate și vulnerabilitate spatio - funcțională datorat acestor trăsături ale țesutului urban, la care se adăugă poziția acestor zone în cadrul orașului – de regulă zone periferice, sau în vecinătatea unor limite structurale puternice.

Funcție de gradul de fragmentare (actual și previzionabil) al parcelarului (granularitatea țesutului<sup>9</sup>), de accesibilitatea carosabilă la nivelul orașului și de poziția în cadrul teritoriului urban, au fost evidențiate 2 tipuri de Unități Teritoriale de Referință:

- tipul 1- subzone situate în poziții cu o bună accesibilitate carosabilă, cu o structură a țesutului urban care permite direct trecerea la profilul de subzonă mixtă, având un parcelar care, deși neconstituit din punct de vedere urbanistic, prezintă totuși caractere favorabile pentru inserția noilor funcțiuni
- tipul 2- subzone situate în poziții cu o accesibilitate redusă, cu o structură a țesutului urban care nu permite trecerea directă la profilul de subzonă mixtă, având un parcelar care necesită ample operațiuni de re-parcelare/comasare (provenit din foste zone industriale, agricole, etc).

Astfel, cele două UTR-uri cuprinse în subzona **M2** sunt:

**M2a- Funcțiuni mixte - predominant servicii și comerț** cu accesibilitate medie și bună, pe parcelar cu posibilități de re-parcelare.

**M2b- Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională**, zone de restructurare și de re-inserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc).

#### RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONĂ

(1) Pentru ambele UTR-uri cuprinse în subzona mixtă M2 se instituie, pentru autorizarea construcțiilor pe terenuri ce depășesc suprafața de **5000 mp**, obligativitatea întocmirii unei documentații de tip PUZ.

<sup>9</sup> granularitatea parcelarului a fost analizată în etapa II a PUG și a relevant predispoziția parcelarului către anumite tipuri de investiții în funcție de gradul său de fragmentare în prezent și de tendințele de fragmentare viitoare.

(2) Amplasamentele exacte ale obiectivelor de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică datorate restructurării tramei stradale, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi, etc se vor stabili prin PUZ pe baza avizului de oportunitate.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 11.2.1 - UTILIZĂRI ADMISE**

(1) **M2a, M2b** - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros; depozite en-gross
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații verzi - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special.

### **ARTICOLUL 11.2.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

(1) **M2a, M2b** - sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 metri de biserici, școli, grădinițe, licee.
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
  - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
  - accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul
- activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale, tehnice, artistice sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupați, cu următoarele condiții:
  - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
  - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
  - să implice maximum 5 persoane
  - să aibă acces public limitat (ocazional)
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

### **ARTICOLUL 11.2.3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) **M2a, M2b** - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură; excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic- instalatii de arta urbana, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural.
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- stații de întreținere auto și curățare auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- depozitări de materiale re folosibile;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 11.2.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) **M2a, M2b** - Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc **cumulativ** următoarele condiții:
- suprafața minimă a parcelei - **300 mp**.
  - să aibă front la stradă min. **18 m** pentru construcții dispuse izolat/cuplat, **12 m** pentru construcții înșiruite
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (2) pentru parcele cu suprafața cuprinsă **între 300 mp și 1000 mp**, autorizarea construcțiilor se face doar pe baza de PUD

### ARTICOLUL 11.2.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (D<sub>A</sub>)

- (1) **M2a, M2b** - pentru situațiile în care există alinieri definite (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- (2) clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de min. **5,0m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- (3) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- (4) clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **25 m**.

### ARTICOLUL 11.2.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR (D<sub>L</sub>, D<sub>P</sub>)

	izolat		cuplat		înșiruit	
	D <sub>l</sub>	D <sub>p</sub>	D <sub>l</sub>	D <sub>p</sub>		
<b>M2a</b>	min.5,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0	-	-
<b>M2b</b>	min.5,0	min.5,0	min.5,0	min.5,0	-	-

### ARTICOLUL 11.2.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ (D<sub>i</sub>)

- (1) În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte (**D<sub>i</sub>=H/2**); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **6.00 metri**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.
- (2) în toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate

### ARTICOLUL 11.2.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m latime și 4,20 m înălțime.

#### ARTICOLUL 11.2.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- (2) în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- (3) se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

#### ARTICOLUL 11.2.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**M2a, M2b**

	<b>Hmax global la nivel de utr Metri (etaje)</b>	<b>Lățimea străzii între aliniamente(m) / profile standard actuale</b>	<b>Hmax. diferențiat (etaje)</b>
<b>M2a</b>	<b>32 (P+8)</b>	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2-P+3
		14,01 – 24,00	P+3-P+5
		24,01 – 32,00	P+5-P+8
<b>M2b</b>	<b>18 (P+4)</b>	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2
		14,01 – 24,00	P+3
		24,01 – 32,00	P+4

(2) **M2a, M2b** - se admite un număr de niveluri suplimentare cu următoarele condiții:

- la străzi de categ. min.III- se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45° la acesta

- la clădirile de colț se admit max. 2 niveluri în planul fațadei pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45° la acesta

(3) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

(4) pentru punctele care sunt precizate în Planșa de Reglementări cu semnul „accent vertical” - autorizarea construcțiilor se face pe bază de P.U.Z. cu ilustrare de arhitectură.

#### ARTICOLUL 11.2.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) **M2a, M2b** - la clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;

(2) aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice

(3) în toate situațiile este obligatorie, pentru noile investiții, preluarea particularităților sitului, racordarea la caracterul general al zonei și la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

(4) pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare coordonate de autoritatea locală. Publicitatea și afișajul se va face conform legii nr. 154/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate și a regulamentului local.

#### ARTICOLUL 11.2.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

(1) **M2a, M2b** – Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.

(2) *alimentarea cu apă și canalizarea:*

- toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare;

- urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă;
  - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
  - se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații verzi;
  - se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- (3) *alimentarea cu energie electrică*
- toate construcțiile vor fi branșate la sistemul de alimentare cu energie electrică;
  - în zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale) se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locală.
- (4) *telecomunicații:*
- se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
  - se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
  - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- (5) *sisteme de încălzire și termoficare:*
- se vor căuta soluții corelate descentralizării sistemului de termoficare;
  - pentru noile investiții cu ACD>800mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale.
- (6) *alimentarea cu gaze naturale*
- extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investițiilor în zonele neechipate.
- (7) *evacuarea deșeurilor*
- fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
  - se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.
  - toate clădirile vor respecta regulile privind pre colectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv: *platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare;*
  - nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate.

#### ARTICOLUL 11.2.13 - SPAȚII VERZI

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

tip de funcțiune componentă a subzonei M1	spațiu plantat suprafața minimă
administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culte	50% din suprafața parcelei

sănătate	10-15mp/bolnav
învățământ	15% din suprafața parcelei
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

#### ARTICOLUL 11.2.14 – ÎMPREJMURI

(1) **M2a, M2b-** spre spațiul public, împrejmirile vor avea înălțimea maximă de **2,20 m** din care **0,80 m** un soclu opac și restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației).

(2) Împrejmirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea **max.2,20 m**.

(3) Funcțiunile comerciale și serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 11.2.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1)

U.T.R.	POTmax
M2a	35%
M2b	50%

#### ARTICOLUL 11.1.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1)

U.T.R.	CUTmax
M2a	3.0
M2b	2.5

## CAPITOLUL 12

### ZONA PRODUCȚIEI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITĂRII – “I”

#### DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI „I”

Zona industrială în Brăila are o poziție importantă în ansamblul activităților urbane, datorită rolului pe care aceasta îl poate juca în viitor în re-echilibrarea și re-lansarea economică a orașului care, după 1989, a pierdut multe din unitățile industriale active, glisând tot mai mult către sectorul terțiar. **Activitățile aferente acestor zone “I” se referă atât la producția activă (producție “concretă” conform CAEN), cât și la activitățile conexe și de suport ale acestora (producție “abstractă”- cercetare, management, depozitare, logistică, transport, comercializare, etc.), atât la unități existente, cât și la unități propuse.**

Caracterul actual al zonei industriale este marcat (cu unele excepții) de o puternică degradare a unităților active în perioada comunistă (închiderea marilor platforme industriale) concomitent cu apariția unor noi unități private, de dimensiuni reduse, eficiente și prestigioase, de producție de bunuri destinate în special consumului și vieții urbane.

Zona funcțională “I” se compune din terenurile care sunt în prezent ocupate cu industrii active, stabile sau în curs de restructurare, dar și din terenuri care, prin poziția pe care o ocupă în raport cu infrastructura și prin dimensiunile lor, pot deveni atractive pentru investiții în acest sector. O tendință importantă preluată în recomandările prezentului RLU este aceea a **înglobării tehnologiilor verzi în aceste zone destinate producției**, dat fiind necesitățile de racordare la cerințele europene și internaționale.

Pentru zonele cu patrimoniu industrial susceptibil valoros atât sub aspectul construcțiilor, cât și sub aspectul echipamentelor tehnice posibil a fi restaurate cu scop muzeal, precum și a spațiilor exterioare &

amenajărilor vegetale existente în incintele industriale, se introduce **condiția de elaborare PUZ însoțit de studiu de fundamentare istoric și ilustrare arhitecturală a soluțiilor propuse de regenerare.**

Caracterul propus al acestei zone se va datora întregirii subzonei de producție activă actuală, constând din unități compacte (parțial restructurate în cadrul fostelor platforme industriale) dar organizate în sistem "tehnopol"<sup>10</sup>, cu o nouă subzonă de un alt tip, mai puțin compact, organizată în sistem *parc industrial*<sup>11</sup>, incluzând activitățile legate de producerea energiei verzi, utilizând surse regenerabile.

În consecință, zona „I” se compune din:

**Subzona activități industriale active în sistem compact "tehnopol" - I1**

**Subzona activități industriale și servicii conexe - "parc industrial" - I2**

având în componență UTR-urile:

- **I2a- parc industrial cu activități producție industrială și servicii de cercetare, management, depozitare, comercializare, etc**
- **I2b- parc de activități energie verde, înglobând tehnologii avansate, parc tehnologic**

## RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU ZONA „I”

(1) Pentru toate subzonele și UTR-urile de tip „I” situate pe terenuri libere sau în zone restructurate din foste platforme industriale **sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.**

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 12.1 - UTILIZĂRI ADMISE

(1) **I1, I2a, I2b** - sunt admise acele utilizări compatibile cu cerințele și caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități productive și/sau de depozitare.

(2) **I1, I2a, I2b** - sunt admise următoarele utilizări:

- activități productive complexe nepoluante
- servicii conexe: management, cercetare, formare profesională, depozitare, transport și logistică
- expoziții, târguri
- comercializare produse proprii
- facilități pentru angajați și clienți
- parcare pentru angajați, accese auto
- spații manevră încărcat / descărcat
- spații verzi
- amenajări pentru sport și întreținere.

### ARTICOLUL 12.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) **I1, I2-** în cazul utilizării spațiilor din fostele platforme industriale se recomandă adaptarea și conversia funcțional a clădirilor industriale abandonate;

(2) **I2b** - se admit numai activități tehnologice cu utilizarea resurselor regenerabile

(3) **I1-** continuarea, extinderea sau conversia activităților actuale vor fi permise în cu condiția diminuării semnificative a poluării actuale în termen de 3 ani;

(4) **I1, I2-** sunt admise activități de cercetare – dezvoltare, depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

<sup>10</sup> definiția **Tehnopolului** în conformitate cu documentul CEMAT, Bratislava, 2006: „o zonă în care sunt concentrate numeroase activități publice și private care țin de cercetare și dezvoltare, dezvoltarea tehnologiei, transfer de tehnologie, învățământ științific superior, servicii și activități de producție în domeniul high-tech.. În numeroase cazuri, tehnopolurile cuprind unul sau mai multe grupuri specializate de întreprinderi high-tech, incubatoare de debut, o firmă și un centru de inovații, grupuri de consultanță. Principiile care guvernează tehnopolurile sunt realizarea de sinergie între diferiții factori interesați din cadrul tehnopolului (întreprinderi, activități R&D, debuturi, servicii etc.), alegerea activităților care vor fi amplasate în zonă (de exemplu eliminarea depozitelor sau a activităților industriale poluante), promovarea și sprijinirea de către autoritățile publice (înlesnirea achiziției de terenuri și dezvoltarea acestora, sprijin acordat activităților de cercetare și învățământ etc.) și în sfârșit asigurarea unui mediu de lucru remarcabil, care este important pentru imaginea întreprinderilor și organizațiilor existente în zonă”  
[http://www.coe.int/t/dg4/cultureheritage/heritage/cemat/cso/Reunions/7th ETF/CEMAT-CHF84-2006-8rev\\_ro.pdf](http://www.coe.int/t/dg4/cultureheritage/heritage/cemat/cso/Reunions/7th ETF/CEMAT-CHF84-2006-8rev_ro.pdf)

<sup>11</sup> definiția **Parcului industrial**: „O zonă delimitată în care se desfășoară activități economice, de cercetare științifică și/sau de dezvoltare tehnologică în vederea valorificării potențialului uman și material al zonei” cf. OG 65 /2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale citat în „Ghid termeni de specialitate”, AMTRANS 1A01, 2001.

(5) **I1, I2** - se admite comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament.

**Pentru toate dezvoltările din zonele I1 și I2 este necesar PUZ cu studiu de fezabilitate.**

### ARTICOLUL 12.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

(1) **I1, I2**- se interzic toate utilizările și activitățile care nu sunt specifice profilului descris al zonei „I” sau pot incomoda și prejudicia funcționarea acesteia.

(2) **I1, I2** – se interzic activităților poluante de orice tip și care prezintă risc tehnologic.

(3) **I1, I2** – se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

(4) **I1, I2** - se interzice funcțiunea rezidențială, cu excepția locuințelor de serviciu și acestea limitate la o suprafață de max. 1000mp

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 12.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

*Conform PUZ, cu următoarele condiții:*

(1) **I1** - pentru a fi construibile pentru funcțiuni de producție industrială, parcelele vor avea o suprafață minimă de **3000** mp. In caz contrar este necesara demonstrarea functionalitatii unitatii industriale prin PUZ.

(2) **I1**- În cazul unor parcele cu dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară demonstrarea prin PUZ a existenței unei grupări de parcele cu activități similare.

(3) **I2** - pentru a fi construibile pentru funcțiuni de producție industrială în sistem parc industrial și de activități conexe, parcelele vor avea un front la stradă minim de **25 m** și o suprafață minimă de **8000 mp**, din care min.35 % spațiu plantat.

(4) **I2**- pentru a face parte dintr-un parc industrial, parcelele vor trebui fie să se comaseze, fie să stabilească un protocol de funcționare utilizând în comun anumite părți ale proprietății

### ARTICOLUL 12.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT ( $D_A$ )

*Conform PUZ, cu următoarele condiții:*

(1) **I1, I2** - pentru situațiile în care există alinieri definite (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

(2) clădirile aferente activităților de producție vor fi retrase de la aliniament cu o distanță variind între **6,0m** și **10,0m**, în funcție de gabaritul străzii

(3) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

### ARTICOLUL 12.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

*Conform PUZ, cu următoarele condiții:*

(1) **I1, I2** - clădirile se pot amplasa în regim continuu (cuplat/alipit sau înșiruit) față de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, doar în cazul în care acestea nu generează incompatibilități sau incomodări

(2) **I1, I2** - în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat pe parcelă cu următoarele distanțe:  $D_l = D_p = H/2$ , **min 6.00 metri**;

(3) Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 2.00 metri de la nivelul solului.

### ARTICOLUL 12.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

*Conform PUZ, cu următoarele condiții:*

(1) **I1, I2** - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri ( $D_i = H/2$ , min.6m)

(2) **I1, I2** - distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

(3) **I1, I2** - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

### ARTICOLUL 12.8 - CIRCULAȚII ȘI ACESE

*Conform PUZ, cu următoarele condiții:*



- (1) **I1, I2** - acces carosabil obligatoriu de minim **4.00 m** dintr-o circulație publică sau prin servitute de trecere legal instituită
- (2) **I1, I2** - accesese în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație - *artera colectoare* - realizată pe terenul unității industriale
- (3) **I1-** în cazul fostelor platforme industriale, restructurabile și/sau în curs de reconversie funcțională, se vor respecta indicațiile privind străpungerile cu artere carosabile noi, de legătură la nivel orășenesc, în vederea reintegrării acestor terenuri în țesutul urban, conform planșelor de Reglementări - UTR și Reglementări – Circulații, care fac parte din prezentul RLU.
- (4) terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi utilizate pentru activități productive și de depozitare care necesită acest mod de transport pentru materia primă și produse.
- (5) în cazul defectării liniilor de cale ferată industrială, se vor căuta soluții de reintegrare a terenurilor respective în circuitul funciar al orașului.
- (6) Pentru toate circulațiile și accesese publice existente și propuse se vor respecta prevederile din **Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5.** privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, a **acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m latime și 4,20 m înălțime.**

#### ARTICOLUL 12.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) I1, I2- staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, deci în interiorul parcelei asigurându-se spații de circulație, parcare, încărcare/descărcare și întoarcere;
- (2) **I1, I2-** în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor pentru angajați sau vizitatori

#### ARTICOLUL 12.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) **I1, I2-** înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;

		Hmax (metri)	Hmax. (etaje)
<b>I1</b>		<b>20</b>	P+5-6
<b>I2</b>	<b>I2a</b>	<b>18</b>	P+4
	<b>I2b</b>	conform normelor tehnologice	

#### ARTICOLUL 12.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) se va urmări o tratare a clădirilor astfel încât să nu se producă un contrast puternic față de vecinătăți;
- (2) se va urmări o dispunere a golurilor pe fațadele către zonele publice astfel încât să se armonizeze cu clădirile învecinate și să nu incomodeze viața urbană.

#### ARTICOLUL 12.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI COLECTARE A DEȘEURILOR

- (1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- (2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

#### ARTICOLUL 12.13 - SPAȚII VERZI

- (1) **I2a, I2b-** pentru asigurarea caracterului de parc, se impune un procent de min. 35% spațiu plantat din suprafața parcelei destinate activităților industriale.
- (2) este interzisă eliminarea arborilor maturi (peste **4.00 metri înălțime** și diametrul tulpinii peste **15.00 cm**) cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;

- (3) în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice **minim 40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- (4) terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- (5) se recomandă ca **minim 75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- (6) parcajele vor fi verzi cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime;
- (7) în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

#### ARTICOLUL 12.14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) **I1, I2a, I2b** - spre spațiul public, împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de **2,20 m** din care **0,80 m** un soclu opac și restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației);
- (2) Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea **max.2,20 m** ;
- (3) Excepție de la prevederile de mai sus fac activitățile industriale ale ale căror specificații tehnice prevăd un mod special de împrejmuire.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 12.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

		POT max (%)
I1		80
I2	I2a	50
	I2b	conform normelor tehnologice

#### ARTICOLUL 12.6 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

		CUT max
I1		4,0
I2	I2a	2,5
	I2b	conform normelor tehnologice

## CAPITOLUL 13

### Zona GOSPODĂRIEI comunale - "G"

#### DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona "G" este reprezentată de funcțiunile care asigură servirea populației cu echipare edilitară (la nivel orășenesc, local și individual), salubritate și cimitire.

În prezent, caracterul acestei zone este dominat de lipsa de întreținere a acestor spații și echipamente, de lipsa de eficiență în activitățile de servire a populației, de necesitatea restructurării și înglobării de noi tehnologii, în baza unei viziuni pe termen lung.

În mod special, cimitirele din Brăila, numeroase și beneficiind de amplasamente cu bună accesibilitate, unele aflate pe lista monumentelor și siturilor istorice (2010), sunt expresia structurii multi-etnice a populației, emblemă a peisajului cultural, cu deosebită valoare antropologică și urbanistică. Caracterul acestei zone se va articula în măsura în care aceste spații și echipamente se vor integra orașului, păstrându-și (sau regăsindu-și) caracterul original.

Această zonă e compusă din incinte specifice (G), dar dispune și de diferite sedii / birouri și spații funcționale, inserate în interiorul altor zone (C, M, I), respectând regulamentul acestora.

Zona "G" este alcătuită din următoarele subzone și utr-uri.

**G1 - subzona cimitirelor**

**utr G1- cimitire și servicii asociate**

**utr G1a- cimitire protejate**

**G2 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală - echipare edilitară și salubritate**

## RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU ZONĂ

- (1) în zona „G” sunt permise intervenții de amenajare și construire directă, sub condiția ca acestea să nu depășească o suprafață mai mare de **1500 mp**.
- (2) pentru intervenții pe suprafețe mai mari de **1500 mp** se vor întocmi studii de specialitate de tip **PUD sau PUZ**, în baza **avizului de oportunitate**, conform legii.
- (3) organizarea spațială și funcțională a cimitirelor se va realiza doar pe baza unui **PUD** pentru corecta reglementare a densității, circulațiilor carosabile și pietonale, zonelor de grupare, precum și organizarea peisagistică a vegetației, potrivit tipului de ambianța.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 13.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- G1-** cimitire, spații anexă, amenajări complementare:
- cimitire;
  - capelă mortuară;
  - pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.
  - mausoleu - osuar;
  - circulații carosabile;
  - parcaje;
  - circulații pietonale;
  - plantații;
- G2 -** construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:
- incinte tehnice /clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, salubritate;
  - incinte și amenajări pentru întreținerea spațiilor verzi;
  - birouri.

### ARTICOLUL 13.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) **G1** - conform cu normativele în vigoare/ se va asigura o zonă de protecție de **50.0** metri pe tot perimetrul cimitirului, plantată cu vegetație înaltă.
- (2) pentru cimitirele care permit restructurare și pentru cele noi, se va asigura între **7.5 mp** și **10,0 mp** teren brut pentru un loc de veci.
- (3) **G1a** - cimitirele protejate (incluse în *Lista Monumentelor și siturilor istorice/2010*) sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajărilor inițiale, construcțiile funerare monumente de arhitectură și artă, precum și plantațiile perimetrare și interioare.
- (4) **G2** - se vor asigura zonele de protecție conform cu normativele în vigoare.
- (5) **G2-** În zonele de vecinătate cu locuințe, se vor asigura măsuri suplimentare pentru reducerea la minim a poluării.

### ARTICOLUL 13.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) **G1** - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.
- (2) **G2** - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 13.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) **G1a** - se vor păstra forma și dimensiunile existente ale parcelei cimitirului protejat.
- (2) **G2** - parcelele aferente echipamentelor edilitare situate în cadrul cvartalelor de locuințe colective (puncte termice) vor fi reduse la minimum necesar, iar spațiul câștigat va fi alocat spațiilor verzi, parcajelor.
- (3) **G2** - pentru birouri și servicii de gospodărie comunală – parcela minimă este de **300mp**.

### ARTICOLUL 13.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (D<sub>A</sub>)

- (1) **G1** - clădirile care compun zona de intrare în cimitire se vor dispune la aliniament sau retras de la aliniamentul parcelei cu min. **5,00 m**, în funcție de caracterul străzii.

(2) **G1** - la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **12.0** metri pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.0** metri pe străzi de categoria a III-a.

(3) **G2** - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament sau se vor retrage la o distanță de minim **5.0** m în funcție de caracterul străzii.

(4) **G2** - pentru incintele tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, pe parcele mai mari de **500 mp** se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim **7.0 m**.

#### **ARTICOLUL 13.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

(1) **G1, G2** - distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioară ale parcelelor va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m. ( $D_l=D_p=H/2$ , min **6.00 m**);

(2) **G1, G2** - se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.

#### **ARTICOLUL 13.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

(1) **G1, G2** - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri ( $D_i= H/2$ , min. **6m**);

(2) **G1, G2** - distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

(3) **G1, G2** - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

#### **ARTICOLUL 13.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

(1) **G1, G2** – orice parcelă este construibilă dacă poate asigura un acces carosabil obligatoriu de minim **4.00 m** dintr-o circulație publică sau prin servitute de trecere legal instituită.

#### **ARTICOLUL 13.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

(1) **G1** – se va asigura un număr corespunzător de locuri de parcare în incintă sau în vecinătatea accesului în cimitir - în funcție de capacitatea acestuia, conform normativelor în vigoare;

(2) **G1, G2** - locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

(3) **G1, G2** - parcelele vor fi verzi cu un arbore la 4 locuri de parcare.

#### **ARTICOLUL 13.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

(1) **G1, G2** - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală, biserici, capele se recomandă o înălțime maximă de **12.0** metri - la cornișă/atic.

#### **ARTICOLUL 13.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

(1) **G1** - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

(2) **G1a** - se va păstra (sau se va reveni la) plastica originală a cimitirului în ceea ce privește decorația construcțiilor, împrejmuirilor, capelei, bisericii.

(3) **G2** - volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

#### **ARTICOLUL 13.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI COLECTARE A DEȘEURILOR**

(1) **G1, G2** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

(2) **G1,G2**- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

(3) **G1**- se vor asigura toalete publice, spații de depozitare a deșeurilor.

(4) **G1, G2**- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

(5) (a) Toate clădirile vor respecta regulile privind precolectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

#### **ARTICOLUL 13.13 - SPAȚII VERZI**

(1) se vor respecta prevederile menționate în Capitolul 7, Art. 7.2 din prezentul RLU.

- (2) **G1** - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și pe limitele exterioare ale incintei – **1 arbore/max. 4ml.**
- (3) **G1a** - se va păstra și întreține caracterul original al plantației.
- (4) **G2** – incintele tehnice vor fi amenajate și verzi astfel încât să nu altereze aspectul general al localității.
- (5) **G1, G2**- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi verzi cu arbori în proporție de minim **40%**.
- (6) **G1, G2**- către zona construită, parcajele vor fi protejate cu un gard viu și vor fi verzi cu **1 arbore / 4 locuri de parcare.**
- (7) **G1, G2**- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi verzi cu un arbore la fiecare **200 mp.**

#### ARTICOLUL 13.14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) **G1, G2** - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2.50** metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
- (2) **G1** - împrejmuirea din zona accesului în cimitire se va trata arhitectural în relație cu vecinătățile.
- (3) **G2**- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 13.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

		POT max (%)
<b>G1</b>	<b>G1</b>	20 (inclusiv alei și constructii)
	<b>G1a</b>	Se va pastra POT existent
<b>G2</b>		50

#### ARTICOLUL 13.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

		CUT max
<b>G1</b>	<b>G1</b>	0,15
	<b>G1a</b>	Se va pastra CUT existent
<b>G2</b>		1,5

## CAPITOLUL 14

### Zona spațiilor verzi “V”

#### DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Caracterul zonei „V” rezumă tipologia diversă a întregului ansamblu al spațiilor verzi publice cu acces nelimitat sau specializate, de interes supramunicipal, municipal sau districtual, al spațiilor pentru sport și agrement, spațiile verzi de protecție și pădurile de diferite tipuri - conform cu definirea tipologică din Legea 24/2007 cu actualizările ulterioare.

Prezentul regulament de urbanism respectă în totalitate prevederile Legii 24/2007 actualizată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și aduce precizări suplimentare privind spațiile verzi urbane, legate de contextul specific al orașului Brăila.

Caracterul local actual al acestei zone este dominat de fragmentare și lipsa de contiguitate a fragmentelor de spații verzi existente, fapt care conduce la scăderea efectelor benefice ale prezenței acestei zone în ansamblul ei asupra mediului și vieții urbane din orașul Brăila. Caracterul urmărit prin prezentul regulament este de a conferi claritate și coerență în tipologia amplă a acestor spații verzi și de a le reglementa corespunzător poziției, destinației, utilizării, reprezentativității, protecției, echipării și specializării de care acestea dispun sau au nevoie.

Totodată, sistemul de spații verzi grupate în subzone și UTR-uri specifice este corelat și cu propunerile legate de profilele stradale ale arterelor de circulație care prevăd aliniamente stradale de arbori cu rol de a crea necesara **contiguitate** a infrastructurii verzi a orașului.

Principalele criterii de diferențiere în cadrul zonei „V” sunt:

- statutul juridic (public sau privat)
- gradul de protecție/includerea în zone protejate
- teritoriul de referință căruia i se adresează (zona, cartier, oraș)
- destinația și activitățile dominante
- tipul de amenajare și ambianța dominante
- gradul de reprezentativitate

În funcție de aceste criterii zona „V” cuprinde următoarele subzone și utr-uri:

Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii verzi; V1	V1a	Parcuri și grădini amenajate pentru relaxare și agrement situate înafara zonei construite protejate
	V1b	Parcuri și grădini amenajate pentru relaxare și agrement aflate în interiorul zona istorică protejată (include subzona SIR1x din PUZ- CI)
	V1c	Spații verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, formate dintr-un cadru vegetal, cu rol estetic și de protecție, de ameliorare a climatului și a calității aerului.
	V1d	Fâșii verzi - plantații cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului, aliniamente de arbori realizate în lungul căilor de circulație sau plantații aferente cursurilor/ oglinzilor de apă
Subzona spațiilor verzi publice de folosință specializată V2	V2a	Spații verzi publice amenajate în regim de parcuri tematice (grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ).
	V2b	Spații verzi aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire
Subzona spațiilor verzi pentru agrement V3	V3	Spații verzi publice amenajate pentru sport și agrement (terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, baze de agrement, bazine de înot, piscine, amenajări pentru pescuit sportiv, parcuri de distracții, poli de agrement; complexe și baze sportive)
Subzona spațiilor verzi de protecție V4	V4	Culoare de protecție față de infrastructura tehnică, în jurul unor instalații cu potențial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente.
Subzona pădurilor de agrement V5	V5	Spații cu vegetație forestieră și/sau spontană, parțial lacustră, actualmente folosite ca păduri de agrement (constituite ca rezervă pentru dezvoltarea viitorului port comercial al Brailei)

**RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVEL DE ZONĂ – cu respectarea integrală a prevederilor Legii 24/2011 cu actualizarile ulterioare**

- (1) Amenajarea și organizarea tuturor spațiilor verzi noi se vor face doar pe baza unor documentații de tip **PUD sau PUZ** aprobate conform legii, urmate de **proiecte tehnice de peisagistică**.
- (2) Suprafețele definitive ale tuturor spațiilor verzi publice se vor determina pe baza unor ridicări topografice speciale, urmând a fi înregistrate în *Registrului local al spațiilor verzi*, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.
- (3) Toate suprafețele de spațiu plantat public se vor regăsi în sistemul GIS aferent prezentei documentații
- (4) În subzona **V1**- spații verzi publice - accesul publicului se consideră a fi nelimitat, fiind posibile doar restricționările legate de programul de funcționare a unor echipamente și servicii specifice zonei, precum și de costurile de utilizare a acestora.
- (5) Pentru **V1b** se folosește expresia "spații verzi protejate", acestea fiind incluse în zone care cuprind valori de patrimoniu construit sau în limita zonei construite protejate (centrul istoric). Protecția are în vedere nu doar menținerea masei vegetale și a elementelor naturale (apa, declivități), ci și toate elementele peisagistice de concepție a parcului/ grădinii respective, ca valoare culturală, produs al unei anumite perioade istorice, legată strâns de evoluția orasului
- (6) În subzona **V4** - prin spații verzi de protecție se înțelege plantație arboricolă de talie medie și mare, specii locale.
- (7) În subzona **V3** – prevederile regulamentului sunt cu titlu **orientativ și de recomandare** și nu conduc la schimbări directe ale statutului juridic al terenurilor reglementate.
- (8) În subzona **V5** – prevederile regulamentului sunt cu titlu **indicativ** și se vor adapta în viitor la strategia de dezvoltare a orasului
- (9) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- (10) Cf. art 18. Din legea 24/2007, răspunderea pentru reducerea suprafețelor spațiilor verzi revine autorităților administrației publice centrale și locale, precum și tuturor persoanelor fizice și juridice.
- (11) Autoritățile administrației publice centrale și locale prevăd în bugetele proprii fonduri pentru îndeplinirea obligațiilor privind spațiile verzi.
- (12) Înstrăinarea și atribuirea terenurilor cu spații verzi se efectuează în condițiile prevăzute de lege, cu păstrarea destinației de spațiu verde.
- (13) Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.
- (14) Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege.
- (15) Prin excepție de la prevederile alin. (13), este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.
- (16) Prin excepție de la prevederile alin. (13), se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.
- (17) Prin excepție de la prevederile alin. (13), pepinierele care nu sunt proprietate publică, serele și terenurile amenajate ca grădini zoologice își pot schimba destinația, cu condiția transformării acestora în alte tipuri de spații verzi.
- (18) Se va urmări realizarea obiectivului de *extindere, administrare, protejare și întreținere a spațiilor verzi publice* prin următoarele măsuri:
  - a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității
  - b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
  - c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi
  - d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
  - e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
  - f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

(19) Măsurile de împădurire constituie obiective de utilitate publică. Este interzisă autorizarea executării altor construcții sau amenajări pe terenurile delimitate prin PUG pentru destinația „împădurire”.

(20) **Terenurile înscrise în cartea funciara ca fiind în categoria curți - construcții, terenuri ce se afla în proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.- cf. Legii 135 /2014, pentru completarea art. 18 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localitatilor.**

## 14.1. Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat– “V1”

### DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

Subzona V1 este compusă din totalitatea spațiilor verzi publice existente și propuse, inclusiv păduri și suprafețe destinate împăduririi, în suprafața intravilanului mun. Brăila, urmărindu-se prin regulament, pe de o parte, statutarea spațiilor verzi existente ca entități inalienabile în cadrul acestui teritoriu, și pe de altă parte, crearea, prin completarea acestui fond plantat, a unui sistem de spații publice verzi, relaționate cu sistemul circulațiilor pietonale și al pistelor de biciclete, și relaționat în mod special, cu promenada plantată aferentă falezei Dunării și cu spațiile verzi de prestigiu din centrul istoric.

Funcție de: situarea în cadrul sau înafară limitei zonei centrale istorice, tipul de amenajare, tipul de utilizare predominant, profilul funcțional, tipul de activități cotidiene și teritoriul de deservire, subzona V1 se compune din următoarele ut-uri:

Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii verzi; V1	V1a	Parcuri și grădini amenajate pentru relaxare și agrement situate înafara zonei construite protejate
	V1b	Parcuri și grădini amenajate pentru relaxare și agrement aflate în interiorul zona istorică protejată- - (Grădina publică și alte spații verzi publice din subzona SIR1x din PUZ- CI)
	V1c	Spații verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare
	V1d	Fâșii verzi - plantații cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului, aliniamente de arbori realizate în lungul căilor de circulație sau plantații aferente cursurilor/ oglinzilor de apă

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 14.1.1 - UTILIZĂRI ADMISE

(1) **V1a, V1b, V1d** - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații verzi cu vegetație înaltă, medie sau joasă;
- aliniamentele de arbori realizate în lungul căilor de circulație
- amenajări pentru odihnă, promenadă, sport, joc pentru copii (echipat și dimensionat pe vârste);
- circulații pietonale și velo;
- circulații pietonale ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor verzi și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj cu lățime **min.3,5m**;
- mobilier urban;
- construcții (inclusiv temporare) deschise publicului - pentru expoziții, evenimente, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici);
- alimentație publică de mici dimensiuni;
- grupuri sanitare publice;
- spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

(2)**V1b** - se mentine neschimbata destinatia actuala

- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică spațiului plantat protejat sau modifică proiectul inițial.
- această categorie de spații verzi constituie obiectul abordării și evaluării prin Studii de specialitate în domeniul protejării și punerii în valoare a monumentelor istorice și a peisajului cultural specific orașului, întocmite de



colective multidisciplinare de experți atestați în domeniul urbanismului istoric, peisagisticii, horticulturii etc. și finalizate prin evidențierea contribuției acestei categorii de spații la conservarea / restaurarea / punerea în valoare a monumentelor istorice / zonelor istorice protejate (situri, ansambluri și / sau zone de protecție a unor monumente) a căror parte integrantă sunt.

(3) **V1c** - sunt admise următoarele utilizări:

- spații verzi cu vegetație înaltă, medie sau joasă
- amenajări pentru odihnă, promenadă, sport, joc pentru copii (echipat și dimensionat pe vârste)
- circulații pietonale și velo
- circulații pietonale ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor verzi și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban,
- grupuri sanitare publice
- spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

(4) **V1d:** (a) plantații aferente cursurilor/oglinzilor de apă instituite pe baza *Legii 107/1996* (Legea apelor), actualizată, Art. 40, privind instituirea zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă și a lacurilor. Zona de protecție a apelor (la care se adaugă zona de protecție ecologică) se măsoară de la limita albiei inferioare, cf. legii, după cum urmează:

**Dunărea – 50 m.**

**Lacul Sărat – 15 m.**

**Pârâuri, canale, izvoare și alte cursuri minore de apă – 5 m.**

(b) se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;

#### **ARTICOLUL 14.1.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

(1) **V1a**

- construcțiile pentru activități cultural- recreative precum și construcțiile pentru alimentație publică nu vor conduce la defrișări și afectări ale vegetației existente
- grupurile sanitare publice vor fi construcții cu caracter definitiv, din materiale ecologice și se vor amplasa în mod corespunzător, în relație cu accesele principale, fără a afecta vizual amenajările peisagistice

(2) **V1a** - se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească **15%** din suprafața totală a parcului.

(3) **V1b** - nu sunt admise alte funcțiuni decât cele menționate la art.14.1.1. și 14.1.2.

(4) utilizările admise în parcurile și spațiile verzi protejate vor fi condiționate de limitarea la acele areale deja existente, conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop.

- pentru introducerea unei alte funcțiuni în zonele verzi protejate, fără a schimba destinația inițială a terenului de *spațiu verde protejat*, este necesar un studiu peisagistic + PUZ, pe întreg ut-ul din care face parte terenul respectiv, având ca temă de referință restaurarea urbană a respectivului UTR

- se impune marcarea identității istorico - culturale a spațiilor din categoria V1b prin montarea de panouri de informare cu un design și amplasamente stabilite în urma unor concursuri de specialitate, iar colectivele de proiectare vor integra specialiști în domeniul protejării monumentelor istorice atestați de către Ministerul Culturii.

(5) **V1c** - se admit mici construcții pentru activități social-comunitare și culturale limitate la zonele lipsite de vegetație sau la cele deja existente, sau în zonele verzi noi – conform proiectului. Se permit doar acele funcțiuni care nu conduc la disconfort și incomodare pentru locuințele aflate în proximitate.

(6) **V1d:** Conform *Legii nr. 54/ 2012 privind desfasurarea activitatilor de picnic*, subzona include:

- **"zone special amenajate pentru activitățile de picnic** - zonele aparținând domeniului public ori privat al statului și/sau al unităților administrativ-teritoriale, dotate cu utilități și facilități pentru desfasurarea activitatilor de picnic și în care aprinderea focului este permisă";
- **"zone indicate pentru activitățile de picnic** - zonele indicate în planurile de zonificare ale parcurilor aflate în intravilanul localităților, precum și zonele limitrofe pădurilor situate în intravilanul localităților, în care sunt permise activități de picnic, cu excepția aprinderii focului.

**Aceste zone sunt indicate cu un simbol distinct pe "Planul de reglementari - zonificare functionala si Unitati teritoriale de referinta", care face parte integranta din prezentul regulament.**

(7) **V1d** - amenajările și construcțiile pentru joc și sport sunt permise în procent de **max. 10 %** din suprafața ut-ului din care fac parte.

- (8) **V1d**- Autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul oricăror zone de protecție se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.
- (9) **V1a/ b/c/d/** -În cazul în care este necesară ocuparea spațiilor verzi, cf. art. 18 alin. (7) din Legea 24/2007 se impune realizarea unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde (UTR) respectiv, cf. Plansei de Reglementari vizată spre neschimbare care face parte din prezentul RLU:

#### **ARTICOLUL 14.1.3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- (1) se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice
- (2) Cf. Legii 24/2007 actualizată, sunt interzise:
- a) folosirea neautorizată a terenurilor cu spații verzi;
  - b) nerespectarea cerințelor privind proiectarea, construirea și darea în exploatare a obiectivelor în spațiile verzi;
  - c) atribuirea terenurilor pentru construcții în spațiile verzi fără coordonarea cu organele teritoriale ale autorității centrale pentru amenajarea teritoriului, ale autorității centrale pentru protecția mediului și fără consultarea populației;
  - d) desfășurarea neautorizată a activităților economice, de turism și agrement în spațiile verzi;
  - e) ocuparea nelegitimă a terenurilor cu spații verzi;
  - f) deteriorarea spațiilor verzi în urma incendiilor sau a comportării ireponsabile cu focul;
  - g) aruncarea pe spațiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deșeuri menajere și orice alte deșeuri;
  - h) distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenaj, instalațiilor tehnice și ingineresti din spațiile verzi;
  - i) colectarea plantelor medicinale, a fructelor și a ierburilor de gazon;
  - j) pășunatul pe spații verzi;
  - k) decopertarea literei și deteriorarea pământului și a stratului de sol fertil;
  - l) capturarea animalelor protejate integrate ecosistemului spațiului verde;
  - m) plimbarea și îmbăierea câinilor și a altor animale în afara spațiilor amenajate;
  - n) distrugerea spațiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deșeuri de producție, produse petroliere sau alte substanțe nocive.
- (3) se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- (4) se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- (5) se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor verzi adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- (6) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- (7) **V1b** - Nu se admit nici un fel de funcțiuni sau intervenții de amenajare care pot conduce la alterarea caracterului inițial al zonei protejate
- (8) **V1b**- se interzic orice utilizări care nu conduc la conservarea spațiilor, construcțiilor și plantației valoroase existente
- (9) **V1d** – (a) Se interzic orice schimbări în conformarea și amplasarea zonelor verzi de protecție fără avizul ministerului de resort;
- (b) se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructură tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
  - (c) se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor verzi adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;

#### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

##### **ARTICOLUL 14.1.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- (1) **V1a, V1b** – zonele verzi protejate existente și propuse (Parcul „Monument”), înregistrate pe planșa de Reglementări își păstrează inalienabile limitele și formele parcelelor.
- (2) nu se admit sub- fragmentari sau sub-divizari ale parcelelor spațiilor verzi din subzona V1.
- (3) **V1c** – parcelele exacte ale spațiilor verzi și amenajate pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare, situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, se vor stabili în baza unor ridicări topo dedicate și a alcătuirii cadastrului tuturor spațiilor verzi publice. Se va defini „cvartalul” ca element al parcellarului locuințelor colective, care include locuințele propriu-zise, accesele, circulațiile de deservire, parcajele, dotările de proximitate și spațiile verzi.

#### **ARTICOLUL 14.1.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- (1) **V1a/b/c/d** - conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUD + studiu peisagistic.

#### **ARTICOLUL 14.1.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- (1) **V1a/b/c/d** - conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUD + studiu peisagistic.

#### **ARTICOLUL 14.1.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- (1) **V1a/b/c/d** - conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUD + studiu peisagistic

#### **ARTICOLUL 14.1.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- (1) circulația pietonală este prioritară;
- (2) se va asigura accesul din circulațiile publice pentru aleile ocazional-carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) a căror lățime va fi de min.**3,5m**;
- (3) se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri;
- (4) piste de biciclete se vor amplasa pe cât posibil perimetral parcului, în așa fel încât să nu stânjenească circulația pietonală principală;
- (5) se vor asigura, în zonele de acces pietonal principale și secundare, zone amenajate corespunzător pentru așteptare și odihnă („zone de regrupare”);
- (6) **V1b**- soluțiile tehnice și de design al pavimentelor și mobilierului aferent circulațiilor vor fi stabilite în urma unor concursuri de specialitate între colective de proiectare care vor integra experți în domeniul protejării monumentelor istorice/grădinilor istorice atestați de către Ministerul Culturii.
- (7) **V1d** - Accesul autovehiculelor și al pietonilor în interiorul zonelor de protecție este permis în condițiile regulamentului. Se va evita fractionarea abuzivă a fâșiilor verzi de protecție pentru realizarea acceselor.

#### **ARTICOLUL 14.1.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- (1) parcajele se vor dimensiona conform normelor specifice – vezi Anexa 5 la prezentul regulament.
- (2) staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.
- (3) parcajele necesare zonelor cu activități se vor amplasa pe cât posibil în lungul circulațiilor perimetrare, în alveole special proiectate, tratate cu dale înierbate.
- (4) se vor evita amenajările de mari suprafețe betonate, destinate parcajelor.
- (5) parcajele vor fi verzi cu **min 1 arbore/ 4 locuri parcare** și, pe limitele parcajului, cu aliniamente de gard viu de **1,20 metri înălțime**;
- (6) **V1d** - Staționarea autovehiculelor în interiorul zonelor de protecție este permisă în condițiile regulamentului. Se va evita amenajarea de spații de parcare în lungul circulațiilor în detrimentul spațiului aferent aliniamentelor stradale de arbori.

#### **ARTICOLUL 14.1.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- (1) **V1a/b/c/d**: cu excepția instalațiilor din zonele de sport și distracții, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși **P + 2 (10m)**.

#### **ARTICOLUL 14.1.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- (1) **V1a/b/c/d**: conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUZ/PUD + studiu peisagistic.
- (2) **V1b** - este obligatorie asigurarea unei expresivități reprezentative în raport cu spațialitatea istorică a zonei și stilul arhitectural al clădirilor din zona amplasamentului.
- (3) **V1d**: construcțiile și instalațiile tehnice vor fi amplasate astfel încât să poată fi mascate de vegetație.

#### **ARTICOLUL 14.1.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI COLECTARE A DEȘEURILOR**

- (1) toate construcțiile cu caracter permanent se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) este obligatorie asigurarea echipării edilitare necesare pentru irigarea spațiilor verzi.
- (3) se interzice montarea aeriană a cablurilor electrice, telefonice, CATV;
- (4) în cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure: a) instalații de alimentare cu apă potabilă; b) W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor; c) colectarea și

îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;

- (5) iluminatul public se va realiza conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat – conform PUZ/PUD și proiectului de specialitate;
- (6) se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi;

#### ARTICOLUL 14.1.13 – SPAȚII VERZI

##### V1a/b/c/d

- (1) se vor respecta prevederile menționate în Capitolul 7, Art. 7.2 din prezentul RLU;
- (2) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor și tipologiilor specifice (izolat /aliniament/ grupare/ masiv);
- (2) se va urmări ca vegetația înaltă să ofere umbră circulațiilor pietonale principale;
- (3) se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.
- (4) toate parcajele vor fi obligatoriu verzi cu cel puțin un arbore / 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 metri înălțime**;
- (5) **V1c** - spațiile verzi aferente ansamblurilor de locuințe vor trebui să respecte norma de **min.1,3 mp teren/ locuitor** cf. **OUG nr. 119/2014**, actualizat în 2018, pentru aprobarea **Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației**. Orice intervenție în cadrul cvartalului de locuințe colective, privind reorganizarea spațiilor verzi, circulațiilor și a parcajelor, se va face cu păstrarea cel puțin a suprafeței existente a spațiilor verzi și se va stabili prin PUZ.
- (6) **V1d** – protecția circulațiilor (aliniamente stradale) se recomandă utilizarea speciilor rezistente la poluarea chimică datorată traficului rutier. Se recomandă respectarea normelor de plantare în funcție de spațiile folosite, dar nu mai puțin de 1 arbore / 10m.
- (7) aliniamente de arbori realizate în lungul căilor de circulație vor respecta cel puțin dimensiunea minimă prevăzută în standardele corespunzătoare în funcție de gabaritul arterei respective.

#### ARTICOLUL 14.1.14 – ÎMPREJMUIRI- V1A/B/C/D

- (1) se recomandă utilizarea sistemelor de împrejmuire care oferă transparență, utilizarea vegetatiei.
- (2) pentru garduri: înălțime -**2,00 metri** înălțime, din care un soclu opac de **0,60 metri**- din metal (fier forjat sau plasa metalică) sau lemn
- (3) scuarurile nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de **0,60 m** înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 14.1.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

utr	POTmax (Sc/S teren utr*100). Sc include alei și platforme.
V1a	15%
V1b	15% / conform cu proiectul inițial pentru spațiile verzi existente)
V1c	10%
V1d	5%

#### ARTICOLUL 14.1.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

utr	CUT max (SD/S teren utr)
V1a	0,2
V1b	0,2/ conform cu proiectul inițial pentru spațiile verzi existente
V1c	0,1
V1d	0,1

## 14.2. Subzona spațiilor verzi publice de folosință specializată – “V2”

## DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

**Subzona V2 este compusă** din totalitatea spațiilor verzi publice existente și propuse, în suprafața intravilanului mun. Brăila, care se caracterizează prin faptul că au o specializare a activităților pe care le găzduiesc, pe lângă funcția implicită de odihnă și relaxare. Aceasta folosește specializată vine fie din activități culturale, educative, recreative, expoziționale, etc, care se desfășoară în spațiile verzi respective, constituind o tematică specifică, fie din faptul că aceste spații sunt adiacente unor instituții care adapostesc activități de acest tip.

Prin prezentul regulament se urmărește pe de o parte diferențierea acestor spații așa cum s-a descris mai sus, și pe de altă parte, asigurarea specializării lor ca element de atractivitate și valoare la nivel de zonă și de oraș, încurajându-se continuitatea și tematizarea acestor spații în acord cu interesul public, în scop educativ și cultural.

**Subzona spațiilor verzi publice de folosință specializată V2- se compune din:**

<b>Subzona spațiilor verzi publice de folosință specializată V2</b>	<b>V2a</b>	<b>Spații verzi publice amenajate în regim de parcuri tematice</b> (grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ).
	<b>V2b</b>	<b>Spații verzi aferente dotărilor publice:</b> creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 14.2.1 - UTILIZĂRI ADMISE

**V2a, V2b.** Sunt admise următoarele utilizări:

- (1) - spații verzi cu vegetație înaltă, medie sau joasă;
  - amenajări pentru odihnă, promenadă, sport, joc pentru copii (spații echipate și dimensionate pe vârste);
  - circulații pietonale și velo;
  - circulații pietonale ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor verzi și accesul la activitățile permise;
  - drumuri de halaj cu lățime **min.3,5m**;
  - mobilier urban;
  - construcții (inclusiv temporare) deschise publicului, specifice programului general de parc: spații (semi)acoperite pentru expoziții, evenimente, activități culturale (spectacole, biblioteci, pavilioane cu utilizare flexibilă / diferite tematice);
  - construcții și amenajări de alimentație publică de mici dimensiuni (Sd < 250mp)
  - grupuri sanitare publice
  - spații pentru administrare și întreținere;
  - parcaje publice
- (2) **V2a** : Suplimentar față de alin. (1), sunt admise și:
  - construcții (inclusiv temporare) deschise publicului, cu program arhitectural specializat în funcție de specificul parcului, de ex. construcții specifice pentru grădini botanice (sere expoziționale, de cercetare /inclusiv mică producție de plante și laborator, pentru grădini zoologice (spații de vizitare interioare și exterioare, adaposturi pentru animale, birouri, etc), pentru grădini terapeutice, parcuri tematice acvatice, arheologice, ecologice, etc.

### ARTICOLUL 14.2.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (3) **V2a, V2b:** toate construcțiile existente și propuse în cadrul acestor subzone nu vor conduce la defrisări și afectări ale vegetației existente
- (4) - grupurile sanitare publice vor fi construcții cu caracter definitiv, din materiale ecologice și se vor amplasa în mod corespunzător, în relație cu accesele principale, fără a afecta vizual amenajările peisagistice
- (5) - utilizările admise ca specializare suplimentară nu vor afecta specializarea inițială a parcului.
- (6) - orice schimbare de specializare în profilul existent al parcului/ grădinii se va face pe baza unui PUZ cu studiu peisagistic, pe întregul terțiu din care face parte terenul respectiv
- (7) **V2a, V2b-** se permit doar acele funcțiuni care nu conduc la disconfort și incomodare pentru locuințele aflate în proximitate. Ca măsură suplimentară pentru protecție, se amplasează obligatoriu spații verzi cu vegetație înaltă medie sau joasă între funcțiunea respectivă și locuințe.

#### **ARTICOLUL 14.2.3 - UTILIZĂRI INTERZISE: V2A, V2B**

- (1) se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- (2) se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- (3) se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- (4) se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- (5) se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor verzi adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- (6) Cf. Legii 24/2007 actualizată, sunt interzise:
  - a) folosirea neautorizată a terenurilor cu spații verzi;
  - b) nerespectarea cerințelor privind proiectarea, construirea și darea în exploatare a obiectivelor în spațiile verzi;
  - c) atribuirea terenurilor pentru construcții în spațiile verzi fără coordonarea cu organele teritoriale ale autorității centrale pentru amenajarea teritoriului, ale autorității centrale pentru protecția mediului și fără consultarea populației;
  - d) desfășurarea neautorizată a activităților economice, de turism și agrement în spațiile verzi;
  - e) ocuparea nelegitimă a terenurilor cu spații verzi;
  - f) deteriorarea spațiilor verzi în urma incendiilor sau a comportării iresponsabile cu focul;
  - g) aruncarea pe spațiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deșeuri menajere și orice alte deșeuri;
  - h) distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenaj, instalațiilor tehnice și ingineresti din spațiile verzi;
  - i) colectarea plantelor medicinale, a fructelor și a ierburilor de gazon;
  - j) pășunatul pe spații verzi;
  - k) decopertarea litierei și deteriorarea pământului și a stratului de sol fertil;
  - l) capturarea animalelor protejate integrate ecosistemului spațiului verde;
  - m) plimbarea și îmbăierea câinilor și a altor animale în afara spațiilor amenajate;
  - n) distrugerea spațiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deșeuri de producție, produse petroliere sau alte substanțe nocive.
- (7)

#### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

##### **ARTICOLUL 14.2.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- (1) **V2a, V2b** – zonele verzi existente și propuse cu funcție specializată se vor amenaja pe întreaga suprafață a parcelei de care dispun, în baza unui proiect unitar.
- (2) nu se admit sub-fragmentări sau sub-divizări ale parcelelor spațiilor verzi din subzona V2.

##### **ARTICOLUL 14.2.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUD + studiu peisagistic pentru intervențiile noi.

##### **ARTICOLUL 14.2.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUD + studiu peisagistic pentru intervențiile noi.

##### **ARTICOLUL 14.2.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUD + studiu peisagistic pentru intervențiile noi.

##### **ARTICOLUL 14.2.8 - CIRCULAȚII ȘI ACESE**

- (1) în toate spațiile verzi aparținând zonei V, circulația pietonală este prioritară;
- (2) se va asigura accesul din circulațiile publice pentru aleile ocazional-carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) a căror lățime va fi de min. **3,5m**;
- (3) se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri;
- (4) piste de biciclete se vor amplasa pe cât posibil perimetral parcului, în așa fel încât să nu stânjenească circulația pietonală principală;

- (5) se vor asigura, în zonele de acces pietonal principale și secundare, zone amenajate corespunzător pentru așteptare și odihnă („zone de regrupare”);
- (6) pentru zonele specializate care, în cazul unor evenimente, produc aglomerație de persoane, se recomandă ca stațiile de transport în comun să fie plasate în proximitatea accesului.

#### ARTICOLUL 14.2.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) parcajele se vor dimensiona conform normelor specifice – vezi Anexa 5 la prezentul regulament.
- (2) staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.
- (3) parcajele necesare zonelor cu activități se vor amplasa pe cât posibil în lungul circulațiilor perimetrare, în alveole special proiectate, tratate cu dale înierbate.
- (4) se vor evita amenajările de mari suprafețe betonate, destinate parcajelor.
- (5) parcajele vor fi verzi cu **min 1 arbore/ 4 locuri parcare** și, pe limitele parcajului, cu aliniamente de gard viu de **1,20 metri înălțime**;

#### ARTICOLUL 14.2.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- cu excepția instalațiilor din zonele de sport și distracții, sau din zonele cu activități specializate (gradini zoo, circ, etc) înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 (10m).

#### ARTICOLUL 14.2.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUZ/PUD + studiu peisagistic.

#### ARTICOLUL 14.2.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI COLECTARE A DEȘEURILOR

- (1) toate construcțiile cu caracter permanent se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) este obligatorie asigurarea echipării edilitare necesare pentru irigarea spațiilor verzi.
- (3) se interzice montarea aeriană a cablurilor electrice, telefonice, CATV;
- (4) în cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure: a) instalații de alimentare cu apă potabilă; b) W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor; c) colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
- (5) iluminatul public se va realiza conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat – conform PUZ/PUD și proiectului de specialitate;
- (6) se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi;

#### ARTICOLUL 14.2.13 - SPAȚII VERZI

- (1) se vor respecta prevederile menționate în proiectul peisagistic al parcului
- (2) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor și tipologiilor specifice
- (3) se va urmări ca vegetația înaltă să ofere umbră circulațiilor pietonale principale;
- (4) toate parcajele vor fi obligatoriu verzi cu cel puțin **un arbore / 4 locuri** de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 metri înălțime**;

#### ARTICOLUL 14.2.14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) se recomandă utilizarea sistemelor de împrejmuire care oferă transparență și utilizarea vegetației.
- (2) pentru garduri: înălțime **-2,00 metri înălțime**, din care un soclu opac de **0,60 metri**- din metal (fier forjat sau plasa metalică) sau lemn

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 14.2.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

<b>utr</b>	<b>POTmax</b> (Sc/S teren utr*100). include alei și platforme.
<b>V2a</b>	20%
<b>V2b</b>	15%

A

#### ARTICOLUL 14.2.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

<b>utr</b>	<b>CUT max</b> (SD/S teren utr)
<b>V2a</b>	0,2
<b>V2b</b>	0,15

### 14.3. Subzona spațiilor verzi pentru agrement și sport - “V3”

#### DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

**Subzona V3 se refera la** totalitatea spațiilor verzi publice sau private, existente și propuse, în suprafața intravilanului mun. Brăila, care se caracterizeaza prin faptul ca sunt destinate si cuprind cu precadere amenajari specifice practicarii sportului si agrementului. Diferentierea acestei subzone se face in special in baza criteriului legat de accesibilitate - dat fiind ca aceasta subzona poate presupune un acces public restrictionat, conditionat de programul activitatilor sportive sau de agrement si de gestiunea acestora.

Prin regulament se urmareste intarirea profilului de sport si agrement, incurajarea performantei sportive si asigurarea conditiilor urbanistice pentru perfectionarea si dezvoltarea acestor activitati in acord cu normele specifice.

**Subzona V3** poate cuprinde:

- sport: complexe și baze sportive, teren de sport, stadion, patinoar, sali gimnastica, construcții și instalații pentru sport in aer liber si in spatii semi-acoperite, spatii anexe de cercetare si gestiune (birouri), spatii anexe tehnice, spatii de cazare pentru sportivi, antrenori si invitati.
- agrement: baza de agrement (complex cu spatii acoperite si descoperite), parc de distracții, parc tematic de agrement public

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 14.3.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații verzi cu vegetație înaltă, medie sau joasă;
- amenajări pentru odihnă, promenadă, joc pentru copii (spatii echipate și dimensionate pe vârste);
- constructii si amenajări pentru sport, inclusiv de performanta - complexe și baze sportive, teren de sport, stadion, patinoar, sali gimnastica, construcții și instalații pentru sport in aer liber si in spatii semi-acoperite,
- circulații pietonale si velo;
- circulații pietonale ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor verzi și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj
- constructii si amenajari de alimentație publică de mici dimensiuni (Sd< 250mp)
- constructii si amenajari pentru agrement public - complex cu spatii acoperite si descoperite), parc de distracții, parc tematic de agrement public
- constructii anexe de cercetare si gestiune (birouri),
- constructii anexe tehnice ale spatiilor destinate sportului, administrare și întreținere;
- constructii cu spatii de cazare pentru sportivi, antrenori si invitati.
- mobilier urban;
- grupuri sanitare publice
- parcaje publice sub/ supraterane

##### ARTICOLUL 14.3.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) in complexe sportive existente, se admit noi clădiri pentru sport si agrement, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 30% din suprafața totală a parcului.
- (2) toate construcțiile existente si propuse in cadrul acestor subzone nu vor conduce la defrisari si afectari ale vegetatiei existente
- (3) grupurile sanitare publice vor fi constructii cu caracter definitiv, din materiale ecologice si se vor amplasa in mod corespunzator, in relatie cu accesele principale, fara a afecta vizual amenajarile peisagistice.

##### ARTICOLUL 14.3.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (8) se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi destinate sportului si agrementului
- (9) se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- (10) se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă
- (11) conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUZ + studiu peisagistic pentru interventiile noi.
- (12) se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;



- (13) se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor verzi adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- (14) Cf. Legii 24/2007 actualizată, sunt interzise:
- a) folosirea neautorizată a terenurilor cu spații verzi;
  - b) nerespectarea cerințelor privind proiectarea, construirea și darea în exploatare a obiectivelor în spațiile verzi;
  - c) atribuirea terenurilor pentru construcții în spațiile verzi fără coordonarea cu organele teritoriale ale autorității centrale pentru amenajarea teritoriului, ale autorității centrale pentru protecția mediului și fără consultarea populației;
  - d) desfășurarea neautorizată a activităților economice, de turism și agrement în spațiile verzi;
  - e) ocuparea nelegitimă a terenurilor cu spații verzi;
  - f) deteriorarea spațiilor verzi în urma incendiilor sau a comportării iresponsabile cu focul;
  - g) aruncarea pe spațiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deșeuri menajere și orice alte deșeuri;
  - h) distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenaj, instalațiilor tehnice și ingineresti din spațiile verzi;
  - i) colectarea plantelor medicinale, a fructelor și a ierburilor de gazon;
  - j) pășunatul pe spații verzi;
  - k) decopertarea literei și deteriorarea păturii vii și a stratului de sol fertil;
  - l) capturarea animalelor protejate integrate ecosistemului spațiului verde;
  - m) plimbarea și îmbăierea câinilor și a altor animale în afara spațiilor amenajate;
  - n) distrugerea spațiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deșeuri de producție, produse petroliere sau alte substanțe nocive.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 14.3.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (3) zonele destinate sportului și agrementului existente și propuse se vor amenaja pe întreaga suprafață a parcelei de care dispun, în baza unui proiect unitar.
- (4) nu se admit sub-fragmentări sau sub-divizări ale parcelelor destinate acestor activități

### ARTICOLUL 14.3.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUD + studiu peisagistic pentru intervențiile noi.

### ARTICOLUL 14.3.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUD + studiu peisagistic pentru intervențiile noi.

### ARTICOLUL 14.3.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUD + studiu peisagistic pentru intervențiile noi.

### ARTICOLUL 14.3.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (7) în toate spațiile verzi aparținând zonei V, circulația pietonală este prioritară;
- (8) se va asigura accesul din circulațiile publice pentru aleile ocazional-carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) a căror lățime va fi de min. **3,5m**;
- (9) se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri;
- (10) piste de biciclete se vor amplasa pe cât posibil perimetral parcului, în așa fel încât să nu stânjenească circulația pietonală principală;
- (11) se vor asigura, în zonele de acces pietonal principale și secundare, zone amenajate corespunzător pentru așteptare și odihnă („zone de regrupare”);
- (12) pentru complexele sportive de mari dimensiuni se va asigura un număr suficient de accese și spații de afluiere, asigurându-se fluenta în cazul aglomerării la evenimente
- (13) se recomandă ca stațiile de transport în comun să fie plasate în proximitatea acceselor principale ale zonelor mai ample de sport și agrement.

#### ARTICOLUL 14.3.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (6) parcajele se vor dimensiona conform normelor specifice – vezi Anexa 5 la prezentul regulament.
- (7) staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.
- (8) parcajele necesare zonelor cu activități se vor amplasa pe cât posibil în lungul circulațiilor perimetrare, în alveole special proiectate, tratate cu dale înierbate.
- (9) se vor evita amenajările de mari suprafețe betonate, destinate parcajelor.
- (10) parcajele vor fi verzi cu **min 1 arbore/ 4 locuri parcare** și, pe limitele parcajului, cu aliniamente de gard viu de **1,20 metri înălțime**;

#### ARTICOLUL 14.3.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 15m, cu excepția unor instalații speciale din zonele de sport și distracții/ agrement.

#### ARTICOLUL 14.3.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUZ/PUD + studiu peisagistic.

#### ARTICOLUL 14.3.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI COLECTARE A DEȘEURILOR

- (7) toate construcțiile cu caracter permanent se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (8) este obligatorie asigurarea echipării edilitare necesare pentru irigarea spațiilor verzi.
- (9) se interzice montarea aeriană a cablurilor electrice, telefonice, CATV;
- (10) în cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure: a) instalații de alimentare cu apă potabilă; b) W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor; c) colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
- (11) iluminatul public se va realiza conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat – conform PUZ/PUD și proiectului de specialitate;
- (12) se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi;

#### ARTICOLUL 14.3.13 - SPAȚII VERZI

- (5) se vor respecta prevederile menționate în proiectul peisagistic al parcului
- (6) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor și tipologiilor specifice
- (7) se va urmări ca vegetația înaltă să ofere umbră circulațiilor pietonale principale;
- (8) toate parcajele vor fi obligatoriu verzi cu cel puțin un arbore / 4locuri de parcare și vor fi înconjugate de un gard viu de **1,20 metri înălțime**;

#### ARTICOLUL 14.3.14 – ÎMPREJMUIRI

- (3) se recomandă utilizarea sistemelor de împrejmuire care oferă transparență și utilizarea vegetatiei.
- (4) pentru garduri: înălțime **-2,00 metri înălțime**, din care un soclu opac de **0,60 metri**- din metal (fier forjat sau plasa metalica) sau lemn

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 14.1.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

utr	POTmax (Sc/S teren utr*100). Sc include alei și platforme.
V3	30%

#### ARTICOLUL 14.1.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

utr	CUT max (SD/S teren utr)
V3	0,5

## 14.4. Subzona spațiilor verzi de protecție – “V4”

## DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

Subzona **V4** este compusă din totalitatea spațiilor verzi cu rol de protecție, culoare de protecție față de infrastructura tehnică, în jurul unor instalații cu potențial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente.

## RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVEL DE SUBZONĂ

- (1) Zonele de protecție sunt instituite pe baza prevederilor legale și a normelor tehnice în vigoare.
- (2) Autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul Zonelor de protecție **V4** se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.
- (3) Zonele verzi de protecție față de infrastructura feroviara publică se stabilește în baza *OUG12/1998* (max.**100m** din axul CF de o parte și de alta a liniei);
- (4) Zonele verzi de protecție față de cimitire sunt de **200m** - cf. O.M. 119 din 2014 pentru *aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației și a O.M. nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014*
- (5) Zonele verzi de protecție față de stație de epurare ape orășenești –**300m** - cf. O.M. 119 din 2014 pentru *aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației și a O.M. nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014*
- (6) Zonele verzi de protecție față de pentru autobaze servicii de salubritate - de **200m**- cf. O.M. 119 din 2014
- (7) Zonele verzi de protecție pentru linii și stații electrice se stabilesc în baza *ORDINULUI Nr. 4 din 9 martie 2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice.*

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 14.4.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) - Sunt admise următoarele funcțiuni:
  - spații verzi cu vegetație înaltă, medie sau joasă;
  - circulații pietonale;
  - piste ciclabile;
  - circulații ocazional-carosabile pentru întreținere
  - drumuri de halaj cu lățime **min.3,5m**;
  - spații pentru administrare și întreținere;

### ARTICOLUL 14.4.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul oricăror zone de protecție se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

### ARTICOLUL 14.4.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzic orice schimbări în conformarea și amplasarea zonelor verzi de protecție fără avizul ministerului de resort;
- (2) Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructură tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
- (3) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile verzi de protecție
- (4) Cf. Legii 24/2007 actualizata, sunt interzise:
  - a)folosirea neautorizată a terenurilor cu spații verzi;
  - b)nerespectarea cerințelor privind proiectarea, construirea și darea în exploatare a obiectivelor în spațiile verzi;
  - c)atribuirea terenurilor pentru construcții în spațiile verzi fără coordonarea cu organele teritoriale ale autorității centrale pentru amenajarea teritoriului, ale autorității centrale pentru protecția mediului și fără consultarea populației;d)desfășurarea neautorizată a activităților economice, de turism și agrement în spațiile verzi;
  - e)ocuparea nelegitimă a terenurilor cu spații verzi;
  - f)deteriorarea spațiilor verzi în urma incendiilor sau a comportării iresponsabile cu focul;
  - g)aruncarea pe spațiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deșeuri menajere și orice alte deșeuri;
  - h)distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenaj, instalațiilor tehnice și ingineresti din spațiile verzi;

- i)colectarea plantelor medicinale, a fructelor și a ierbii de gazon;*
- j)pășunatul pe spații verzi;*
- k)decopertarea litierei și deteriorarea păturii vii și a stratului de sol fertil;*
- l)capturarea animalelor protejate integrate ecosistemului spațiului verde;*
- m)plimbarea și înbăierea câinilor și a altor animale în afara spațiilor amenajate;*
- n)distrugerea spațiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deșeuri de producție, produse petroliere sau alte substanțe nocive.*

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 14.4.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- (1) Conform normelor în vigoare.
- (2) În situația în care zonele verzi de protecție se întind pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, este necesară exproprierea pentru cauză de utilitate publică a acestor suprafețe, pentru constituirea zonei de protecție față de elementul respectiv - conform legislației în vigoare

### **ARTICOLUL 14.4.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Conform normelor în vigoare.

### **ARTICOLUL 14.4.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Conform normelor în vigoare.

### **ARTICOLUL 14.4.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Conform normelor în vigoare.

### **ARTICOLUL 14.4.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Conform normelor în vigoare.

### **ARTICOLUL 14.4.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- (1) Parcajele se vor dimensiona conform normelor specifice – vezi Anexa 5 la prezentul regulament.
- (2) Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei de protecție este permisă conform cerințelor tehnice pentru fiecare tip de zonă de protecție.

### **ARTICOLUL 14.4.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Conform normelor în vigoare.

### **ARTICOLUL 14.4.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- (1) – construcțiile și instalațiile tehnice vor fi amplasate astfel încât să poată fi mascate de vegetația din zona de protecție.
- (2) - pentru spațiile cu acces public - tratarea arhitecturală va ține cont de contextul local în care se amplasează.

### **ARTICOLUL 14.4.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- (1) - Conform normelor în vigoare.
- (2) este obligatorie asigurarea echipării edilitare necesare pentru irigarea spațiilor verzi.

### **ARTICOLUL 14.4.13 - SPAȚII VERZI**

- (3) Se vor respecta prevederile menționate în Capitolul 7, Art. 7.2 din prezentul RL.
- (4) - se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

### **ARTICOLUL 14.4.14 – ÎMPREJMUIRI**

- Conform normelor în vigoare.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI ARTICOLUL 14.4.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

utr	POTmax (Sc/S teren utr*100) include platforme, circulatii, alei, constructii
V4	5%

### ARTICOLUL 14.4.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

utr	CUT max (SD/S teren utr)
V4	0,1

## 14.5. Subzona PĂDURILOR DE AGREMENT - "V5"

### DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI SI RECOMANDARI

Subzona V5 este compusă din **totalitatea pădurilor sau zonelor împădurite în care se realizează diferite lucrări în vederea creării unui cadru adecvat petrecerii timpului liber**. Aceasta subzone cuprinde plantații tip forestier, cu vegetație spontană sau cultivată, din intravilanul mun. Braila, care sunt destinate unor activități de agrement ocazional ale populației.

În același timp, în anumite situații, aceste teritorii sunt rezervate unor posibile dezvoltări viitoare, de maximă importanță pentru oraș. În baza prezentului regulament, subzona V5 din teritoriul situat pe malul stâng al Dunării (în oraș) este menținută ca pădure cu funcție de agrement ocazional, dar în același timp este indicată pentru amenajarea unui viitor port comercial al orașului, în concordanță cu standardele și cerințele actuale ale unei astfel de funcțiuni complexe. Aceasta recomandare rezultă din planuri strategice de rang superior (PATZ-zona periurbană Braila, PATZ- Sistem urban Braila - Galați), avându-se în vedere poziția acestui teritoriu intravilan adiacent malului Dunării, la nord de zona liberă. Această intenție a fost materializată și în PUGul anterior aprobat al orașului și se menține ca propunere indicativă și în actuala documentație, sub condiția realizării unor **documentații specifice necesare unei astfel de dezvoltări și a unor studii de specialitate integrate**. De asemenea, se va avea în vedere corelarea la nivel strategic între PATZ periurban Brăila, PUG Galați, precum și cu obiectivele conținute în Strategia Dunării, dat fiind că prezența la Brăila a unui port comercial operativ la standarde europene implică o coordonare strategică la nivelul întregului trafic fluvial și maritim pe Dunare.

În acest sens, prezentul regulament instituie această subzonă ca zona de rezervă care e deschisă posibilității creării unui viitor port al orașului, estimând beneficii atât în plan identitar (Brăila s-a născut ca oraș-port la Dunăre), dar și în plan economic, al vizibilității Brăilei la nivel european.

Zona V5 este situată pe ambele maluri ale Dunării, actualmente este parțial plantată cu o vegetație forestieră de factură parțial spontană, fiind un teritoriu inundabil în cea mai mare parte a anului și utilizat sporadic pentru activități de agrement (plajă, camping). Este necesar ca zona V5 să fie studiată în integralitatea ei, evaluându-se toate riscurile și oportunitățile de dezvoltare, atât în plan economic, cât și în plan ecologic, social și peisagistic. Decizia în vederea utilizării optime a acestui teritoriu - extrem de valoros pentru Brăila prin situarea sa adiacentă Dunării, este posibil de luat doar după exprimarea și dezbateră transparentă a tuturor punctelor de vedere privind dezvoltarea orașului pe termen lung.

Prezentul RLU aferent PUG are un orizont de timp limitat la 10 ani, timp în care ar fi posibilă demararea dezbaterii privind acest subiect, astfel încât el se limitează la aceste recomandări generale.

**În baza prezentului regulament NU este permisă autorizarea directă a niciunui tip de construcții pe acest teritoriu, impunându-se cu strictețe elaborarea unui STUDIU COMPLEX DE EVALUARE ȘI DE OPORTUNITATE PRIVIND POTENȚIALUL DE DEZVOLTARE A VIITORULUI PORT COMERCIAL AL BRAILEI.**

Pentru orice intervenție de amenajare/ reamenajare/ construcție/ demolare etc în cadrul subzonei V5, se instituie obligativitatea PUZ și studiu peisagistic.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ - V5**

### **ARTICOLUL 14.4.1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- spații verzi cu vegetație înaltă, medie sau joasă;
- circulații pietonale;
- piste ciclabile;
- circulații ocazional-carosabile pentru întreținerea fondului forestier
- drum de halaj cu lățime **min.3,5m**;
- spații acoperite pentru administrare și întreținere;
- mobilier urban adecvat mediului forestier;
- construcții (inclusiv temporare) deschise publicului - pentru activități recreative, nepoluante
- alimentație publică de mici dimensiuni;
- grupuri sanitare publice;
- parcaje.

### **ARTICOLUL 14.4.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI – V5**

- (1) autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul sau la limita zonei V5 se va face numai cu avizul administratorului fondului forestier respective.
- (2) Sunt permise în condițiile Legii nr. 54/ 2012 privind desfasurarea activitatilor de picnic:
  - "zone special amenajate pentru activitățile de picnic - zonele aparținând domeniului public ori privat al statului și/sau al unităților administrativ-teritoriale, dotate cu utilități și facilități pentru desfasurarea activitatilor de picnic și în care aprinderea focului este permisă";
  - "zone indicate pentru activitățile de picnic - zonele indicate în planurile de zonificare ale parcurilor aflate în intravilanul localităților, precum și zonele limitrofe pădurilor situate în intravilanul localităților, în care sunt permise activități de picnic, cu excepția aprinderii focului.

### **ARTICOLUL 14.4.3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- (1) se interzic orice schimbări ale spațiilor verzi situate în subzona V5
- (2) se interzic orice utilizări care nu conduc la conservarea spațiilor, construcțiilor și plantației valoroase existente
- (3) se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă, precum și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni, în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- (4) se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- (5) se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor verzi adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- (6) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 14.4.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- (3) Conform normelor în vigoare.
- (4) În situația în care zonele V5 se întind pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, este necesară exproprierea pentru cauză de utilitate publică a acestor suprafețe, pentru constituirea zonei de protecție față de elementul respectiv - conform legislației în vigoare

### **ARTICOLUL 14.4.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- (1) - Conform normelor în vigoare și PUZ elaborat pentru întregul UTR

### **ARTICOLUL 14.4.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Conform normelor în vigoare și PUZ elaborat pentru întregul UTR

### **ARTICOLUL 14.4.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Conform normelor în vigoare și PUZ elaborat pentru întregul UTR

### **ARTICOLUL 14.4.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Conform normelor în vigoare și PUZ elaborat pentru întregul UTR

#### ARTICOLUL 14.4.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform normelor în vigoare și PUZ elaborat pentru întregul UTR

#### ARTICOLUL 14.4.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform normelor în vigoare și PUZ elaborat pentru întregul UTR

#### ARTICOLUL 14.4.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform normelor în vigoare și PUZ elaborat pentru întregul UTR

#### ARTICOLUL 14.4.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform normelor în vigoare și PUZ elaborat pentru întregul UTR

#### ARTICOLUL 14.4.13 - SPAȚII VERZI

(1) - Conform normelor în vigoare și PUZ elaborat pentru întregul UTR

#### ARTICOLUL 14.4.14 – ÎMPREJMUIRI

(1) - Conform normelor în vigoare și PUZ elaborat pentru întregul UTR

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 14.4.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

utr	POTmax ( $Sc/S \text{ teren } utr * 100$ ) Sc include platforme, circulatii, alei, constructii
V5	0,1%

#### ARTICOLUL 14.4.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

utr	CUT max ( $SD/S \text{ teren } utr$ )
V5	0,001

## CAPITOLUL 15

### ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE - "A"

#### DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Caracterul zonei unităților agricole "A" este datorat necesității sistematizării prezentei spațial-funcționale a activităților legate de cultivarea terenului în scop productiv, activitate care reprezintă o parte importantă a vieții urbane a Brailei, atât în sens economic, cât și ca un element pivot al evoluției sale culturale.

De asemenea, regulamentul aferent acestei zone are un caracter strategic în dezvoltarea Brailei, fiind în concordanță cu planurile de amenajarea a teritoriului periurban și județean.

În sensul principiilor dezvoltării durabile, apropierea și integrarea armonioasă a activităților agricole la viața urbană este o necesitate și o măsură a sustenabilității dezvoltării orașului. Astfel, prezentul RLU vizează configurarea coerentă a multiplelor forme de manifestare a activităților agricole în teritoriul urban, ținând cont de:

- natura țesutului urban (gradul de fragmentare, natura parcelarului, accesibilitatea);
- nevoia de integrare a activităților de mică producție agricolă la viața urbană, mai ales a producției și desfacerii fructelor și legumelor proaspete, în ofensivă împotriva importului excesiv de produse agricole de acest tip de pe alte piețe;
- prefigurarea unor oportunități viitoare, de recâștigare de către administrația mun. Brailei, a unei porțiuni a Insulei Mări a Brailei;

- necesitatea conturării teritoriului urban construibil al Brăilei printr-o zonă periferică-tampon, de descurajare a investițiilor imobiliare ample, în intenția orientării acestora către oraș, mai ales către zona falezei. Zona unităților agricole are în componentă:

**ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE - "A" cuprinde o singura subzona: A1 - Subzona unităților agricole in intravilan formata din plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, comunitare, ferme agricole urbane și ferme de permacultura, sere și pepiniere**

#### **RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONĂ**

- (1) se interzice scoaterea din circuitul agricol a terenurilor productive cu valoare economică ridicată din intravilanul mun. Brăila.
- (2) la schimbarea de destinație a unor terenuri existente in subzona A1 se recomanda mentinerea unui procent de spatii verzi de min.30% din suprafata parcelei
- (3) se recomandă revenirea unor terenuri care au fost scoase abuziv din circuitul agricol la caracterul inițial, în funcție de poziția acestora în cadrul subzonei, pe baza unui studiu de specialitate în cadrul unui PUZ.
- (4) sunt posibile și indicate impaduririle in zona A, in conformitate cu legislatia in vigoare

#### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ARTICOLUL 15.1 - UTILIZĂRI ADMISE/ A1**

(1) Sunt admise următoarele utilizări:

- producție agricolă (cerealiară, legumicolă, viticolă, etc) în culturi în aer liber și acoperite (sere, solarii);
- producție agricolă experimentală și de cercetare;
- servicii profesionale conexe producției agricole;
- depozitare a recoltelor;
- desfacere și comercializare a produselor agricole de mici dimensiuni;
- cazare turistică în unități relaționate cu fermele agricole/ eco/agroturism
- împăduriri;
- pepiniere;permacultura
- spații verzi de protecție și de odihnă;
- circulații carosabile și pietonale.
- parcare auto și utilaje

##### **ARTICOLUL 15.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- (1) unitățile de cazare aferente fermelor nu vor depăși capacitatea de primire a turiștilor de max. 10 camere;
- (2) unitățile de comercializare a produselor agricole din producție proprie nu vor depăși suprafața desfășurată de 100 mp;
- (3) unitățile piscicole se vor aproba în urma unui studiu de specialitate și a PUZ;
- (4) împăduririle în suprafețe mai mari de 3 ha se vor realiza doar pe baza unui studiu la nivelul întregii zone "A".

##### **ARTICOLUL 15.3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- (1) se interzic utilizări care produc poluare, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (2) se interzic funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 mp ADC și generează un trafic important de persoane și mărfuri;
- (3) se interzic: depozitare en-gros; stații de întreținere auto, depozitari de materiale re folosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; creșterea animalelor, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; stații de betoane;
- (4) se interzic orice lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

#### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

##### **ARTICOLUL 15.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

- (5) suprafața minimă pentru funcțiunile permise în zona A este de 3,0 ha;
- (6) se interzice fragmentarea suplimentară a terenului pentru lotizări pentru locuințe;
- (7) pentru parcelele existente (divizate în vederea construirii de locuințe pe parcelă) pentru care nu mai există o documentație de urbanism aprobată și valabilă, se recomandă comasarea în vederea desfășurării de activități agricole permise și încurajate, pe baza unui PUZ aprobat conform legii.



#### **ARTICOLUL 15.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

(1) min. 10 m de la aliniamentul parcelor.

#### **ARTICOLUL 15.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- (1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m;
- (2) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

#### **ARTICOLUL 15.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- (3) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte ( $D = H/2$ ), măsurată la cornișă /atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,0 m**.

#### **ARTICOLUL 15.8 - CIRCULAȚII ȘI ACESE**

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3: *Condiții generale privitoare la construcții și cerințele tehnice specifice funcțiunii;*
- (2) Se recomandă realizarea acceselor la parcelele cu funcțiuni agricole prin artere colectoare de dublare a arterelor principale de circulație (lățime minimă 3,5 m).

#### **ARTICOLUL 15.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- (1) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă;
- (2) Numărul de parcaje se va stabili conform normativelor în vigoare specifice fiecărei activități în parte.

#### **ARTICOLUL 15.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- (1) Clădirile nu vor depăși înălțimea de **15,0 m**. Fac excepție instalațiile tehnice specifice funcțiunii și elementele de susținere a panourilor publicitare.

#### **ARTICOLUL 15.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- (1) Arhitectura clădirilor va exprima tipul de activitate desfășurată și va urmări o înscriere armonioasă în peisajul agricol în care se află
- (2) În zone cu un context arhitectural existent, noile intervenții vor urmări preluarea unor elemente din vecinătate (în volumetrie, plastica fațadelor, etc).

#### **ARTICOLUL 15.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- (1) Toate construcțiile existente și cele noi se vor racorda la rețelele edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică;
- (2) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- (3) Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii;
- (4) Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

#### **ARTICOLUL 15.13 - SPAȚII VERZI**

- (1) Se vor respecta prevederile menționate în **Capitolul 7, Art. 7.2** din prezentul RLU;
- (2) Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi verzi cu arbori în proporție de **minim 40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- (3) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi verzi cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- (4) Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

#### **ARTICOLUL 15.14 – ÎMPREJMUIRI**

- (1) Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2.00 metri** din care un soclu de **0.60 m.**, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50 metri** distanță, cu un al doilea gard transparent de **2.50 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

- (2) Porțile de intrare în incintele fermelor agricole vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice și pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

utr	POTmax (Sc/S teren utr*100)
A1	30% (inclusiv circulații, platforme, construcții)

#### ARTICOLUL 15.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

utr	CUT max (SD/S teren utr)
A1	0,5

## CAPITOLUL 16

### ZONA TRANSPORTURILOR „T”

#### DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Caracterul zonei transporturilor este corelat pe de o parte necesității eficientizării *tehnice* a deplasărilor prin conformarea și funcționalizarea tuturor amplasamentelor acestor subzone, într-un sistem coerent, și pe de altă parte, este obligat să răspundă cerinței *estetice*, întrucât aspectul general al orașului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier, feroviar și naval.

Întrucât terenul aferent acestei subzone este în cea mai mare parte domeniul public sau domeniul privat al municipiului Brăila, caracterul și gradul de organizare al acestei subzone reflectă în cea mai mare măsură eficiența și capacitatea administrației publice.

Întrucât aspectul general al orașului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele cai de acces rutier, pentru zona celor 5 intrări rutiere în oraș (indicate în plansa de Reglementari) se recomandă întocmirea unor documentații de tip PUZ cu precizări asupra modului de realizare a pavimentelor, mobilare, plantare, iluminare, afisaj/advertising. Delimitarea precisă a acestor zone *PUZ- Intrari in oras* se va face de către municipalitate, în urma unui studiu de oportunitate.

Zona „T” are următoarea componență:

#### T1 Subzona transporturilor rutiere

Utr T1a -Spații aferente transporturilor rutiere - circulații carosabile efective, noduri de circulație

Utr T1b- Spații aferente transporturilor rutiere - parcaje de mari dimensiuni, unități de gestiune și control a transportului în comun, noduri intermodale și platforme logistice

#### T2 Subzona transporturilor feroviare

Utr T2- Spații aferente transporturilor feroviare - circulații feroviare efective și zone de siguranță ale acestora

#### T3 Subzona transporturilor navale

Utr T3a- Spații aferente transporturilor navale fluviale și maritime, unități de gestiune și control naval, port comercial

Utr T3b- Zone portuare, gări fluviale, spații acostare, port de agrement (inclusiv zone libere).

#### RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU ZONĂ

- (1) Se va acorda o deosebită atenție căilor principale de circulație din structura urbană a Brăilei:
- arterelor secante de intrare în oraș: Calea Călărășilor, Sos. Râmnicu Sărat, Sos. Focșani, Sos. Baldovinești, Calea Galați;
  - arterelor de delimitare a frontului către Dunăre (DN22b, str.Independenței, Str. Anghel Saligny, Str. Fața Portului, str. Fabricilor, Str. Mecanizatorilor);

- centurii rutiere, zonelor aferente viitoarelor poduri și bretelelor acestora;
  - bulevardelor circulare: Ioan Cuza, Independenței, Dorobanților, Comună din Paris, bulevard periferic propus cf. Planșei de Reglementări.
- (2) Spațiul aferent penetrației feroviare în Brăila - carte de vizită pentru oraș - va fi tratat în baza unui studiu de specialitate în cadrul unui PUZ care va reglementa întreaga subzonă, urmărind ca în zonele unde există risc de poluare fonică pentru locuințele din imediată vecinătate a căii ferate să se impună măsuri antifonice.
- (3) Pentru corecta reglementare a tuturor aspectelor ținând de organizarea, mobilarea, semnalizarea, tratarea și designul de detaliu al elementelor construite în spațiul public aferent zonei „T” , se recomandă întocmirea unor planuri urbanistice zonale cu studiu de imagine și iluminat public în *punctele și pe traseele semnificative pentru imaginea urbană* (conform *Planșei de Reglementări* - aferentă prezentului RLU).
- (4) Pentru toate extinderile și noile construcții cu funcțiuni admise în subzonele din zona ”T” (**T1, T2, T3**) se impune realizarea și aprobarea în prealabil a unui:
- PUZ - pentru parcele cu suprafața mai mare de 3000 mp
  - PUD – pentru parcele cu suprafața mai mică de 3000 mp.
- (5) Investițiile din subzonele T1 și T2 vor ține cont de prevederile continute în Planul de Mobilitate Urbana Durabila al Mun Braila, realizat de *FIP CONSULTING* și aprobat în 2017, valabil pentru perioada 2016-2030.
- (6) Pentru Zona liberă Braila cuprinsa în UTR T3b (Perimetrul 1 și Perimetrul 4) se vor respecta prevederile legale privitoare la modul de gestiune a Zonelor libere. Zona liberă Braila cuprinde 4 perimetre asupra carora prezentul RLU instituie o serie de reglementari urbanistice menite să realizeze o mai bună integrare a acestor zone la structura spațială și funcțională a orașului.

Cele 4 perimetre sunt descrise pe site-ul RA Administrarea Zonei Libere Braila: <https://www.zonaliberabraila.ro/servicii>

- **Perimetrul 1** al Zonei Libere Braila are suprafața de 67,8 ha, direct deschisă Dunării maritime și sistemului de cale ferată, fiind situat în zona danelor aval. Poate fi amenajat ca terminal de containere sau cerealier, probabil singurul de acest tip pe Dunare între Viena și Marea Neagră. Vasele maritime care acostează sau operează la acest cheu pot avea o capacitate medie de 8750 tdw. Sistemul operational este dotat cu macarale de 5 tone, platforma de depozitare și procesare, etc. Accesul la calea ferată este asigurat de la triajul CFR care deservește întreaga zonă portuară. Perimetrul 1 este destinat activităților productive: industria alimentară, industria lemnului, industria textilă, materiale de construcții, operațiuni de finisare și asamblare confecții metalice, depozitare combustibili și produse petroliere, etc.
- **Perimetrul 2** al Zonei Libere Braila are o suprafață de 34,3 ha și este amplasat la intrarea în Municipiul Braila.  
În prezent aici își desfășoară activitatea o fabrică de confecții și una de producție componente auto - o investiție de mare impact pentru viața economico – socială a Municipiului Brăila.
- **Perimetrul 3** al Zonei Libere Braila, cu o suprafață de 7,01 ha este situat în centrul orașului Braila între Gara Fluvială și Pescarie, în zona danelor maritime.  
Platforma este dotată cu rețea de cale ferată dispusă între Str. Debarcader și cheu, servind danele din bazinul docurilor. Activitățile de încărcare sau descărcare a navelor maritime, fluviale și a vagoanelor se realizează prin echipamente plutitoare și mobile situate pe platformele de acces la nave. Perimetrul dotat cu utilități moderne oferă spre închiriere spații pentru birouri, magazine acoperite și platforme pentru depozitarea containerelor.  
Principalele activități ce se pot desfășura în acest perimetru sunt cele din industria ușoară, comerțul en-gros și en-detail, serviciile de depozitare, serviciile bancare, etc.
- **Perimetrul 4** al Zonei Libere Braila acoperă o suprafață de 4,018 ha., este situat în zona danelor maritime, accesul fiind posibil prin imbinarea mai multor categorii de transport: maritim și fluvial datorită deschiderii la Dunare, cale ferată și rutier prin amplasarea sa în imediată vecinătate a DN 22 Tulcea - Braila - Ramnicu Sarat și DN 2B București - Braila - Galați. Perimetrul este concesionat în întregime de către SC Petrom SA București-Membru OMV Group-Sucursala Peco Braila și este destinat activităților de depozitare combustibili și produse petroliere, alimentării navelor maritime și fluviale, etc.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 16.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **T1** - Sunt permise activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri.

**T1a** - spații pentru circulația rutieră și transportul cu autovehicule rutiere al călătorilor și mărfurilor, în intravilan.

**T1b** - autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente (producție și asamblare, depozitări, birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere; vamă).

(2) **T2** - Sunt permise activități legate de transporturi la distanță pe calea ferată pentru călători și mărfuri:

**T2a** - spații pentru circulația feroviară în intravilan și zonele de siguranță ale acesteia, amenajări adiacente, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar; lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).

**T2b** - stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare; servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;

(3) **T3** - Sunt permise activități legate de transporturi la distanță pe calea fluvială (cf. Art.3.3. Cap.3 din prezentul RLU).

**T3a** - spații pentru circulația fluvială pe Dunăre, amenajări adiacente, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului naval, instalații specifice de dirijare și protecție, servicii portuare comerciale, încărcare-descărcare, operațiuni de vamă în regim special, zone libere.

**T3b** – spații portuare cu regim comercial special, operațiuni vamale/ zone libere.

(4) **T1,T2,T3**- Sunt permise:

- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- circulații carosabile și pietonale;
- circulații velo și parcaje aferente pentru biciclete;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.

**T3b:**

## **ARTICOLUL 16.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

(1) **T1,T2,T3:**

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare;

- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 și Anexă Nr. 5: Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93; Normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997.

(2) **T1**:- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigeti, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

(3) **T2:**

- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat;

- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

(4) **T3:**

- construcțiile și amenajările amplasate în zonele portuare se vor autoriza numai cu avizul Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat;

- zonele libere din cadrul T3b vor respecta condiționările impuse de legislația în vigoare;

- zonele comerciale și cu servicii publice din spațiile adiacente falezii vor fi amenajate astfel încât să faciliteze promenada pietonală și circulația cu mijloace nemotorizate.

## **ARTICOLUL 16.3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) **T1** - în zona de siguranță și protecție aferentă principalelor circulații carosabile în intravilan (categ.I, II) sunt interzise orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează negativ bună desfășurare a traficului sau prezintă riscuri de accidente.

(2) **T2** - în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, fie și cu caracter temporar;

- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
  - orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
  - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.
- (3) **T3** – în vecinătatea terenurilor aferente porturilor (industriale, comerciale, de agrement) stabilite conform planșei de Reglementări din prezentul RLU, este interzisă:
- amplasarea de lucrări, construcții sau instalații care prin natura lor sau datorită procesului de funcționare pot periclita siguranța deplasărilor pe apă;
  - instalarea de sisteme de iluminat care să perturbe acostarea navelor și ambarcațiunilor la cheu;
  - amplasarea de construcții a căror destinație este incompatibilă cu vecinătatea porturilor și a zonelor libere
  - conform prevederilor Anexei Nr. 1 a RGU și a normativelor în vigoare referitoare la funcționarea zonelor libere.
- (4) **T1,T2,T3:**
- se interzic orice utilizări care afectează bună funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
  - se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
    - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);
    - modernizarea intersecțiilor;
    - realizarea pasajelor supra și subterane;
    - realizarea spațiilor de parcare;
    - modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
    - modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
    - modernizarea /extinderea zonelor portuare, comerciale sau de agrement existente;
  - pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare) se interzic: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 16.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

**T1,T2,T3** - pentru noile construcții de birouri și servicii publice conexe activităților de transport, parcela minimă construibilă este de **400 mp**, cu un front la stradă de minim **15 metri**.

### ARTICOLUL 16.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform PUD sau PUZ.

### ARTICOLUL 16.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform PUD sau PUZ.

### ARTICOLUL 16.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform PUD sau PUZ.

**T1,T2,T3** - pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.0 metri**; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

### ARTICOLUL 16.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

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

### **ARTICOLUL 16.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**T1,T2,T3** - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;

- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în oraș, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 60% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

### **ARTICOLUL 16.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- conform PUD sau PUZ.

**T1,T2,T3** - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

### **ARTICOLUL 16.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**T1 + T2 + T3** – arhitectura noilor construcții sau a extinderilor se va armoniza cu caracterul zonei/ țesutului urban din proximitate și din vecinătate în care se înserează.

- pentru traseele și punctele semnificative indicate în Planșa de Reglementări aferentă prezentului RLU, se vor realiza studii de specialitate urmărind un tratament unitar și de calitate a spațiului public.

**T1** - în cazul autogărilor noi din proximitatea locuințelor, zonelor comerciale și a polilor urbani, se recomandă soluționări care să permită acoperirea și închiderea spațiilor de parcare și îmbarcare în autobuze pentru reducerea disconfortului utilizatorilor clădirilor învecinate.

**T2** - în arhitectura construcțiilor noi se va ține cont de necesitatea protecției la zgomot a funcțiunilor în zonele din proximitatea căii ferate.

**T3** - zonele portuare vor avea o arhitectură specifică programelor funcționale compatibile, urmărind în principal relaționarea spațiului interior cu cel exterior/promenada și cu apa;

- arhitectura noilor construcții în zonele portuare va ține cont de integrarea lor la întreg frontul către apă al orașului, evitând accentele și contrastul excesiv, urmărind armonia întregii siluete.

- arhitectura clădirilor noi și / sau vechi care nu este conformă cerințelor de mai sus și / sau, după caz a suferit alterări ale autenticității imaginii istorice, va constitui obiectul unei reconsiderări în sensul constituirii conformității cu exigențele anterior menționate, ale optimizării prezenței / imaginii lor urbane și arhitecturale sau, după caz, ale restaurării / reconstituirii calităților expresiv - urbanistice și - arhitecturale tradiționale / autentice.

### **ARTICOLUL 16.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**T1,T2,T3** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

### **ARTICOLUL 16.13 - SPAȚII VERZI**

**T1,T2,T3** – amenajarea peisagistică a spațiilor libere și a plantațiilor din aceste subzone se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orașului, fiind “porțile” reprezentative de intrare.

### **ARTICOLUL 16.14 – ÎMPREJMUIRI**

**T1,T2,T3** - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,00** metri, din care un soclu opac de **0.60** m. și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de **2,20** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști.

**T3**- se recomandă ca pentru funcțiunile cu acces public, comerciale, culturale sau de agrement, împrejmuirea parcelei să se realizeze din elemente de mobilier urban, adaptate pentru odihnă și relaxare.

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 16.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

subzona	utr	POTmax (Sc/S teren utr*100)
T1	T1a	10% (inclusiv platforme, circulații, construcții)
	T1b	70%
T2	T2a	10% (inclusiv platforme, circulații, construcții)
	T2b	50%
T3	T3a	10% (inclusiv platforme flotante, circulații, construcții)
	T3b	cf. normelor specifice

#### ARTICOLUL 16.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

subzona	utr	CUT max (SD/S teren utr)
T1	T1a	0,1 (inclusiv platforme, circulații, construcții)
	T1b	3,0
T2	T2a	0,1 (inclusiv platforme, circulații, construcții)
	T2b	2,5
T3	T3a	0,1 (inclusiv platforme flotante, construcții lacustre)
	T3b	cf. normelor specifice

## CAPITOLUL 17

### ZONA FUNCȚIUNILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - "S"

#### DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona funcțiilor cu destinație SPECIALĂ se compune din terenuri aparținând Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații, Ministerului Afacerilor Interne, Ministerului de Externe, SPP, SIE și altor instituții similare, prin unități de nivel municipal, județean sau central.

Ministerul Apărării Naționale are în administrare pe teritoriul administrativ al Brailei (Incluzând Stațiunea Lacul Sarat și platforma Chiscani) un număr de **13 imobile în suprafața de 230,23 ha, din care 117,96 ha în intravilan și 112,27 în extravilan. În aceste zone orice intervenție / construcție este permisă doar cu avizul Statului Major General.**

Dat fiind tendința generală observată atât în Brăila cât și în alte orașe de talie similară, se poate estima o dinamică a acestor zone care admit conversii funcționale, restructurări și mutări de amplasamente, alături de re tehnologizări ale sistemelor de comunicație, implicând alte necesități de organizare spațială.

Zona funcțiilor speciale cuprinde:

<b>S1</b>	<b>Subzona funcțiilor cu destinație specială situate în interiorul zonei istorice protejate</b>
-----------	---

<b>S2</b>	<b>Subzona funcțiilor cu destinație specială situate în afara zonei istorice protejate</b>
-----------	--

#### RECOMANDĂRI GENERALE

(1) **S1**: pentru autorizarea construcțiilor noi sau a a extinderilor în interiorul limitei zonei centrului istoric se instituie obligația realizării unui PUZ pentru întreaga suprafață a utr-ului respectiv, aprobat în condițiile legii.

(2) **S2**: pentru autorizarea construcțiilor noi sau a a extinderilor se instituie obligația realizării și aprobării unui PUZ sau PUD.

(2) **S2**: în situația în care se intenționează conversia funcțională pentru alte utilizări decât cea de *destinație specială*, se recomandă organizarea de concursuri de soluții urbanistice, supervizate de administrația publică și de Registrul Urbiștilor din România.

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 17.1 - UTILIZĂRI ADMISE

(1) S1+S2: Sunt admise:

- activități, echipamente și construcții specifice unităților militare, ale securității, poliției, jandarmeriei, s.a de acest tip;

- servicii specifice, inclusiv servicii deschise publicului, expoziții;
- cercetare, educație, training, servicii manageriale și tehnice specifice unităților speciale;
- circulații carosabile și pietonale;
- platforme de antrenament;
- parcaje;
- plantații de protecție și de agrement.

#### **ARTICOLUL 17.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Conform legislației în vigoare, respectiv ORDIN Nr. 2212/2391/M.40/59/2868/C/16317/263/151/419/2018 din 21 februarie 2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special.

#### **ARTICOLUL 17.3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Conform legislației în vigoare, respectiv ORDIN Nr. 2212/2391/M.40/59/2868/C/16317/263/151/419/2018 din 21 februarie 2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special.

### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ARTICOLUL 17.4 - 17.14**

Conform legislației în vigoare, respectiv ORDIN Nr. 2212/2391/M.40/59/2868/C/16317/263/151/419/2018 din 21 februarie 2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 17.15 - 17.16**

Conform legislației în vigoare, respectiv ORDIN Nr. 2212/2391/M.40/59/2868/C/16317/263/151/419/2018 din 21 februarie 2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special.

## **CAPITOLUL 18**

### **ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APE - „H”**

#### **DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI**

În conformitate cu Legea Apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996 (actualizată în 2015, 2019), apele reprezintă o “sursă naturală regenerabilă, vulnerabilă și limitată, element indispensabil pentru viața și pentru societate, materie primă pentru activități productive, sursă de energie și cale de transport, factor determinant în menținerea echilibrului ecologic. Apa nu este un produs comercial oarecare, ci este un patrimoniu natural care trebuie protejat, tratat și apărat ca atare.

Apele fac parte din domeniul public al statului. Cunoașterea, protecția, punerea în valoare și utilizarea durabilă a resurselor de apă sunt acțiuni de interes general”.

În cadrul teritoriului intravilan al mun. Braila, caracterul zonei “H” este dat de prezenta apelor de suprafață- atât naturale- - Dunarea (porțiunea aferentă orașului), cât și artificiale - oglinzi de apă din parcuri și grădini, canale de irigație.



Reglementările urbanistice cuprinse în prezentul RLU referitoare la toate corpurile de apă prezente pe teritoriul mun. Braila, sunt în concordanță cu obiectivele de mediu exprimate în baza Legii nr.107, urmărind cu precădere:

- prevenirea deteriorării tuturor corpurilor de apă de suprafață;
- protecția și îmbunătățirea calității corpurilor de apă de suprafață în scopul atingerii stării bune a acestora,
- protecția și îmbunătățirea tuturor corpurilor de apă artificiale sau puternic modificate în scopul realizării unui potențial ecologic bun sau a unei stări chimice bune a acestora
- reducerea progresivă a poluării datorate substanțelor prioritare și încetarea sau eliminarea treptată a evacuărilor și a pierderilor de substanțe prioritare periculoase.

Zona „H” are următoarea componență:

**H1 - Subzona terenurilor aflate permanent sub ape (lac, curs, oglindă apă, inclusiv Dunarea)**

**H2 Subzona terenurilor pentru amenajări hidrotehnice - canale și lucrări de irigații**

### RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU ZONĂ

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 18.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **H1** - Sunt permise activități legate de transporturi la distanță pe calea apei - fluvială/ maritimă - pentru călători și mărfuri- cf. T3
- (2) Sunt permise lucrări de construcție și întreținere a digurilor, zonelor de perez și de consolidare a malurilor Dunării, în conformitate cu legislația în vigoare și numai cu acordul AN Apelor Române.
- (3) **H2** - Sunt permise lucrări de întreținere, extindere, amenajare hidrotehnică a canalelor și sistemelor de canale existente în scopul definit.

#### ARTICOLUL 18.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) **H1, H2** - Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare;

(2) **H1**:- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale apelor de suprafață trebuie să respecte următoarele condiționări:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației fluviale - unde este cazul

(3) - construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a apelor de suprafață se vor autoriza numai cu avizul AN Apele Române

(4)- zonele comerciale și cu servicii publice din spațiile adiacente falezii Dunării vor fi amenajate astfel încât să faciliteze promenada pietonală și circulația cu mijloace nemotorizate, fără a produce poluare asupra luciului de apă și a malurilor acestora

#### ARTICOLUL 18.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

(1) **H1, H2**- sunt interzise orice lucrări de construire- construcții, instalații- în albiile apelor de suprafață

(1) **H1, H2** - în zona de protecție aferentă apelor de suprafață sunt interzise orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează negativ calitatea corpului de apă respectiv sau prezintă riscuri de accidente.

(2) **H1, H2** - în zona de protecție a apelor de suprafață este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;

- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea corpului de apă sau/si a malurilor acestuia

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 18.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Nu este cazul

### **ARTICOLUL 18.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Nu este cazul

### **ARTICOLUL 18.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Nu este cazul

### **ARTICOLUL 18.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Nu este cazul

### **ARTICOLUL 18.8 - CIRCULAȚII ȘI ACESE**

Reglementarea navigației și a activităților conexe acestuia pe căile navigabile se face de către autoritatea publică centrală din domeniul transporturilor, prin unități de profil- cf. Art.4 din Legea 107

### **ARTICOLUL 18.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Nu este cazul

### **ARTICOLUL 18.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Nu este cazul

### **ARTICOLUL 18.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Nu este cazul

### **ARTICOLUL 18.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

*In baza Legii Apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996 (actualizată în 2015, 2019) "în vederea protecției și conservării resurselor de apă de suprafață, evacuările în aceste ape sunt reglementate până la data de 22 decembrie 2012, prin utilizarea unei abordări combinate, prin stabilirea și implementarea controlului emisiilor, bazat pe cele mai bune tehnici disponibile, sau a valorilor-limită ale emisiilor ori, în cazul presiunilor difuze, a controlului și a celor mai bune practici din punctul de vedere al mediului, stabilite în conformitate cu Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 152/2005 privind prevenirea și controlul integrat al poluării, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 84/2006, Hotărârea Guvernului nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Guvernului nr. 964/2000 privind aprobarea Planului de acțiune pentru protecția apelor împotriva poluării cu nitrați proveniți din surse agricole, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Guvernului nr. 351/2005 privind aprobarea Programului de eliminare treptată a evacuărilor, emisiilor și pierderilor de substanțe prioritare periculoase, cu modificările și completările ulterioare, și cu orice altă reglementare națională relevantă conformă cu legislația comunitară"*

### **ARTICOLUL 18.13 - SPAȚII VERZI**

Cf. art 30 din Legea 107, (1) *Plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă și pe țărmul mării, fără avizul de gospodărire a apelor și avizul organelor silvice de specialitate, este interzisă.*

*(2) Avizul de gospodărire a apelor prevăzut la alin. (1) este necesar și pentru lucrările construite pe ape sau care au legătura cu apele, realizate în albia majoră.*

*(3) În zona maritimă, fluvială sau a altor cai navigabile se pot efectua, în condițiile legii, cu avizul organelor silvice de specialitate și al Administrației Naționale "Apele Române, defrișările necesare asigurării vizibilității semnalelor de balizaj și a mijloacelor de semnalizare, pe toată întinderea malurilor și apelor, în punctele pe care le va stabili autoritatea publică centrală din domeniul transporturilor.*

### **ARTICOLUL 18.14 – ÎMPREJMUIRI**

Cf. art 30 din Legea 107, Anexa 2 - *LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE*

*a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă*

Lățimea cursului de apă (m)	sub 10	10-50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite (m)	toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

- indiferent de suprafață, 5 m la care se adauga zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5.

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

- între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor:

- 4 m spre interiorul incintei.

e) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație hidrotehnică:

- 3 m.

f) Baraje și lucrări-anexe la baraje:

Lățimea zonei de protecție (m)	
baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	20 m în jurul acestora
instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice	2 m în jurul acestora
borne de microtriangulație, foraje de drenaj foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor	1 m în jurul acestora

g) lățimea zonei de protecție (m) la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători - 1,5 m în jurul acestora.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 18.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

nu este cazul

#### ARTICOLUL 18.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

nu este cazul

## PARTEA V PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Sunt prezentate în continuare principalele prevederi urbanistice pentru teritoriul situat în extravilanul mun. Brăila, în interiorul limitei administrative a mun. Brăila, așa cum a fost ea recent redefinită în urma punerii în aplicare a sentinței nr.2222/2015 a Tribunalului Tulcea pronunțată în dosarul nr.1896/88/2013 privind stabilirea hotărâului administrativ între UAT Braila și UAT Chiscani (PV nr.3172/03.05.2018, de punere în aplicare a hot. Judecătorești nr. 181/FCA/6.003.2015).

#### DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona este compusă din:

Exh - Subzona terenuri aflate permanent sub ape: teritoriul extravilan aflat în albia Dunării

**Ext - Subzona terenuri ocupate de drumuri și căi ferate în extravilan:** circulații de călători și mărfuri aferente drumurilor naționale, județene, comunale și căilor ferate din administrația SNCFR

**EXa - Subzona terenuri agricole în extravilan**

**Exp - Subzona pădurilor și plantațiilor silvice din extravilan:** plantații forestiere/ păduri situate în extravilanul orasului (pe malul drept al Dunării)

## RECOMANDĂRI GENERALE

(1) Reglementările aferente acestor subzone din cadrul zonei "EX" au un caracter strategic, chiar dacă nu sunt imediat operabile, reprezentând în cea mai mare parte materializarea viziunii de dezvoltare a orașului pe termen mediu și lung, prin preservarea și utilizarea sustenabilă a tuturor resurselor de care acesta dispune.

(2) În zona "EX", autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege: construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, adăposturile pentru animale, 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 și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

(3) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor în extravilan, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

(4) Pentru construcțiile și amenajările de la alin. (2) nu se vor constitui trupuri ale localității.

(5) Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai pentru se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

(6) **Exp** Această subzonă are un caracter aparte privind Reglementările urbanistice. Este vorba despre un areal de o bogăție naturală deosebită și cu un potențial important pentru dezvoltarea turistică a orașului. Există necesitatea imediată a amenajării acestei suprafețe pentru corectă să utilizeze, preservarea cadrului natural deosebit și potențarea sa ca areal turistic. Sistematizarea întregii zone trebuie să fie gândită în ansamblu, ca cea a unui parc agro-turistic fluvial, imaginându-se posibilitatea realizării sale în etape în vederea extinderii ulterioare pe suprafețele adiacente adecvate integrării într-o amenajare de anvergură mai mare care să vizeze și alte obiective strategice aflate în zonă. Această sistematizare ar putea fi la rândul ei subiectul unui concurs național sau internațional, asemeni celui propus pentru amenajarea falezii orașului, sau ar putea fi chiar parte a acestui concurs, dată fiind relația clară de utilizare complementară și conectare dintre cele două zone.

*S-ar putea lua în considerare clasificarea acestui areal ca zonă naturală protejată și aplicarea asupra ei a normativelor în vigoare pentru astfel de zone.*

*De asemeni trebuie luată în considerare posibilitatea includerii acestui sit local în trasee turistice mai ample ce includ areale similare ca Piatra Fetei, Blasova, sau de interes național cum ar fi Rezervația Munții Măcin, Cetatea Troesmis, Arubium, mănăstirile din nordul Dobrogei, Cramele tradiționale Niculițel și chiar Delta Dunării.*

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 19.1. - UTILIZĂRI ADMISE

**Exh** - cursuri și oglinzi de apă, pârâuri, lacuri și canale aflate în extravilan, construcții și amenajări hidrotehnice

**Ext** - circulații de călători și mărfuri aferente drumurilor naționale, județene, comunale și căilor ferate din administrația SNCFR

**Exp** - plantații forestiere/ păduri situate în extravilan

- refacere stavilare zona Corotisca - de la malul Dunării și din zonele de joncțiune cu bălțile și canalele tradiționale în scopul stabilizării și controlării nivelului hidrografic.
- Impaduriri cu specii autohtone sălbatice sau de cultură
- Renaturare pentru eliminarea efectelor provocate de depunerile aluvionare și sedimente pe traseul canalelor naturale de drenare care au fost afectate și de intervenții antropice.
- revizuirea gropilor de împrumut apărute la realizarea digului (Bălțile Veriga și Ochiul Boului
- desființarea sistemului de exploatare și amenajărilor pentru pescuit.

### ARTICOLUL 19.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform legislației și normativelor în vigoare pentru fiecare subzonă.

**Exp** – puncte cu amenajări turistice cu caracter lacustru

- **activitati** de observare și cercetare a naturii, atât pentru specialiști cât și pentru locuitorii și turiștii interesați.
- construcții ușoare pentru turism și agrement, mobilier urban, construcții temporare;
- construcții necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere;
- spații pentru administrare și întreținere;
- puncte de acostarea ale ambarcațiunilor
- pista de biciclete – pe dig
- accese pietonale

Circulația și activitățile turistice se vor desfășura conform marcajelor turistice și spațiilor special destinate, accesul în zonă făcându-se sub observația personalului de administrare.

Construcțiile existente își vor păstra funcțiunea și amplasarea actuală, cu condiția încadrării în prevederile viitoarei sistematizări a zonei.

### **ARTICOLUL 19.3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice utilizări care nu se înscriu în cele precizate la Art. 18.1.

Se vor respecta prevederile cuprinse în Cap. 3 al prezentului RLU.

**Exp** – Se interzic următoarele utilizări:

- activități care pot provoca degradarea mediului natural;
- *activități productive, altele decât cele agricole existente în zonă adiacentă din interiorul digului care ar putea fi înglobată pe viitor în extinderea parcului;*
- activități de locuire;
- activități forestiere altele decât cele de întreținere a fondului forestier ;
- activități de pășunat liber;
- activități de pescuit nereglementate;
- dispunerea de panouri de afișaj sau alte amenajări cu rol de semnalizare cu excepția celor utilizate de Administrația zonei;
- activități de depozitare;
- platforme de colectare a deșeurilor.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 19.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se vor respecta prevederile cuprinse în Cap. 3 al prezentului RLU.

Este interzisă subdivizarea terenurilor în vederea construirii de ansambluri de locuințe sau locuințe izolate.

**Exp** – La amplasarea construcțiilor se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

### **ARTICOLUL 19.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se vor respecta prevederile cuprinse în Cap. 3 al prezentului RLU și normativele specifice.

**Exp** – Construcțiile cu caracter permanent, din materiale mai solide, se vor amplasa în special adiacent digului. În zona inundabilă construcțiile și amenajările, vor fi în general de tip lacustru și vor avea caracter temporar sau ușor de refăcut în urma posibilelor inundații.

În zona inundabilă se poate avea în vedere, totuși, prezervarea unor platforme neinundabile (pe amplasamentele unor foste amenajări similare, dispărute în prezent, cum este cazul fostului complex Corotisca) pentru realizarea unor construcții durabile, în care să poată funcționa amenajări de tip popas turistic.

### **ARTICOLUL 19.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Se vor respecta prevederile cuprinse în Cap. 3 al prezentului RLU și normativele specifice.

### **ARTICOLUL 19.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Se vor respecta prevederile cuprinse în Cap. 3 al prezentului RLU și normativele specifice.

**Exp** – Se va avea în vedere crearea de nuclee funcționale compactate, punctuale, pentru a nu ocupa o suprafață prea mare din arealul natural.

### **ARTICOLUL 19.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile cuprinse în Cap. 3 al prezentului RLU și normativele specifice

**Exp** – Accesul în zonă, din oraș se va face ca și până acum din punctul de trecere bac existent, cu precizarea ca această trecere trebuie să se facă diferențiat față de accesul cu caracter agricol și productiv spre restul Insulei Mări a Brăilei. De asemeni se propun și alte puncte posibile de trecere, care trebuiesc luate în considerare în viitoarea sistematizare a zonei. Acestea sunt, unul în zona actualului port de agrement al orașului, care ar face legătura directă cu plaja Brăilei, ce urmează a fi reamenajată, vizavi, chiar de primăria orașului, și al doilea, din satul Smârdan, peste brațul vechi al Dunării, punct de trecere ce ar face posibilă integrarea acestei zone într-un circuit turistic mai mare, în directă conexiune cu Dobrogea.

Accesul auto va fi limitat în zona punctului de trecere a Dunării, și va fi accesibil pe digul existent, propus spre reabilitare, doar pentru personalul de administrare. Transportul vizitatorilor zonei se va face pe dig doar cu vehicule ușoare.

Se va avea în vedere crearea de piste pentru biciclete paralel cu digul și pe un traseu proiectat în restul zonei.

Accesul pietonal va fi și el produs al unui studiu atent de sistematizare și va fi permis doar pe traseele și în locurile special amenajate. Se vor proiecta și marca trasee de plimbare, agrement, drumeție sau pentru studii ecologice pe cărări și podețe din lemn, de-a lungul canalelor și bălților.

De asemeni se va controla și accesul cu ambarcațiuni (de mici dimensiuni și fără motor) în zonă, în apropierea zonei și pe cursurile de apă din incintă.

### **ARTICOLUL 19.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**Exp** – Parcajele se vor amenaja adiacent digului, singurul acces auto permis. Ele vor deservei clădirile cu caracter permanent și vor fi utilizate exclusiv de personalul de administrare și angajat al parcului.

Parcaje se vor amenaja și în imediata apropiere a punctelor de trecere a Dunării pentru vizitatori.

### **ARTICOLUL 19.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- (1) Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente.
- (2) **Ext- H max= 10 m** cu excepția instalațiilor specifice.
- (3) **Exp – H max = 5m**, exclusiv construcții tip belvedere, din materiale ușoare, care să permită observarea zonei și care vor fi folosite doar în acest scop.
- (4) **Exa – Hmax= 5m**, exclusiv pentru construcții cu destinație agricolă

### **ARTICOLUL 19.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- (1) Arhitectura noilor construcții sau a extinderilor se va armoniza cu caracterul zonei/ țesutului urban din proximitate și din vecinătate în care se înserează.
- (2) În zonele cu construcții lacustre destinate activităților de agrement sezoniere, precum și pentru zonele de plajă se recomandă adoptarea unor soluții arhitecturale cu materiale și tehnici locale de edificare.
- (3) Construcțiile ce urmează să fie realizate în această zonă vor face obiectul unui studiu prealabil de ansamblu, parte din sistematizarea generală a zonei, care va genera o tipologie specifică de construcții. Se vor folosi materiale naturale locale, pentru a se integra în cadrul natural al zonei.

### **ARTICOLUL 19.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- (1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

### **ARTICOLUL 19.13 - SPAȚII VERZI**

- (1) **Ext:** plantațiile înalte de aliniament se vor dispune conform normelor specifice, fără a împiedica vizibilitatea în traficul rutier sau feroviar
- (2) **Exa, Exh, Ext, Exv, Exp:** toate parcajele vor fi obligatoriu verzi cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi delimitate de un gard viu de **1,20** metri înălțime.
- (3) **Exa, Exh, Ext, Exv, Exp:** se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice
- (4) **Exp:** Se recomandă administrarea fondului forestier asemeni unui parc dendrologic, cu intervenții specifice de întreținere a vegetației existente și plantare, atunci când este cazul, cu specii autohtone. Se recomandă, de asemenea, împădurirea versanților digurilor de protecție pentru consolidarea acestora și reglarea umidității solului, a malurilor canalelor de legătură între ochiurile de apă mai întinse pentru marcarea traseului acestora, dar și pe malurile canalelor de desecare și irigații – măsură recomandată pentru tot teritoriul IMB.

### **ARTICOLUL 19.14 – ÎMPREJMUIRI**

Conform cerințelor tehnice pentru fiecare funcțiune.

**Exp** – Împrejmuirile pot fi realizate numai din vegetație / garduri vii.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI ARTICOLUL 19.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

subzona	POTmax (Sc/S teren utr*100)
Exh	- conform normelor tehnice
Ext	50%
Exv	Nu este cazul
Exa	5%
Exp	0.1% (inclusiv alei, accese, platforme)

### ARTICOLUL 18.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

subzona	CUTmax (Sd/S teren utr)
Exh	- conform normelor tehnice
Ext	1
Exv	Nu este cazul
Exa	0.02
Exp	0.01 (inclusiv alei, accese, platforme)

---

## PARTEA VI REGULI SUPLIMENTARE PRIVIND OPERAȚIUNILE DE REGENERARE URBANA

Aceste zone cuprind UTR-uri ce necesita implementarea unor operațiuni urbanistice integrate, care sa se bazeze pe **parteneriate public-privat** si sa fie validate printr-un proces participativ authentic.



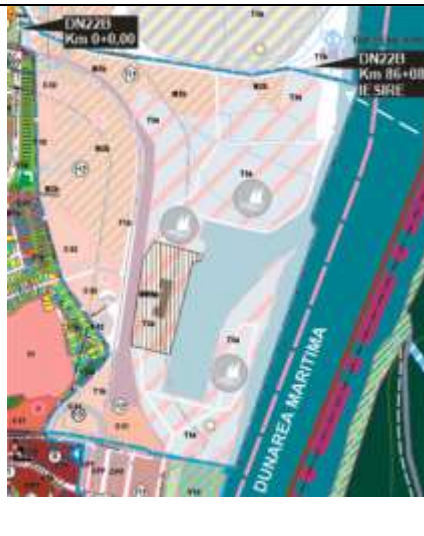
**Criteriile** pentru selectarea acestor zone de interventie prin operatiuni integrate de regenerare sunt:

- **Caracterul functional care necesita regenerare, datorita prezentei unor functiuni inactive, temporare, in declin, sau in curs de conversie**
- **Caracteristici morfologice specifice: parcelar destructurat sau in curs de rec-conformare, fond construit precar sau in curs de lichidare, partial reconvertibil, trama stradala slab configurata sau care necesita multiple completari**
- **Apartenenta la un teritoriu cu o pozitie bine definita in oras (faleza, dig, limita administrative, etc)**
- **Persistența unui mod precar in administrarea terenurilor si prezenta unor terenuri cu statut juridic incert (concesionari, inchirieri, terenuri retrocedate)**




- **Necesitatea stabilirii mai clare a interesului public in raport cu cel privat**


In plansa de reglementari aceste zone sunt fie UTR-uri din zona centrala istorica, fie din zona mixta sau centrala in locatii dispersate, fie in zona industriala care necesita restructurare. Aceste zone sunt in numar de 7 si sunt marcate cu semnul .

**Aceste zone unde sunt necesare operatiuni integrate de regenerare urbana sunt urmatoarele:**

<p><b>1.</b> <b>Zona Dig nord</b></p>	<p><i>Zona situata partial pe un teren cu declivitate accentuata, dificil de construit, compusa in special din terenuri ample, cu destinatii sporadice si incerte (depozitari, servicii), cu posibilitati de restructurare si re-orientare spatial si functional inspre un profil mixt, dat fiind buna accesibilitate si situarea pe o relatie importanta a orasului cu mun. Galati.</i></p>	
<p><b>2.</b> <b>Zona Libera – trecere Bac</b></p>	<p><i>Zona este marcata de prezenta zonei libere a activitatii portuare, aflata intr-o dinamica accentuata. Zona necesita studii de accesibilizare, mobilitate spatiala si diversificare functionala. Teritoriul este dezirabil a fi studiat impreuna si cu cele situate la nord odata cu oportunitatea re-configurarii intregului port commercial. Dat fiind conectarea la calea ferata, debarcader (Dunare), tramvai, autobuz, zona este recomandata de asemenea pentru constituirea unui punct intermodal. Zona se afla partial in limita sitului arheologic Brailita.</i></p>	
<p><b>3.</b> <b>Zona port-agrement- Silozul Saligny</b></p>	<p><i>Zona este situata in partea nordica a falezii Dunarii in ultimul tronson al tesutului urban care are contact cu apa. Prezenta silozului Saligny este importanta, acesta fiind monument istoric si putand fi integrat unei operatiuni axate pe re-dobandirea memoriei activitatii portuare a Brailei. Zona are contact cu punctual trecere bac si de asemenea poate fi integrat unui profil de mobilitate multimodala. Dat fiind pozitia avantajoasa fata de zona central- turistica a orasului, regenerarea in proximitatea bazinului portuar se poate orienta catre un profil</i></p>	



	<p><i>de agrement, cultura, educatie, sport, promenada.</i></p>	
<p><b>4.</b> <b>Zona faleza - docuri</b></p>	<p><i>Zona este parte din frontul orasului catre Dunare, fiind elemental-cheie in reconfigurarea acestuia. Zona este partial inclusa in centrul istoric al Mun. Braila- ansamblu – monument aflat pe lista LMI. Zona este valoroasa atat sub aspectul parcelarului, cat si al tramei stradale; fondul construit este partial dezafectat dar este necesara evaluarea lui din punct de vedere arhitectural si tehnic, in vederea pastrarii elementelor valoroase de arhitectura industrială/portuara. Un accent deosebit trebuie pus pe integrarea zonei in arealul mai amplu de configurare a felezei Dunarii, prin racordarea circulatiilor carosabile, pietonale, a traseelor velo si a spatiilor verzi.</i></p>	
<p><b>5.</b> <b>Faleza Sud- Aleea Mecanizatorilor- Industria sarmei</b></p>	<p><i>Zona dominata de prezenta unor situri militare si ex- industrial, in vecinatatea santierului naval, avand structuri si utilaje in parte dezafectate, cu ample resurse de teren care necesita accesibilizare, viabilizare, re-conectare cu tesutul urban din vecinatate.</i></p>	
<p><b>6.</b> <b>Zona industrială "Promex":</b></p>	<p><i>Zona industrială partial activa, cu un fond construit cu o arhitectură industrială valoroasă, in parte nefolosit, cu ample resurse de teren pentru alte funcțiuni si unde exista intentia proprietarilor de a poarticipa la o operatiune complexa de integrare a zonei in tesutul urban al Brailei, cu deschiderea ei si catre alte profiluri functionale, cu cresterea accesibilitatii rutiere si pietonale.</i></p>	

<p><b>7.</b> <b>Zona periferica</b> <b>“Lacul Dulce”-</b></p>	<p><b>Zona locuita de comunitați defavorizate, in multe areale sunt prezente asezari informale, depozitari de deseuri, terenuri cu statut juridic incert, si o populatie saraca. Zona necesita masuri de completare a tramei stradale si de crestere a accesibilitatii publice, a sigurantei traseelor pietonale si a spatiilor verzi.</b></p>	
---	--	---

Aceste zone destinate **OPERATIUNILOR INTEGRATE DE REGENERARE URBANA (OIRU)** se recomanda a fi studiate in prealabil prin Studii de pre-fezabilitate si printr-un model adecvat de consultare si implicare a populatiei, in scopul definirii lor mai precise din punct de vedere juridic, economic, social si de folosinta a terenurilor. Toate reglementarile prevazute prin PUG in aceste UTR-uri se mentin si se respecta. Suplimentar, pentru zonele 1,2,3,4,5,6,7 se vor respecta prevederile PUZ-coordonator Faleza Dunarii- care va succeda PUGul si se va realiza pe baza rezultatelor concursului organizat in acest scop. Pentru Zona 9- Zona periferica “Lacul Dulce”- este preferabil demararea operatiunii dupa realizarea unui PUZ coordonator pe toata zona periferica vestica a Brailei - asa cum este ea indicata in **PUG- Plansa de reglementari, vizata spre neschimbare.**

## GLOSAR DE TERMENI (EXTRAS CU COMPLETARI DIN LEGEA 350/2001)

\* **Aliniament** - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul “de fund” care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

\***Alinierea clădirilor** - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția

împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

\* **Indicatori urbanistici** - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- **procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces.

Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

*Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:*

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

\* **Interdicție de construire (non aedificandi)** - regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

\* **Înălțimea maximă a clădirilor** - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

\* **Limitele unității administrativ-teritoriale** - linii reale sau imaginare, stabilite prin lege, prin care se delimitează teritoriul unei unități administrative de teritoriul altor unități administrative.

\* **Parcelare** - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în cel puțin 3 loturi mai mici, destinate construirii, de regulă a unor locuințe individuale, de mică înălțime.

\* **Peisaj** - desemnează o parte de teritoriu, perceput ca atare de către populație, cu valoare remarcabilă prin caracterul său de unicitate și coerență, rezultat al acțiunii și interacțiunii factorilor naturali și/sau umani, cuprinzând zone naturale sau și construite având valoare particulară în materie de arhitectură și patrimoniu ori fiind mărturia ale modurilor de viață, de locuire, de activitate sau ale tradițiilor, agricole ori forestiere, artizanale sau industriale.

\* **Regimul juridic al terenurilor** - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor.

\* **Servitute de utilitate publică** - sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate).

\* **Structură urbană** - modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic.

\* **Teritoriul administrativ al localității** - suprafața constituită din suprafața agricolă (teren arabil, pășuni, fânețe, vii și livezi), suprafața fondului forestier, suprafața ocupată de construcții și amenajări de infrastructură (căi de comunicație, echipare energetică, lucrări de gospodărire a apelor), bălți și suprafața aferentă intravilanului (construcții și amenajări), a căror carte funciară sau alte evidențe funciare au aparținut localității respective la data intrării în vigoare a Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României;

\* **Teritoriul unității administrativ-teritoriale** - suprafața delimitată de lege, reprezentând suprafața totală a teritoriilor localităților componente.

\* **Teritoriu intravilan** - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

\* **Teritoriu extravilan** - suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

\* **Zonă defavorizată** - arii geografice strict delimitate teritorial, care îndeplinesc cel puțin una dintre următoarele condiții:

- a) au structuri productive monoindustriale care în activitatea zonei mobilizează mai mult de 50% din populația salariată;
- b) sunt zone miniere în care personalul a fost disponibilizat prin concedieri colective în urma aplicării programelor de restructurare;
- c) în urma lichidării, restructurării sau privatizării unor agenți economici apar concedieri colective care afectează mai mult de 25% din numărul angajaților care au domiciliul stabil în zona respectivă;
- d) rata șomajului depășește cu 25% rata șomajului la nivel național;
- e) sunt lipsite de mijloace de comunicație și infrastructura este slab dezvoltată.

\* **Zonă funcțională** - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

\* **Zonă de protecție** - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate.

- Zonă de risc natural - areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene construite și pot produce pagube și victime naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel uman.

\* **Unitate teritorială de referință (UTR)** - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similare.

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similare; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici.

\* **Zonă protejată** - zonă coerentă naturală sau construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și care sunt stabilite prin lege sau documentații de urbanism specifice aprobate.

## ANEXE

### A1. ANEXA 1 REGLEMENTĂRI SINTETICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UTR

#### MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL BRĂILA  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

SUBZONA FUNCȚIONALĂ	UTR	POT MAX	CUT MAX	RH MAX
Subzona locuințelor individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime L1	L1a	înșiruit-60% cuplat-45% izolat-40%	înșiruit-2.0 cuplat-1,4 izolat-1.3	P+2E (sau P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R) 10m - cornisa 12m - coama
	L1b	înșiruit-60% cuplat-45% izolat-40%	înșiruit-2.0 cuplat-1.4 izolat-1,3	P+2E (sau P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R) 10m - cornisa 12m - coama
Subzona locuințelor colective L2	L2a	30%	1.5	P+4 (18.0m)
	L2b	28%	3.012	P+10 (40.0m)

Subzona FUNCȚIONALĂ	UTR	POT max	cut max	RH max
Subzona centrală istorică protejată CIP	CIP1 Centru istoric Brăila cuprins între bd. Al. I. Cuza și faleză Dunării, cuprinzând:			
	SIR 1a	80%	2.5	Hexist. *13
	SIR 1b	40%	1.5	Hexist. *
	SIR 1c	55%	2.0	P+3/15m
	SIR 1d	50%	1.0	P+2/10m
	SIR 1e	50%	1.5	P+3/15m
	SIR 1f	50%	1.0	P+2/10m
	SIR 1g	50%	1.0	P+2/10m
	SIR 1h	55%	1.1	P+2/10m
	SIR 1i	65%	1,3	P+2/10m
	SIR 1j	45%	0,9	P+2/10m
	SIR 1k	65%	1,3	P+2/10m
	SIR 1l	45%	0,9	P+2/10m
	SIR 1m	55%	1,1	P+2/10m
	SIR 1n	50%	1,0	P+2/10m
	SIR 1o	35%	0,7	P+2/10m
	SIR 1r	45%	2,25	P+2/10m
SIR 1y	80%- pt.loturi cu S>200mp 40%- pt.loturi cu S<200mp		1.0	P+2/10m
CIP2 = ZIR2	80%	2.5		Hexist. *

<sup>12</sup> Pentru cartierele socialiste edificate compact și a caror compoziție spațială inițială nu a fost denaturată în perioada de tranziție (Hipodrom, Radu Negru, Viziru 1), CUT este limitat la CUT existent conform delimitărilor din Planșa de reglementări care face parte din prezentul Regulament.

<sup>13</sup> \* peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (10 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL BRĂILA  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

	CIP3 =ZIR3	80%	2.5	Hexist.*
	CIP4 Zona de protecție a sitului istoric Centru istoric Brăila			
	SIR 4b	50%	2.5	P+2/15m
	SIR 4c	50%	1.0	P+2/10m
	CIP5 =ZIR6 Monumente clasate situate dispersat, înafara limitei centrului istoric			
	CIP6 (UTR propus pentru cladiri propuse pentru clasare)			
	SIR 6a	Se va stabili prin PUZ/ studiu istoric		
	SIR 6b	POT existent	CUT existent	Hexist.*
	SIR 6c	POT existent	CUT existent	Hexist.*
	SIR 6d	POT existent	CUT existent	Hexist.*
	SIR 6e	POT existent	CUT existent	Hexist.*
	SIR6f	POT existent	CUT existent	Hexist.*
	SIR6g	POT existent	CUT existent	Hexist.*
	SIR6h	POT existent	CUT existent	Hexist.*
	SIR6i	POT existent	CUT existent	Hexist.*
	SIR6j	POT existent	CUT existent	Hexist.*
	SIR6k	POT existent	CUT existent	Hexist.*
	SIR6l	POT existent	CUT existent	Hexist.*
	SIR6m	POT existent	CUT existent	Hexist.*
	SIR6n	POT existent	CUT existent	Hexist.*
	SIR6o	POT existent	CUT existent	Hexist.*
	SIR6p	POT existent	CUT existent	Hexist.*
	SIR6r	POT existent	CUT existent	Hexist.*
Subzona FUNCȚIONALĂ	UTR	POT max	cut max	RH max
Subzona centrală protejată aferentă falezei CPF	CPF Terenurile aferente contactului zonei centrale istorice protejate cu malul Dunării, zonă restructurabilă de maximă reprezentativitate viitoare			
	SIR1p	60%	2.5	= H Moara Violatos
	SIR1s	25%	1	12m(P+2)
	SIR1t	50%	1.5	12m(P+2)

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL BRĂILA  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

	SIR1u	50%	1.5	12m(P+2)
	SIR1v	50%	1.5	12m(P+3)
	SIR 1z	50%	2.5	= H exist.*
Subzona protejată a sitului arheologic Brăilița CSA	CSA (=ZIR5) Orice intervenție la nivelul solului și în subsol planificată în perimetrul sitului arheologic Brăilița va putea demara numai după descărcarea prealabilă a terenului de sarcină arheologică (OG 43/2000 art. 5 (1)), prin intermediul cercetărilor arheologice preventive/de salvare (OG 43/2000 art. 2 (c2)). Pe baza rezultatelor cercetării arheologice preventive/de salvare, și a raportului arheologic întocmit de colectivul arheologic, Ministerul Culturii și Cultelor, în urma consultării Comisiei Naționale de Arheologie, va emite certificatul de descărcare de sarcină arheologică (OG 43/2000 art. 5 (31)).			
Subzona FUNCȚIONALĂ	UTR	POT max	cut max	RH max
Subzona cu funcțiuni cu caracter central, situate înafara zonei istorice protejate, în prelungirea acestora sau în locații dispersate CS	CS1	70%*	2.5	18,0 m/ P+4
	CS2	80%	3.0	40,0/ P+10
	CS3	60%	2.014	18,0 m / P+4
Subzona FUNCȚIONALĂ	UTR	POT max	cut max	RH max
Subzona mixtă corespunzătoare unui țesut urban constituit M1	M1a	50%	3.5	40 m/ P+10
	M1b	60%	2.515	20m /P+5
Subzona mixtă corespunzătoare unui țesut urban slab constituit sau în curs de constituire M2	M2a	35%	3.0	32m/ P+8
	M2b	50%	2.5	18m /P+4
Subzona activități industriale active în sistem compact “tehnopol” I1	I1	80%	4.0	20m /P+5-6
Subzona activități industriale și servicii conexe - “parc industrial” I2	I2a	50%	2.5	18m/ P+4
	I2b	Cf. norme tehnologice		
Subzona gospodărie comunală cimitir G1	G1	20% (inclusiv alei, platforme și construcții)	0.15	12m la cornisa /atic
	G1a	POT existent	CUT existent	

<sup>14</sup> \* În UTR CS1, în zonele cu parcellar constituit, se va menține CUT existent.

<sup>\*\*</sup> În zonele unde pe planșa de Reglementări aferentă prezentului PUG există indicația de „*accent vertical*”, CUT se poate majora pe baza unui PUZ însoțit de ilustrare de arhitectură. CUT-ul propus va fi adaptat la condițiile locale de preluare a înalțimilor (corniselor) clădirilor de pe parcelele învecinate.

<sup>15</sup> CUT propus va fi adaptat la condițiile locale de preluare a înalțimilor (corniselor) clădirilor de pe parcelele învecinate.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL BRĂILA  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Subzona gospodărie comunală G2	G2	50%	1.5	
Subzona FUNCȚIONALĂ	UTR	POT max	cut max	RH max
Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii verzi; V1	V1a	10% (inclusiv alei, platforme și construcții)	0.1	P+2/10m cu excepția instalațiilor specifice
	V1b	Se vor respecta indicatorii din proiectul inițial/ existenți		
	V1c	10%	0.1	P+2/10m cu excepția instalațiilor specifice
	V1d	10%	0.1	P+2/10m cu excepția instalațiilor specifice
Subzona spațiilor verzi publice de folosință specializată V2	V2a	10%	0.1	P + 2 /10m cu excepția instalațiilor specifice
	V2b	10%	0.1	P + 2 /10m cu excepția instalațiilor specifice
Subzona spațiilor verzi pentru sport și agrement V3	V3	20%	0.3	P+4 /15m cu excepția instalațiilor specifice.
Subzona spațiilor verzi de protecție V4	V4a	5%	0.1	Conform normelor în vigoare.
	V4b	5%	0.1	Conform normelor în vigoare.
Subzona pădurilor de agrement V5	V5	0.1%	0.01	Conform normelor în vigoare.
Subzona FUNCȚIONALĂ	UTR	POT max	cut max	RH max
Subzona unităților agricole grupate în sistem de centură verde-galbenă A1	A1	30% (inclusiv circulații, platforme, construcții)	0.5	15m
Subzona transporturilor rutiere T1	T1a	10%	0.1	
	T1b	70%	3.0	
Subzona transporturilor feroviare T2	T2a	10%	0.1	
	T2b	50%	2.5	
Subzona transporturilor navale T3	T3a	10%	0.1	
	T3b	Cf. normelor tehnologice		
Subzona funcțiunilor speciale- în interiorul zonei istorice protejate S1	S1	Conform PUZ/PUD și legislației în vigoare, respectiv Ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.		



ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL BRĂILA  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Subzona funcțiunilor speciale- înafara zonei istorice protejate S2	S2	3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.		
Subzona terenurilor aflate permanent sub ape (lac, curs, oglindă apa, inclusiv Dunarea) H1	H1	-	-	-
Subzona terenurilor pentru amenajari hidrotehnice - canale si lucrari de irigatii H2	H2	-	-	-
<b>MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN</b>				
Subzona terenuri aflate permanent sub ape: teritoriul extravilan aflat în albia Dunarii	Exh	-	-	-
Subzona terenuri ocupate de drumuri și căi ferate în extravilan EXt	EXt	50%	1.0	10 m cu excepția instalațiilor specifice.
Subzona terenuri agricole in extravilan EXa	EXa	5%	0.02	5m, exclusiv construcții cu destinație agricolă
Subzona pădurilor și plantațiilor silvice din extravilan: plantații forestiere/ paaduri situate în extravilanul orasului (pe malul drept al Dunarii) EXp	Exp	0.1% (inclusiv alei, accese, platforme)	0.01 (inclusiv alei, accese, platforme)	5m, exclusiv construcții tip belvedere, din materiale ușoare, care să permită observarea zonei și care vor fi folosite doar în acest scop.

*\* la front, se pastreaza inaltimile existente, preluându-se cotele cladirilor invecinate (cu eventuale jocuri de 1-2 etaje, realizate poate dupa introducerea unei articulatii). În adâncime, cu retrageri la un unghi de 60 grade se pot adauga 1-3 etaje). În punctele recomandabile (intersectii, capete de perspectiva) se pot propune inaltimi mai mari (accente) verificate prin studii.*

## A.2. ANEXA 2- UTILIZĂRI ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI SI CORESPONDENȚA CU UTRURILE PUG

**Funcțiuni administrative/ in ZONA C (CIP1, CIP2, CIP3, CIP4, CIP5, CPF, CSA, CS1, CS2, CS3), ZONA M (M1a,M1b, M2a, M2b)**

- Sediul Primariei /Prefecturii Braila<sup>16</sup>
- Sediul Consiliului Judetean Braila<sup>17</sup>
- Sedii de servicii descentralizate în teritoriul ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administratiei publice centrale<sup>18</sup>

<sup>16</sup> Preferabil in zona centrala si in amplasamente pe principalele artere de circulatie

<sup>17</sup> Preferabil in zona centrala si in amplasamente pe principalele artere de circulatie

<sup>18</sup> Preferabil in zona centrala si in amplasamente pe principalele artere de circulatie

- Sedii de partid
- Sedii de sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri etc.
- Sedii de birouri firme

**Funcțiuni financiar-bancare/ in ZONA C (CIP1, CIP2, CIP3, CIP4, CIP5, CPF, CSA, CS1, CS2, CS3), ZONA M (M1a,M1b, M2a, M2b), ZONA L (L1a, L1b, L2a, L2b)<sup>19</sup>**

- Sedii de bănci - sediul central si filiale
- Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane)
- Burse de valori și mărfuri

**Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban<sup>20</sup> /ZONA M (M1a,M1b, M2a, M2b), ZONA L (L1a, L1b, L2a, L2b)**

- Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp<sup>21</sup>;
- Comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;
- Magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier;
- Mall/ centru comercial de factură urbană
- Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club
- Piața agroalimentară

**Funcțiuni comerciale cu caracter extraurban (in zonele periferice de extindere a structurii urbane) /ZONA M (M2a, M2b)**

- Supermagazin (supermarket, hipermarket) cu suprafața construită desfășurată mai mare de 600mp
- Mall, Centru comercial;
- Piață de vechituri, obor;
- Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale;
- Comerț engros;

**Funcțiuni de servicii de interes public / in ZONA C (CIP1, CIP2, CIP3, CIP4, CIP5, CPF, CSA, CS1, CS2, CS3), ZONA M (M1a,M1b, M2a, M2b)**

- Servicii cu acces public: finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire și multiplicare, formare profesională, asistență tehnică și reparații obiecte de uz casnic, comunicații, servicii poștale, curierat, agenții de turism, agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie etc.
- Showroom auto, moto, alte produse;
- Spații pentru târguri și expoziții;
- Autoservice, spălătorie auto;
- Stație de combustibili;
- Centru de cercetare și formare profesională;
- Incubator de afaceri;
- Sediul de birouri;
- Sediul de firmă sau companie;
- Hoteluri, Moteluri, Vile, Pensiuni, Hostel, Youth Hostel;
- Parc de activități.

**Funcțiuni de cult / in ZONA C (CIP1, CIP2, CIP3, CIP4, CIP5, CPF, CSA, CS1, CS2, CS3), ZONA M (M1a,M1b, M2a, M2b), ZONA L (L1a, L1b, L2a, L2b)**

- Lăcașe de cult
- Mănăstiri
- Schituri

**Funcțiuni de cultură/ in ZONA C (CIP1, CIP2, CIP3, CIP4, CIP5, CPF, CSA, CS1, CS2, CS3), ZONA M (M1a,M1b, M2a, M2b), ZONA L (L1a, L1b, L2a, L2b)**

- Expoziii
- Muze

<sup>19</sup> Preferabil pe principalele artere de circulație sau în zone/ centre de interes

<sup>20</sup> în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement, preferabil pe trasee tematice

<sup>21</sup> se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului

- Biblioteci, mediateci
- Cluburi
- Săli de reuniune
- Cazinouri
- Case de cultură
- Centre și complexe culturale
- Cinematografe, multiplex
- Centru de congrese, centru de conferințe
- Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, experimentale
- Săli polivalente
- Circ

**Funcțiuni de învățământ/ in ZONA C (CIP1, CIP2, CIP3, CIP4, CIP5, CPF, CSA, CS1, CS2, CS3), ZONA M (M1a,M1b, M2a, M2b), ZONA L (L1a, L1b, L2a, L2b)**

- Învățământ preșcolar (grădinite)
- Scoli primare
- Scoli gimnaziale
- Licee
- Scoli postliceale
- Scoli profesionale
- Învățământ superior
- Cazare elevi și studenți/ Campus universitar

**Funcțiuni de sănătate/ in ZONA C (CIP1, CIP2, CIP3, CIP4, CIP5, CPF, CSA, CS1, CS2, CS3), ZONA M (M1a,M1b, M2a, M2b), ZONA L (L1a, L1b, L2a, L2b)**

- Spital clinic universitar
- Spital general (judetean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)
- Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgentă, reumatologie, clinici particulare)
- Asistentă de specialitate (boli cronice, handicapati, recuperare funcționale, centre psihiatrice)
- Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]
- Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)
- Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)
- Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)
- Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2., n grupe)
- Leagăn de copii orfelinat, centru de zi;
- Azil de bătrâni;
- Centru de asistență socială.
- 

**Funcțiuni sportive/ in ZONA V (V3), ZONA M (M1a,M1b, M2a, M2b),**

- Complex sportiv
- Terenuri de sport in aer liber și acoperite
- Strand in aer liber, parc acvatic
- Stadioane
- Săli de antrenament pentru diferite sporturi
- Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)
- Patinoare artificiale
- Poligoane pentru tir sportiv
- Popicării
- Teren de golf, minigolf
- Partie de schi
- Baza hipică
- Sali gimnastica de intretinere și fitness
- Baie publica
- Servicii de deservire in desfasurarea sporturilor

**Funcțiuni de agrement public/ in ZONA V (V3), ZONA M (M1a,M1b, M2a, M2b),**

- Locuri de joacă pentru copii in aer liber sau in spatii acoperite
- Parcuri si gradini publice
- Scuaruri
- Grădină zoologică
- Grădină botanică
- Parc tematic, parc de distracții
- Servicii si dotări de deservire a funcțiunii de bază

**Funcțiuni de turism in ZONA C (CIP1, CIP2, CIP3, CIP4, CIP5, CPF, CSA, CS1, CS2, CS3), ZONA M (M1a,M1b, M2a, M2b),**

- Hotel
- Hotel-apartament
- Motel
- Hostel, Youth Hostel
- Vile
- Pensiune agro-turistica
- Bungalouri
- Cabane categoria
- Campinguri
- Sate de vacanță
- Tabara de vacanta pentru elevi
- Locuinte destinate inchirierii sezoniere pentru turisti

**Funcțiuni industriale, in ZONA I (I1, I2a, I2b)**

- Hală de producție, prelucrare sau asamblare;
- Sediul administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);
- Depozit, centru de distribuție;
- Comercializare materiale de construcții;
- Centru de cercetare și formare profesională;
- Incubator de afaceri;
- Parc de activități;
- Infrastructură și spații destinate IMM-uri-ilor;
- Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri;
- Instalații de transfer intermodal de mărfuri;
- Colectare și depozitare fier vechi;
- Colectare, depozitare și valorificare deșeurii și materiale reciclabile;
- Autoservice, spălătorie auto;
- Sedii ale serviciilor comunitare de utilități publice;
- Stație de combustibili cu servicii aferente.

**Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, in ZONA T (T1, T2, T3)**

- Gară de persoane;
- Autogară;
- Stație intermodală;
- Stație biciclete, închirieri, parcare biciclete
- Parcaje publice multietajate subterane și/sau supraterane;
- Parcaje publice de tip park&ride;
- Depou pentru vehiculele transportului public;
- Servicii aferente infrastructurii de transport public: alimentație publică, comerț, informare și eliberare tichete, spații de așteptare etc.

**Funcțiuni de gospodărire comunală, in ZONA G (G2)**

- Sedii ale serviciilor publice de gospodărire comunală;
- Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor;
- Cimitir, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirului;
- Crematoriu uman;
- Rampă de deșeurii;

- Centru de selectare deșeuri;
- Pepinieră;
- Depou pentru vehiculele transportului public;
- Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate;
- Adăpost pentru animale de casă;
- Cimitir și crematoriu pentru animale de casă.

**Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, in ZONA G (G1)**

- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
- Sediul administrativ al regiei, spații și anexe destinate personalului, exclus locuințe.

**Unități cu destinație specială, in ZONA S (S1, S2)**

- Unități militare;
- Unități de protecție civilă;
- Unități de poliție;
- Unități de pompieri;
- Unități ale serviciilor de informații;

**Funcțiuni agricole in ZONA A (A1)**

- Funcțiuni de producție agricolă: cultivarea produselor agricole, livezi, cultivarea viței de vie, pășuni, fânețe, solarii, răsadnițe;
- Pepiniere viticole, pepiniere pomicele;
- Plantații de hamei și duzi;
- Cultivarea plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;
- Amenajări piscicole;
- Construcții zootehnice, cu respectarea distanțelor de protecție;
- Stație de cercetare agricolă;
- Depozitarea produselor agricole;
- Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;
- Drumuri de exploatare agricolă;
- Anexe destinate personalului, exclus locuințe.

**Locuințe, in ZONA L (L1a, L1b, L2a, L2b), ZONA M (M1a, M1b, M2a, M2b), ZONA C (CIP1, CIP2, CIP3, CIP4, CIP5, CPF, CSA, CS1, CS2, CS3),**

- Locuințe individuale (unifamiliale);
- Locuințe colective (multifamiliale);
- Garaje și parcaje aferente locuințelor.
- Spații de intalnire / comunitare

**A.3. ANEXA 3 LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE**

DOMENIUL / OBIECTIVUL PROPUȘ	NR UNIT. PROP./ NR. CATEG.	CATEGORIA DE INTERES			
		SUPRAF. max. (mp Acd)/ L (Km)- estimativ	NAȚIONAL	JUDEȚEAN	LOCAL
<b>INSTITUȚII PUBLICE SI SERVICII</b>					
Sediul Primărie	1	1800			x
Scoli primare/gimnaziale	4	3000			x
Centre comunitare și de asistență socială	4	5000			x
Piețe agro-alimentare	2	2000			x

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL BRĂILA  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Centre sportive de cartier	3	5000			x
Centru cultural si filarmonică	1	2000	x	x	x
Muzeul Dunării	1	1500	x	x	x
Centru de conferințe și congrese	1	2000	x	x	x
Campus universitar /transformarea spitalului 3	1			x	x
Centru cercetare-dezvoltare locală /dezvoltare durabilă	1	2000		x	x
Centre de informare turistica	1	400		x	x
Muzeul industriei locale	1	1000	x	x	x
Centru târguri și expoziții/ industriei creative	2	1000	x	x	x
Spații verzi noi - parc, scuar, gradina de cartier	10	33000			x
<b>GOSPODARIE COMUNALA</b>					
Parcuri captare energie verde	1	10000		x	x
Parcaje colectoare supra/subterane	5	8000			x
Parcaje de cartier	19	2000			x
Centre recuperare /reciclare materiale refoiosibile	25	1000			x
<b>CAI DE COMUNICAȚIE</b>					
Circulații carosabile propuse- categ.II, III, IV (Km)		20			x
Pasaje denivelate CF (Km)	2	1,5		x	x
Pasarele pietonale(Km)	2	0,5			x
Pietonizare/share street zona istorică (Km)	1			x	x
Pietonal-promenadă faleză (Km)	1	5			
Pietonale verzi (Km)	3	3			x
Piste de biciclete (Km)	2	15			x
<b>INFRASTRUCTURA MAJORĂ</b>					
Centura- drum expres (finalizare) (Km)	1	18		x	x
Pod carosabil – Nord /Brăila/Vadeni	1	3,5	x	x	x
<b>SALVAREA, PROTEJAREA ȘI PUNEREA ÎN VALOARE A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR ȘI SITURILOR ISTORICE</b>					
Zone construite protejate	2	800	x	x	x
Monumente propuse spre clasare	3		x	x	x
Situri arheologice reglementate	1		x	x	x
<b>SALVAREA, PROTEJAREA ȘI PUNEREA ÎN VALOARE A PARCURILOR NATURALE, REZERVAȚIILOR NATURALE ȘI A AMONUMENTELOR NATURALE</b>					
Zone cvasi-naturale de interes peisagistic	1			x	x
Zone umede cu biodiversitate ridicată	1			x	x
<b>SISTEME DE PROTECȚIA MEDIULUI</b>					
Extindere retea alimentare cu apa si canalizare pe toate strazile existente si propuse prin PUG, etapizat	1	100			x
Îndiguiuri	1				x
Perdele de protecție față de circulații carosabile majore (Km)	2	12 (36000mp)			x
Plantații de protecție pentru	1	8			x

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL BRĂILA  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

stabilizarea versanților (Km)		(24000mp)			
Coridoare ecologice protecție maluri de apă (Km)	2	6 (24000mp)			x
APARAREA ȚĂRII, ORDINEA PUBLICĂ ȘI SIGURANȚA NAȚIONALĂ					
Cimitir militar	1	50000			x

**A.4. ANEXA 4 LISTA MONUMENTELOR ȘI SITURILOR ISTORICE - ACTUALIZARE**

Poziția în LMI 2015	Cod LMI 2004	Denumire	Adresa	Datare
1	BR-I-s-B-02049	Situl arheologic de la Brailita	Zona cuprinsa între terasa Dunarii – la E; vechea terasa a Siretului, Vadul Turcului, Vadul Baldovinești, str. Matei Basarab – la N; str. Gh. Munteanu - Murgoci, str. Andrei Cocos – la V; str. Mircea Malaeru – la S	
2	BR-I-m-B-02049.01	Asezare	Zona cuprinsa între terasa Dunarii – la E; vechea terasa a Siretului, Vadul Turcului, Vadul Baldovinești, str. Matei Basarab – la N; str. Gh. Munteanu - Murgoci, str. Andrei Cocos – la V; str. Mircea Malaeru – la S	Asezare sec. IX - X Epoca medievala timpurie Cultura Dridu
3	BR-I-m-B-02049.02	Asezare	Zona cuprinsa între terasa Dunarii – la E; vechea terasa a Siretului, Vadul Turcului, Vadul Baldovinești, str. Matei Basarab – la N; str. Gh. Munteanu - Murgoci, str. Andrei Cocos – la V; str. Mircea Malaeru – la S	sec. IV - III a. Chr. Latène
4	BR-I-m-B-02049.03	Necropola	Zona cuprinsa între terasa Dunarii – la E; vechea terasa a Siretului, Vadul Turcului, Vadul Baldovinești, str. Matei Basarab – la N; str. Gh. Munteanu - Murgoci, str. Andrei Cocos – la V; str. Mircea Malaeru – la S	sec. IV - III a. Chr. Latène
5	BR-I-m-B-02049.04	Asezare	Zona cuprinsa între terasa Dunarii – la E; vechea terasa a Siretului, Vadul Turcului, Vadul Baldovinești, str. Matei Basarab – la N; str. Gh. Munteanu - Murgoci, str. Andrei Cocos – la V; str. Mircea Malaeru – la S	Epoca bronzului târziu Cultura Coslogeni
6	BR-I-m-B-02049.05	Necropola	Zona cuprinsa între terasa Dunarii – la E; vechea terasa a Siretului, Vadul Turcului, Vadul Baldovinești, str. Matei Basarab – la N; str. Gh. Munteanu - Murgoci, str. Andrei Cocos – la V; str. Mircea Malaeru – la S	Perioada de tranziție de la eneolitic la bronz; bornz timpuriu și mijlociu
7	BR-I-m-B-02049.06	Necropola	Zona cuprinsa între terasa Dunarii – la E; vechea terasa a Siretului, Vadul Turcului, Vadul Baldovinești, str. Matei Basarab – la N; str. Gh. Munteanu - Murgoci, str. Andrei Cocos – la V; str. Mircea Malaeru – la S	Eneolitic, Cultura Gumelnita – faza A2
8	BR-I-m-B-02049.07	Asezare	Zona cuprinsa între terasa Dunarii – la E; vechea terasa a Siretului, Vadul Turcului, Vadul Baldovinești, str. Matei Basarab – la N; str. Gh. Munteanu - Murgoci, str. Andrei Cocos – la V; str. Mircea Malaeru – la S	Neolitic Cultura Boian-faza Giulești
9	BR-I-s-B-02050	Zona fostei Cetati a Brailei	Zona cuprinsa între Bd. Sulina, Bd. Al.I.Cuza, str. Sergent Tataru, str. Vadul Cazarmii, str. Vadul Schelei, Faleza Dunarii	
10	BR-I-m-B-02050.01	Cetate	Zona cuprinsa între bd.Sulina, bd. Al.I.Cuza, str. Sergent Tataru, str. Vadul Cazarmii, str. Vadul Schelei, Faleza Dunarii	sec. XI - XVI
11	BR-I-m-B-02050.02	Necropola	Zona cuprinsa între bd.Sulina, bd. Al.I.Cuza, str. Sergent Tataru, str. Vadul Cazarmii, str. Vadul Schelei, Faleza Dunarii	sec. XI - XVI
12	BR-I-s-B-02051	Zona fostei Mitropolii a Proilavei	Cartier "Biserica Veche", zona cuprinsa între Bd. Al.I.Cuza, Calea Calarasilor, str. Împaratul Traian, Faleza Dunarii	sec. XVI - XIX
13	BR-I-m-B-02051.01	Asezare	Cartier "Biserica Veche", zona cuprinsa între bd.Al.I.Cuza, Calea Calarasilor, str. Împaratul Traian, Faleza Dunarii	sec. XVI - XIX

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL BRĂILA  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

14	BR-I-m-B-02051.02	Necropola	Cartier "Biserica Veche", zona cuprinsa între bd.Al.I.Cuza, Calea Calarasilor, str. Împaratul Traian, Faleza Dunarii	sec. XVI - XIX
43	BR-II-m-B-02061	Silozurile "Anghel Saligny"	Pe malul stâng al Dunarii, lângă Bazinul Docurilor	1887 - 1891
44	BR-II-s-B-02062	Centrul istoric al municipiului Braila	Zona cuprinsa între bd.Al.I.Cuza si Dunare, cu str.:Calea Calarasilor, Malului, Veche, Gh. Marinescu, Justitiei,Pensionatului,Vapoarelor, Danubiului,Rubinelor,Pietrei,Floril r,Marasti,Orientului,A.Saligny,Ba stionului,Scolilor,R.S.Campiniu,Fr umoasa,Rozelor, P.Maior, M. Sebastian, A.Aslan, C.Hepites, bd.Al.I.Cuza, Brasoveni, Rosie, Fragilor, Baii, Pomilor, Cojocari, Tâmplari, I.L.Caragiale, N.Balcescu, Catolica, Masinilor, C.A.Rosetti, Împaratul Traian, Belvedere, Oituz, Neagra, E.Nicolau, D.Bolintineanu, Golesti, Fortificatiei, Cetatii, Alba, N.Grigorescu, Zidari, Albiei, Albastra, Gradinii Publice, Cazarmii, Citadelei, Militara, Mare, Marfurilor, Mercur, Ancorei si 10 magazii, Debarcaderului si 5 magazii, Vadul Sergent Tataru, Vadul Schelei si 4 magazii, bd.P.Istrati, Bateriei, Marasti, Galati, Piata Traian, Piata Poligon, M. Eminescu, Polona, Marasesti, Coltei	
45	BR-II-m-B-02063	Casa Nedelcu Chercea	Str. 1 Decembrie 1918 52	1898
46	BR-II-m-B-02064	Fosta Scoala de baieti	Str. Aslan Ana 8	1890
47	BR-II-m-B-02065	Biserica "Sf. Nicolae"	Str. Aslan Ana 10	1860 - 1865
48	BR-II-m-B-02066	Casa Jean Troianos , azi Caminul de pensionari "Sf. Nicolae"	Str. Aslan Ana 11	1910
49	BR-II-m-B-02067	Casa Chercea	Str. Aslan Ana 42-44	1910
50	BR-II-m-B-02068	Casa Embericos, azi Casa Colectiilor de Arta	Str. Belvedere 1	1912
51	BR-II-m-B-02069	Casa Pericle Economu, azi Sediul Directiei Muncii si Protectiei Sociale	Str. Bolintineanu 7	1900
52	BR-II-m-B-02071	Institutul "Sancta Maria", azi Spitalul de pneumologie	Str. Campiniu R.S. 21	1898
53	BR-II-m-B-02072	Casa Daniel fost Clubul Copiilor	Str. Campiniu R.S. 30	1925
54	BR-II-m-B-02073	Casa Varlaam, azi Galeriile "Emilia Dumitrescu"	Calea Calarasilor 2	1912
55	BR-II-m-B-02074	Casa M. Balter	Str. Catolica 15	1900
56	BR-II-m-B-02075	Sediul Bancii Nationale a României - filiala BRAILA	Calea Calarasilor 2	1886
57	BR-II-m-B-02076	Biserica "Buna Vestire"	Calea Calarasilor 3	1863 - 1872
58	BR-II-m-B-02077	Palatul Asigurarilor Sociale	Calea Calarasilor 12	1936 - 1937
59	BR-II-m-B-02078	Palatul Administrativ si Judecatoresc, azi Universitatea "Dunarii de Jos", Facultatea de Inginerie	Calea Calarasilor 29	1891
60	BR-II-m-B-02079	Palatul Agriculturii	Calea Calarasilor 58	1923 - 1929
61	BR-II-m-B-02080	Spitalul Comunal Braila, azi Spitalul "Sf Pantelimon"	Calea Calarasilor 125	1884; 1923, 1935
62	BR-II-m-B-02081	Hruba "Pulberaria Noua"	Str. Cetatii 43	1812 - 1814
63	BR-II-m-B-02082	Palatul "Lyra"	Str. Cojocari 21	1924
64	BR-II-m-B-02083	Casa	Str. Coltei 1	1843
65	BR-II-m-B-02084	Liceul sanitar	Bd. Cuza Alexandru Ioan 71	1912
66	BR-II-m-B-02085	Baia comunitatii evreiesti	Bd. Cuza Alexandru Ioan 73	1922
67	BR-II-m-B-02086	Casa Solomon, azi Corpul Gardienilor Publici	Bd. Cuza Alexandru Ioan 74	1900
68	BR-II-m-B-02087	Casa dr. Nicolae Robitu	Bd. Cuza Alexandru Ioan 77	1900
69	BR-II-m-B-02088	Casa Cristescu, azi Casa Casatoriilor	Bd. Cuza Alexandru Ioan 91	sf. sec. XIX
70	BR-II-m-B-02089	Cinematograful "Popular", azi Casa Învatatorilor	Bd. Cuza Alexandru Ioan 107	1900



ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL BRĂILA  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

71	BR-II-m-B-02090	Casa Toff	bd. Cuza Alexandru Ioan 159	1900
72	BR-II-m-B-02091	Casa Tane - Babes	Bd. Cuza Alexandru Ioan 161-163	1900
73	BR-II-m-B-02092	Casa Fanciotti	Bd. Cuza Alexandru Ioan 173	1925
74	BR-II-m-B-02093	Colegiul National "Nicolae Balcescu"	Bd. Cuza Alexandru Ioan 182	1885 - 1886
75	BR-II-m-B-02094	Fosta Banca Agricola, azi Directia de Posta	Str. Danubiului 8	1870
76	BR-II-m-B-02095	Clubul NAVROM, azi BCR - filiala Braila	Str. Danubiului 12	1910
77	BR-II-a-B-02096	Ansamblul Mihai Eminescu- str. 1 Decembrie	Str. Eminescu Mihai Pâna la intersectia cu str. Grivitei	sec. XIX
78	BR-II-m-B-02097	Teatrul "Rally", azi Teatrul "Maria Filotti"	Str. Eminescu Mihai 2	1896
79	BR-II-m-B-02127	Moara Violatos	Str. Saligny A. 1A	1898
80	BR-II-m-B-02099	Casa Gheorghe Gussi	Str. Fortificatiei 23	1892
81	BR-II-m-B-02100	Hanul Malcoci	Str. Galati 21	1864
82	BR-II-m-B-02101	Farmacia Faltis	Str. Galati 29	1899
83	BR-II-m-B-02102	Casa V. Stefanescu, azi Ocolul Silvic	Str. Golesti 29	1899
84	BR-II-m-B-02103	Casa Cavadia	Str. Gradinii Publice 4	1910
85	BR-II-m-B-02070	Casa Suliotis-azi Colegiul Economic Ghe Ghica	Str. Gradinii Publice 15	1900
86	BR-II-m-B-02104	Castelul de apa	Str. Gradinii Publice 20 Colt cu Vadul Schelei	1914
87	BR-II-m-B-02105	Beci	tr. Gradinii Publice 20 Pe latura de E, colt cu Vadul Schelei	sec. XVIII
88	BR-II-m-B-02106	Cazarma Artileriei	Str. Grigorescu Eremia, general f.n.	1885
89	BR-II-a-B-02107	Ansamblu "Str. Eremia Grigorescu"	Str. Grigorescu Eremia, general 1-13 Între Bd. A.I. Cuza si str. Plevnei	sec. XIX
90	BR-II-m-B-02108	Scoala « Constantin Sandu Aldea »	Str. Grigorescu Eremia, general 23	1923
91	BR-II-m-B-02108	Catedrala Mitropoliei Ortodoxe de rit vechicu hramul "Acoperamantul Maicii Domnului"	Str. Nicolae Grigorescu 8	1870
92	BR-II-m-B-02110	Fostul Liceu de fete, azi Liceul "Gh. M. Murgoci"	Bd. Independentei 4	1890
93	BR-II-m-B-02109	Casa	Piata Independentei 1	înc. sec. XX
94	BR-II-m-B-02111	Casa Societatii de Asigurari "Generală", azi Sediul Flotilei de Dunare	Str. Împaratul Traian 8	1910
95	BR-II-m-B-02112	Biserica "Sf. Apostoli Petru si Pavel", "Sf. Paraschiva"	str. Maior Petru 24	1872 - 1894
96	BR-II-m-B-02113	Casa Panteli	Str. Marasesti 3	1912
97	BR-II-m-B-02114	Casa A. Teodorescu	Str. Marasesti 22	1890 - 1921
98	BR-II-m-B-02115	Casa turceasca	Str. Orientului/Justitiei 192	înc. sec. XIX
99	BR-II-m-B-02116	Scoala primara comunală "Spiru Haret"	Sos. Parcului 2	1923 - 1925
100	BR-II-m-B-02117	Casa Marcheto, azi Camera de Comert si Industrie - filiala Braila	Str. Pensionatului 3	1900
101	BR-II-m-B-02118	Scoala Normala de Fete, azi spitalul «Sf. Spiridon »	Str. Pietatii 1	1923 - 1927
102	BR-II-m-B-02119	Fabrica de bere "R.H. Müller"	Str. Plevnei 173	1872 - 1873
103	BR-II-m-B-02120	Cladirea Societatii Române de Asigurari din Braila, azi Biblioteca Judeteana "Panait Istrati"	Piata Poligon 4	sf. sec. XIX
104	BR-II-m-B-02121	Casa Alexiu	Str. Polona 14	1910
105	BR-II-m-B-02122	Casa Irimia, azi Caminul de batrani	Str. Polona 22	1912
106	BR-II-m-B-02123	Casa Popeea	Str. Rosetti C.A. 1	1900
107	BR-II-m-B-02124	Casa Manos	Str. Rosetti C.A. 2	1912
108	BR-II-m-B-02125	Hotel "Atena"	Str. Rosie 2	mijl. sec. XIX
109	BR-II-m-B-02126	Fosta scoala greaca	Str. Rubinelor 2	1903
110	BR-II-m-B-02128	Gara fluviala	Str. Saligny A. 4	1906 - 1907
111	BR-II-m-B-02129	Casa Constantinescu	Str. Scolilor 26 1925	
112	BR-II-m-A-02130	Biserica "Sf. Arhanghel	Piata Traian	înc. sec. XVIII

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL BRĂILA  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

		<i>Mihail si Gavril</i>		
113	BR-II-m-A-02131	Ansamblul "Piata Traian"	Piata Traian	sec. XIX
114	BR-II-m-B-20909	Imobil, sediul Muzeului Braila	Piata Traian 3	1830
115	BR-II-m-B-02132	Hotel "Danubiu", azi Banca Româna de Dezvoltare	Piata Traian 12	1890
116	BR-II-m-B-02133	Moara Likiardopulos	Str. Vadul Rizeriei 2	1911 - 1912
122	BR-III-m-B-02139	Statuia "Caporal Erou Constantin Musat"	Calea Calarasilor f.n În fata unitatii militare	1927
123	BR-III-m-B-02140	Statuie "Nud"	Str. Gradinii Publice 20 În Gradina Publica	1960
124	BR-III-m-B-02141	Statuie "Nud" sau "Extaz"	Str. Gradinii Publice 20 În Gradina Publica	1960
125	BR-III-m-B-02142	Bust Panait Istrati	Gradinii Publice 20 În Gradina Publica	1968
126	BR-III-m-B-02143	Statuia Sergent Erou Ecaterina Teodoroiu	Bd. Independentei În fata Colegiului National "Gh. Munteanu Murgoci"	1928
127	BR-III-m-B-02144	Grupul statuar "Traian"	Piata Traian În parc	1904 - 1906
128	BR-III-m-B-02145	Fântâna arteziana	Piata Traian În parc	1891
129	BR-III-m-B-02146	Ceasul public	Piata Traian În parc	1909
131	BR-IV-m-B-02153	Obelisc (1916 - 1919)	Str. Deva 2 În fata bisericii "Sf. Mina"	1936
132	BR-III-m-B-02148	Casa Leonte Moldovan	Str. Aslan Ana 21	1912
133	BR-IV-m-B-02149	Casa D. P. Perpessicius	Str. Cetatii 70	mijl. sec. XIX
134	BR-IV-m-B-02150	Casa Eugen Schileru	Bd. Cuza Alexandru Ioan 180	1920
135	BR-IV-m-B-02151	Bustul lui Nedelcu Chercea	Str. Deva 2 În biserica "Sf. Mina"	1928 - 1929
136	BR-IV-m-B-02152	Bustul Annei Chercea	Str. Deva 2 În biserica "Sf. Mina"	1928 - 1929
137	BR-IV-s-B-02154	Cimitirul Eroilor turci	Sos. Focsani	1936
138	BR-IV-m-B-02155	Casa General Moise Groza	Str. Frumoasa 9	sf. sec. XIX
139	BR-IV-m-B-02156	Bustul lui Francesco Carnevali	Calea Galati 67C În cimitirul catolic	înc. sec. XX
140	BR-IV-m-B-02157	Casa "Panait Istrati"	Str. Gradinii Publice 20 În Gradina Publica	sf. sec. XIX
141	BR-IV-m-B-02158	Scoala generala nr. 11azi Casa Corpului Didactic	Str. Grivitei 328	sf. sec. XIX
142	BR-IV-m-B-02159	Casa Ana Aslan	Str. Hepites Constantin dr. 1	sf. sec. XIX
143	BR-IV-m-B-02160	Locanta "Kir Leonida"	Str. Malului 1	sf. sec. XIX
144	BR-IV-m-B-02161	Osuarul românilor cazuti în Moldova în 1917	Str. Pietatii 17 în cimitirul "Sf. Constantin"	1938
145	BR-IV-m-B-02162	Monumentul soldatilor italieni (1914 - 1918)	Str. Pietatii 17 în cimitirul "Sf. Constantin"	1921
146	BR-IV-m-B-02163	Bustul generalului Ion Macri	Str. Pietatii 17 în cimitirul "Sf. Constantin"	1923
147	BR-IV-m-B-02164	Bustul lui Ioan Suliotis	Str. Pietatii 17 în cimitirul "Sf. Constantin"	sf. sec. XIX
148	BR-IV-m-B-02165	Bustul lui George Florescu	Str. Pietatii 17 în cimitirul "Sf. Constantin"	înc. sec. XX
149	BR-IV-s-B-02166	Cimitirul Eroilor	Str. Pietatii 17 în cimitirul "Sf. Constantin"	(1916-1919)
150	BR-IV-m-B-02167	Casa Petre Stefanescu-Goanga	Piata Poligon 2	sf. sec. XIX

#### **4.1. ANEXA 4.1. PROPUNERI DE CLASARE**

- **PROPUNERI DE CLASARE A UNOR CLĂDIRI ISTORICE CU VALOARE ARHITECTURALĂ - Municipiul Brăila** (cf. PUZCP- mun. Brăila)

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL BRĂILA  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Nr.c rt.	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1.	Biserica Înălțarea Domnului (Bulgărească)	MUNICIPIUL BRĂILA	BULEVARDUL AL. I. CUZA, NR.136	1868 - 1882
2.	Biserica Adormirea Maicii Domnului a cultului ortodox	MUNICIPIUL BRĂILA	STRADA UNIRII, NR.220.	1844-1847,
3.	Biserica Luterană	MUNICIPIUL BRĂILA	B-DUL AL I. CUZA, 23	
4.	Biserica armenească cu hramul Sfânta Maria	MUNICIPIUL BRĂILA	STR. GALAȚI NR. 10.	1969-1971
5.	Biserica romano – catolică cu hramul Adormirea Maicii Domnului,	MUNICIPIUL BRĂILA	STRADA GALAȚI NR. 17-19	
6.	Biserica calvină, Bulevardul Independenței, nr. 213.	MUNICIPIUL BRĂILA		1892
7.	Templul Coral al cultului mozaic	MUNICIPIUL BRĂILA	strada Petru Maior, nr. 13.	1820-1825

- **PROPUNERI DE CLASARE A UNOR SPAȚII VERZI ISTORICE CU VALOARE PEISAGISTICĂ DEOSEBITĂ - Municipiul Brăila (cf. Studiu de Fundamentare privind peisajul urban, spațiile verzi și spațiul public, pt. PUG Brăila)**

Nr. crt.	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1.	Parcul Monument	MUNICIPIUL BRĂILA	Str. Pietății	
2.	Grădina Publică	MUNICIPIUL BRĂILA	Str. Grădinii Publice	1833
3.	Grădina Poligon	MUNICIPIUL BRĂILA	Piața Poligon	1883
4.	Grădina mica din Piața Traian	MUNICIPIUL BRĂILA	Piața Traian	1860
5.	Plantațiile aferente B-dului Alexandru Ioan Cuza	MUNICIPIUL BRĂILA	B-dul Alexandru Ioan Cuza	1865-1867
6.	Plantațiile aferente B-dului Panait Istrati	MUNICIPIUL BRĂILA	B-dul Panait Istrati	1900
7.	Plantațiile aferente Str. Ana Aslan, Golești si Campiniu	MUNICIPIUL BRĂILA	Str. Ana Aslan, Golești si str. Campiniu	1860 – 1910

- **PROPUNERI DE INCLUDERE A UNOR SPAȚII URBANE CU VALOARE DEOSEBITĂ ÎN CATEGORIA ZONELOR URBANE PROTEJATE**

Nr.c rt.	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1.	Piață urbană cu valoare istorică și arhitectural-urbanistică deosebită	MUNICIPIUL BRĂILA	Str. Eremia Grigorescu- str. Rahovei- Str. Plevna	1860
2.	Piață urbană („George Enescu”) cu valoare istorică și arhitectural-urbanistică deosebită	MUNICIPIUL BRĂILA	Str. Scolilor- str. Rahovei- Str. Plevna	1860

**ZONE DE PROTECȚIE. RESTRICȚII ȘI INTERDICȚII DE CONSTRUIBILITATE**

Caracterul excepțional al Brăilei provine în mod esențial din poziția față de Dunăre și din modul în care structura orașului a evoluat de la o etapă istorică la alta. Protecția acestui caracter – care este sinteza unor elemente

naturale și acțiuni antropice deopotrivă - reprezintă o obligație și este înțeleasă în cadrul acestei documentații în două sensuri complementare:

1. **protecție prin restricționarea unor acțiuni antropice care ar putea afecta acest caracter istoric consolidat**
2. **protecție prin valorificarea unor resurse încă existente și care altfel riscă a se pierde**

a) Astfel, pentru protejarea valorilor de patrimoniu arhitectural și urbanistic care se regăsesc în structura urbană a centrului istoric, dar și adiacent acestuia, se **întărește delimitarea zonei centrale realizată anterior prin PUZ-CP Centrul Istoric al Mun. Brăila**, cuprinzând atât zona efectivă a Centrului Istoric cât și zona de influență și susținere a acestuia. Totodată, zona protejată a centrului se întărește prin **reglementări speciale (CFP) în zonă adiacentă falezei**, în scopul configurării viitoare a frontului orașului către apă, prin utilizarea zonei ex-portuare industriale și de depozitare (docuri) în sensul reconversiei funcționale și spațiale și a creșterii calității spațiului public.

b) Pentru **protejarea zonei falezei** brăilene, atât în sensul păstrării caracterului său istoric, cât și în sensul valorificării potențialului oferit de fondul construit (pretabil la reconversii) se instituie **obligația realizării unui concurs complex de de urbanism și peisagistică**, cuprinzând în studiu întreg țesutul urban care delimitează faleza propriu-zisă

c) Pentru protejarea **Parcului Monument** (parc istoric, realizat de P. Kiseleff) se instituie zona de protecție pe întreaga suprafață a acestuia și se **propune includerea sa pe lista monumentelor și siturilor istorice**; intervențiile ulterioare în acest parc se vor realiza doar pe baza unor **studii de specialitate de peisagistică**

d) Pentru protejarea **celorlalte spații verzi cu caracter istoric ( Grădina Mare, Grădina Poligon)**, incluse ca spații verzi în zona PUZ-CP s-a propus prin RLU, crearea unor UTR- uri speciale pentru această categorie – **spații verzi protejate**.

e) Pentru protejarea **sitului arheologic Brăilița**, păstrându-se delimitarea realizată anterior, se propune o abordare integrată a acestor teritorii, ca părți integrante ale orașului, aflate însă sub incidența cercetării arheologice. Protecția instituită aici este atât una **restrictivă** (se impune pentru orice intervenție avizul Min. Culturii) cât și una **permisivă** (încurajând o prelungire a țesutului urban în zonele cu bună construibilitate), urmărind o ocupare nu densă, dar echilibrată și relativ omogenă. Pentru zonele de nucleu arheologic, se păstrează delimitările și restricțiile impuse prin studii anterioare.

f) Pentru **protejarea unor elemente cu caracter natural** aflate în limitele teritoriului intravilan/administrativ al orașului s-au impus zone speciale de protecție: zonă **30,0 m** protecție față de malul **Lacului Dulce**, propus pentru reamenajare, interdicții de construire pentru zonele împădurite aflate în nord, sud-vest și estul orașului, pe malul drept al Dunării

De asemenea, se protejează:

- situl de protecție specială avifaunistică **ROSPA0005** - Balta Mică a Brăilei, conform HG nr. 1284/2007, privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;

- Situl de importanță comunitară **ROSCI 0006** – Balta Mică a Brăilei, conform Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

d) Pentru **protejarea peisajului Brăilei** – în datele sale naturale (sau cvasi-naturale, majoritar neafectate de intervenția antropică) se propune instituirea unei **arii cu valoare peisagistică, cuprinzând ambele maluri ale Dunării**, vizând prin aceasta o instituirea unei obligații de studiere mai amănunțită din punct de vedere estetic, eco-sistemic, ecologic și biologic a acestor teritorii - matrice a devenirii orașului.

Sunt prevăzute următoarele restricții și interdicții de construibilitate (ele trebuiesc corelate cu Planșa de Reglementari- IV-1- vizată spre neschimbare).

- **RESTRICȚIE DE CONSTRUIBILITATE**- protecție sanitară Cf. legii
- **RESTRICȚIE DE CONSTRUIBILITATE** - aferentă versanților abrupti și taluzurilor cu risc de alunecare
- **RESTRICȚII DE CONSTRUIBILITATE** - SIT ARHEOLOGIC BRĂILIȚA - cf. PUZ centrul Istoric - necesitatea descărcării de sarcină arheologică
- **INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE** - până la devierea, mutarea sau montarea subterană a unor echipamente edilitare

- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIBILITATE - până la definitivarea soluțiilor de circulație, intersecții, poduri/pasaje
- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE în vederea realizării SCHIMBULUI DE TERENURI INTERCOMUNAL
- RESTRICȚIE DE CONSTRUIBILITATE - ZONA INUNDABILĂ prin deversarea ocazională a Dunării (autorizarea construcțiilor - în conformitate cu prevederile legale)
- RESTRICȚIE DE CONSTRUIBILITATE - ZONA INUNDABILĂ datorită pânzei de apă freatică
- RESTRICȚIE DE CONSTRUIBILITATE - zona de siguranță a căii ferate 100m (este necesar avizul CFR)
- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE - obligativitatea întocmirii PUZ pe întreg UTR-ul

#### A5.1. ANEXA 5 NORME PRIVIND ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE

Nr. Crt.	Tip de funcțiune	Necesar min. locuri parcare/unitate	Necesar min.locuri parcare suplimentar (vizitatori/salariati/aproviz.)
1.	Locuinte unifamiliale	1loc/100mp SCD	-
2.	Locuinte colective	1loc/apart. cu SCD <100mp 2 loc/apart. cu SCD >100mp	20%
3.	Servicii publice orasenesti (administrative, financiar-bancare, biroruri)	1loc/ 80mp SCD	20% + 1-2 locuri autocare/unit.
	Servicii publice de proximitate aferente zonelor rezidentiale	1loc/150mp SCD	1loc/ 2 salariati
4.	Comert, alimentatie publica	1loc/200mp SCD (pentru unit.< 400mp SCD) 1loc/100mp SCD (pentru unit. 400-600mp SCD) 1loc/50mp SCD (pentru unit.600-2000mp SCD) 1loc/40mp SCD (pentru unit>2000mp SCD)	1loc/ 2 salariati
5.	Cultura, culte	1 loc/ 100mp SCD	1loc/ 2 salariati
6.	Sport, agrement, parcuri tematice	1loc/ 50mp SCD 1 loc/ 30 locuri (pentru sali de sport, polivalente,stadion, etc) 1loc/ 200mp teren amenajat (pt. parc, gradina)	8%
7.	Funcțiuni turistice (hotel, motel, hostel, pensiune,etc)	1 loc/ 2 camere cazare	1loc/ 7 camere +1-2 locuri autocare/pt. unit mai mari de 20 camere + Locuri pentru rulote (pt moteluri)
8.	Invatamant	1 loc / 3 cadre didactice 1 loc / 8 studenti	+ 1-2 locuri autocare/unit.
9.	Sanatate	1 loc / 5 angajati 1 loc/ 8 paturi	10%
10.	Industria, depozitare,	1loc/150mp SCD	

	parc industrial,	(pentru unit.ind.< 1000mp SCD) 1loc/100mp SCD (pentru unit.ind. >1000mp SCD) 1loc/300mp SCD (pentru depozitare)	
11.	Transport public, echipare edilitara, gospodarie comunala	1 loc/ 150 mp SCD	1 loc/2 salariați

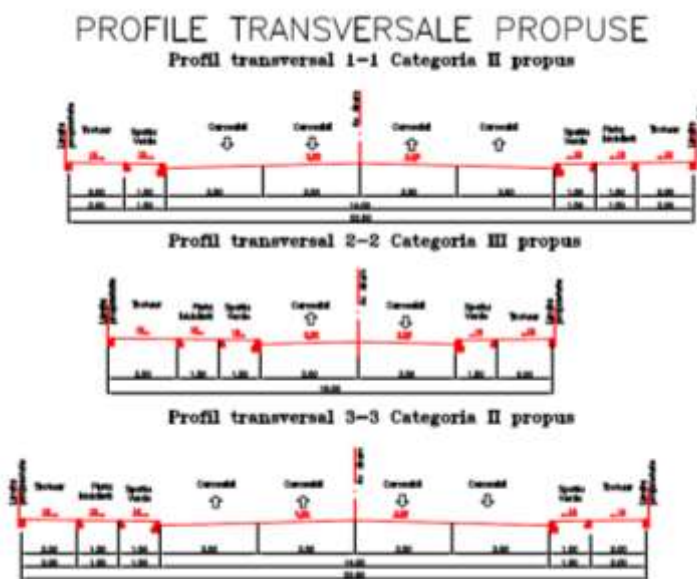
**Recomandari suplimentare :**

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

(2) Pentru toate functiunile publice se vor asigura, în zona accesului, spatii destinate depozitarii bicicletelor, cu dimensiuni variind in functie de amplasamentul in cadrul orasului, de caracterul functiunii si de frecventa publicului. Se va considera o norma de suprafata de 60 x 250 cm / bicicleta (inclusiv zona manevrei).

(3) Pentru toate functiunile (cu exceptia locuintelor uifamiliale) se va asigura un numar de locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

**A.6.1. ANEXA 6. PROFILE STRADALE PROPUSE + SECȚIUNI CARACTERISTICE<sup>22</sup>**

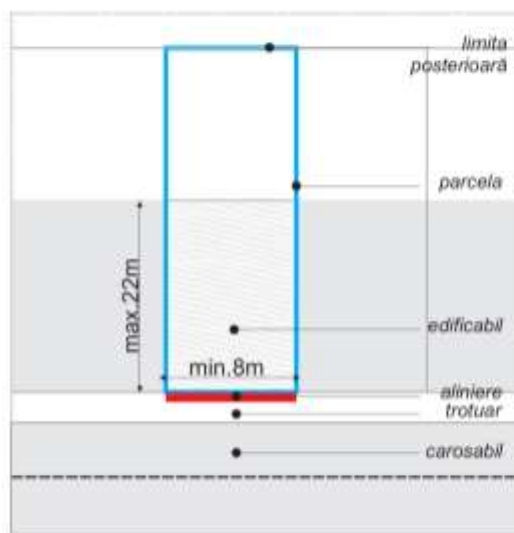


**A.7.1.- ANEXA 7- FISE ILUSTRATIVE<sup>23</sup>**

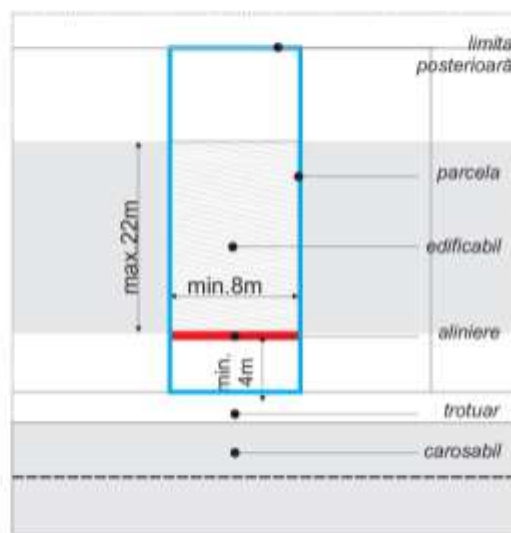
<sup>22</sup> In cadrul pieselor desenate aferente PUG Briala, parte din acest regulament, sunt cuprinse si profilele stradale existente si mentinute, care din ratiunide spatiu, nu au fost redatate aici.

<sup>23</sup> Aceasta anexa este prezentata si separat – Anexa 7

**Fișă de ilustrare RLU**  
**SUBZONA "L1"**  
**utr L1a**  
**TIP1**  
Locuințe înșiruite  
Sparcelă = 250mp -300mp



\*cazul a): LA ALINIAMENT



\*cazul b): CU RETRAGERE

*\* în funcție de caracterul străzii*

**POT max = 60%**

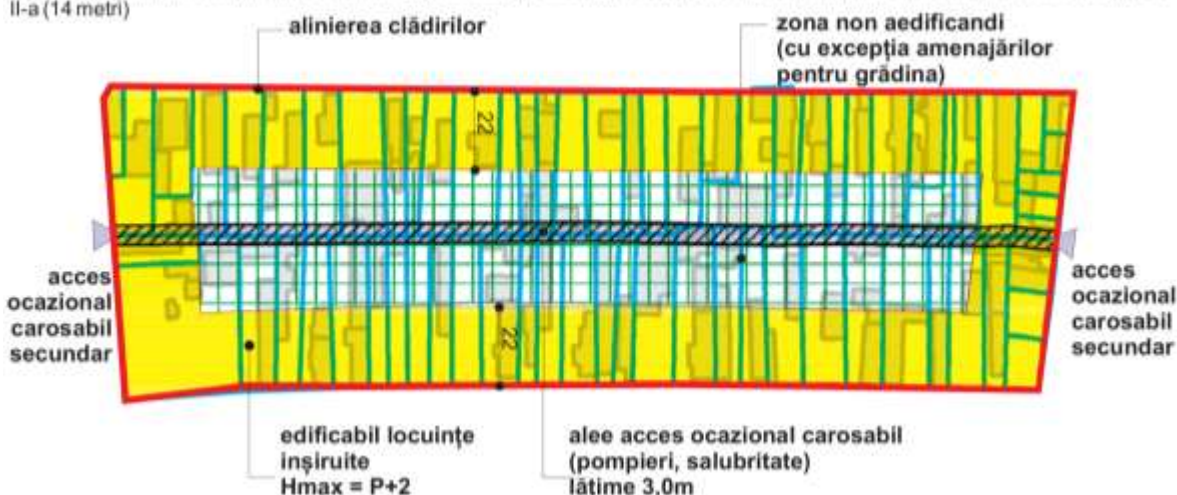
**CUT max = 2**

**Hmax = 10m (P+2 etaje)**  
cornisa

*în cele mai multe cazuri, indicatorii maximi nu pot fi atinși simultan.*

(4) se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

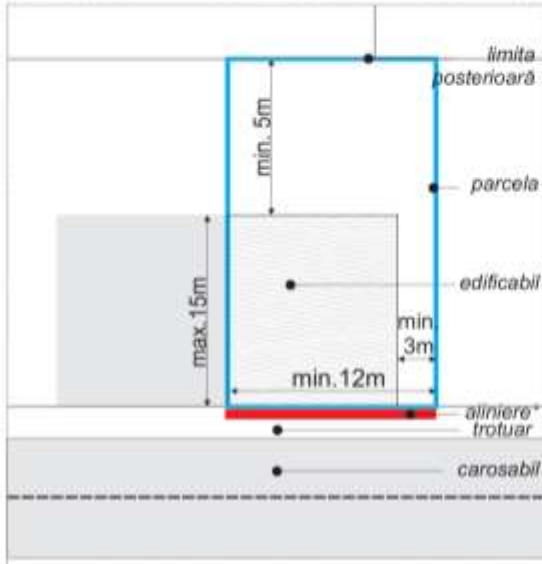
(5) se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri)



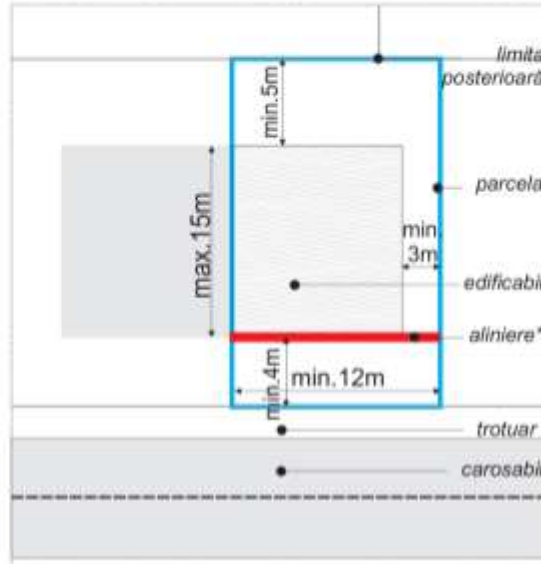
Ilustrare teoretică

Ilustrare caz concret

**Fișă de ilustrare RLU**  
**SUBZONA "L1"**  
**utr L1a**  
**TIP2**  
Locuințe cuplate  
Sparcelă = 150mp -500mp



\*cazul a): LA ALINIAMENT



\*cazul b): CU RETRAGERE

*\* in functie de caracterul strazii*

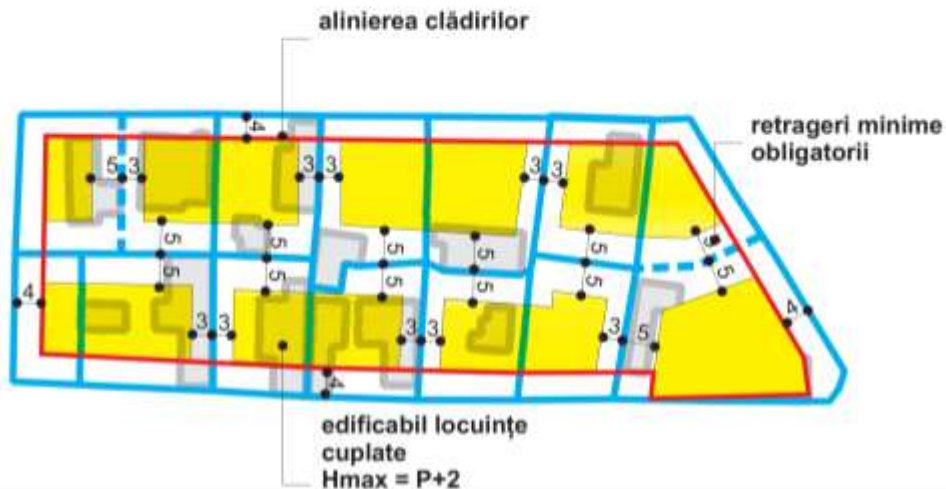
Ilustrare teoretica

**POT max = 45%**  
**CUT max = 1,4**  
**Hmax = 10m (P+2 etaje)**  
cornisa

(4) se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

(5) se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri)

Ilustrare caz concret

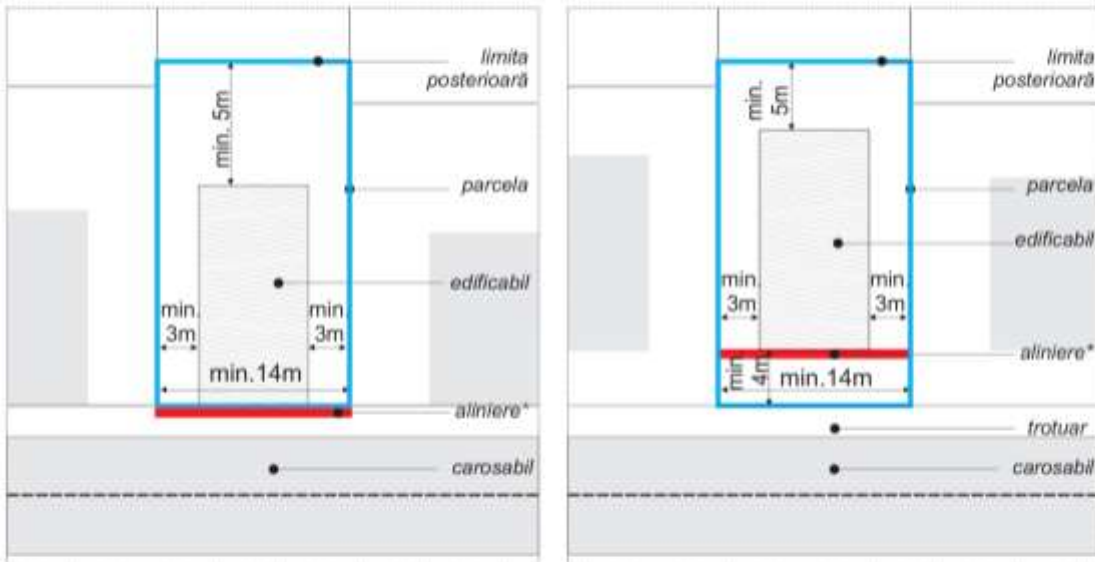




# Fișă de ilustrare RLU SUBZONA "L1"

utr L1a  
TIP3

Locuințe izolate  
Sparcelă = peste 500mp

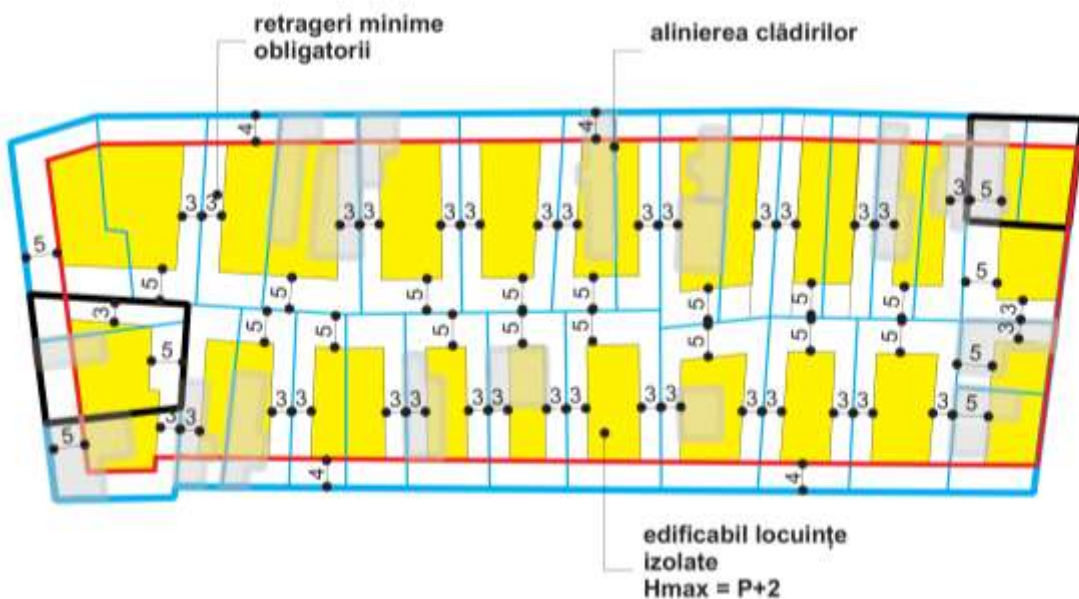


\*cazul a): LA ALINIAMENT

\*cazul b): CU RETRAGERE

*\* in functie de caracterul strazii*

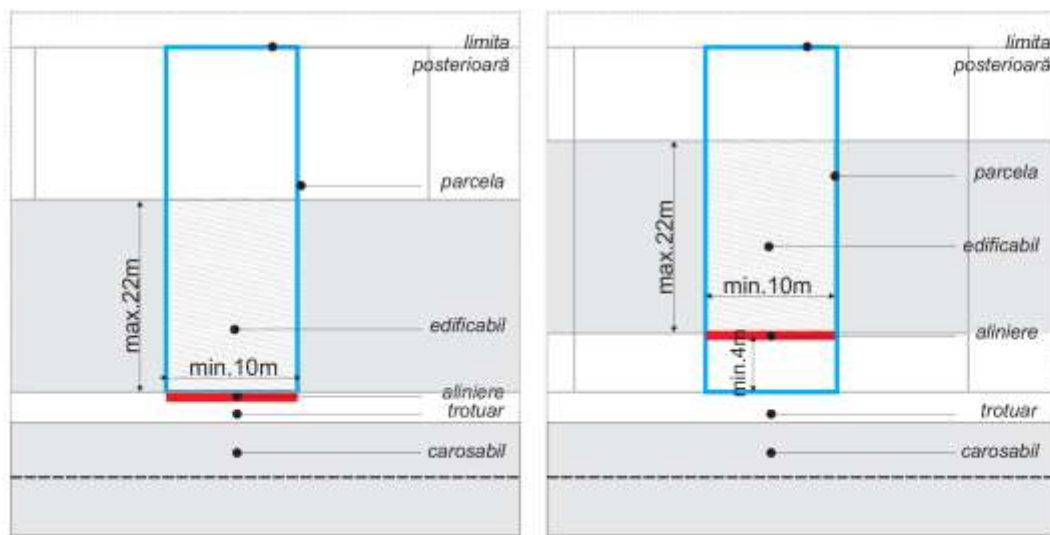
**POT max = 40%**  
**CUT max = 1,3**  
**Hmax = 10m (P+2 etaje)**  
cornisa



Ilustrare teoretică

Ilustrare caz concret

Fișă de ilustrare RLU  
SUBZONA "L1"  
utr L1b  
TIP1  
Locuințe înșiruite  
Sparcelă = 200mp -300mp



\*cazul a): LA ALINIAMENT

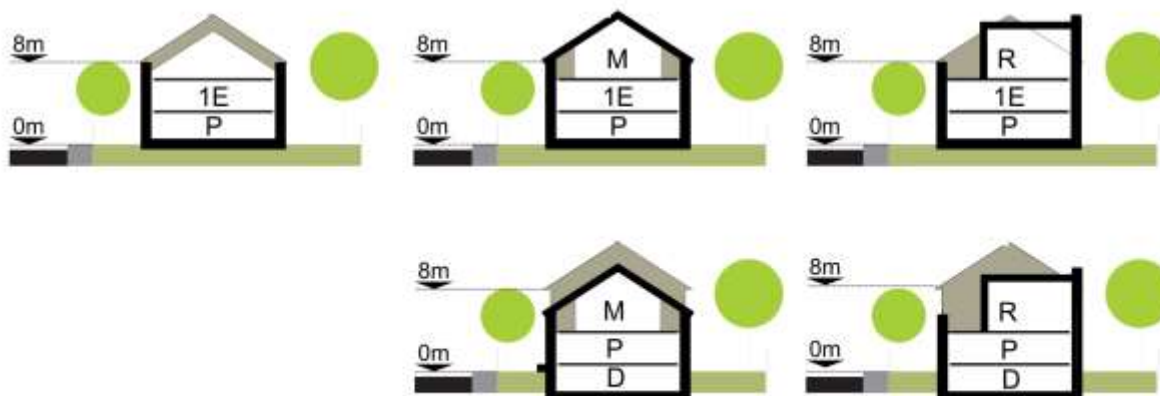
\*cazul b): CU RETRAGERE

*\* in funcție de caracterul strazii*

Ilustrare teoretică

**POT max = 60%**  
**CUT max = 2**  
**Hmax = 10m (P+2 etaje sau P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R)**  
cornisa  
**în cele mai multe cazuri, indicatorii maximi nu pot fi atinși simultan.**

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

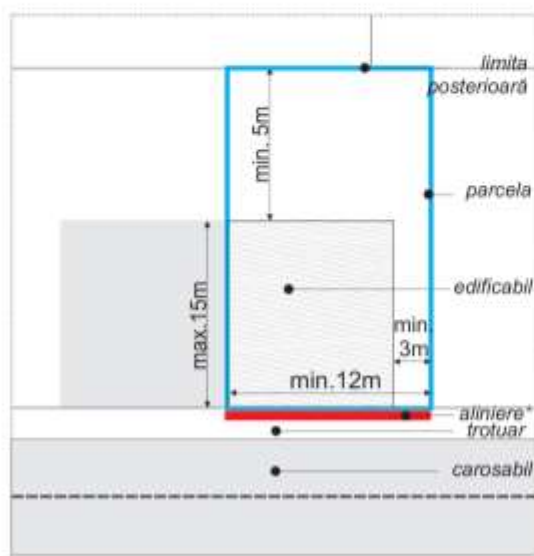


Ilustrare caz concret

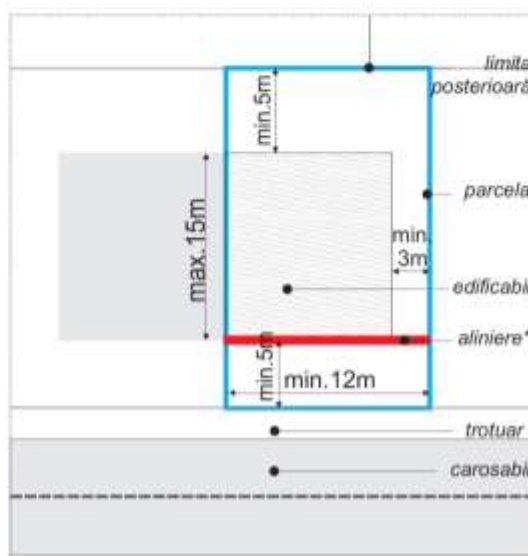
## Fișă de ilustrare RLU SUBZONA "L1"

utr L1b  
TIP2

Locuințe cuplate  
Sparcelă = 300mp -500mp



\*cazul a): LA ALINIAMENT



\*cazul b): CU RETRAGERE

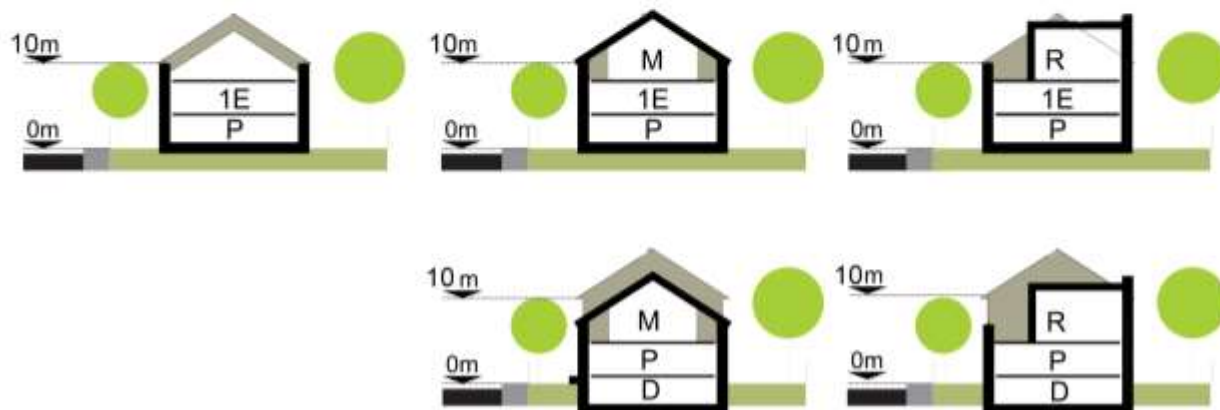
*\* in funcție de caracterul străzii*

Ilustrare teoretică

**POT max = 45%**  
**CUT max = 1,4**

**Hmax = 10m (P+2 etaje sau P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R)**  
cornisa  
**în cele mai multe cazuri, indicatorii maximi nu pot fi atinși simultan.**

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



Ilustrare caz concret

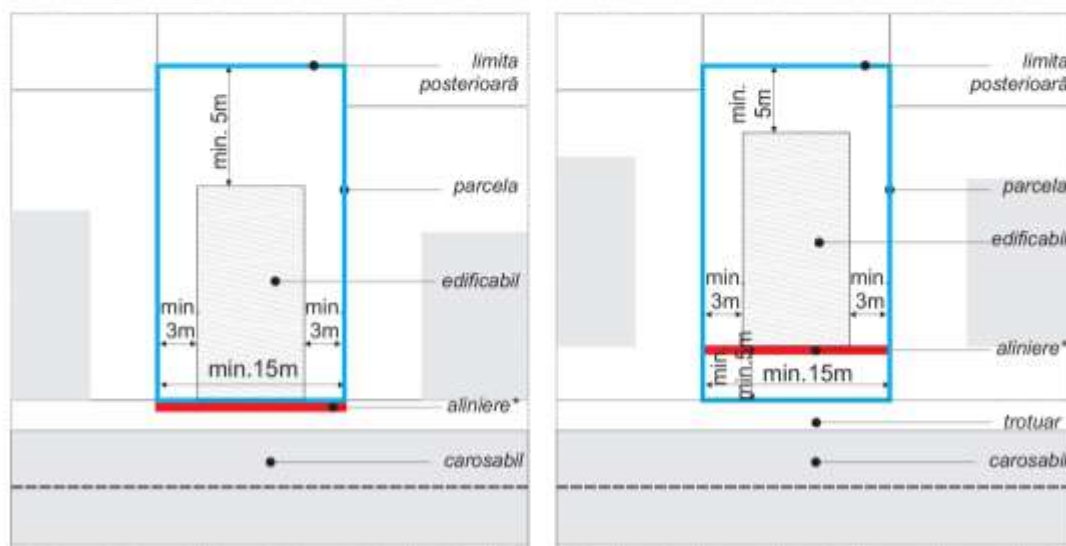
## Fișă de ilustrare RLU SUBZONA "L1"

utr L1b

TIP3

Locuințe izolate

Sparcelă = peste 500mp



\*cazul a): LA ALINIAMENT

\*cazul b): CU RETRAGERE

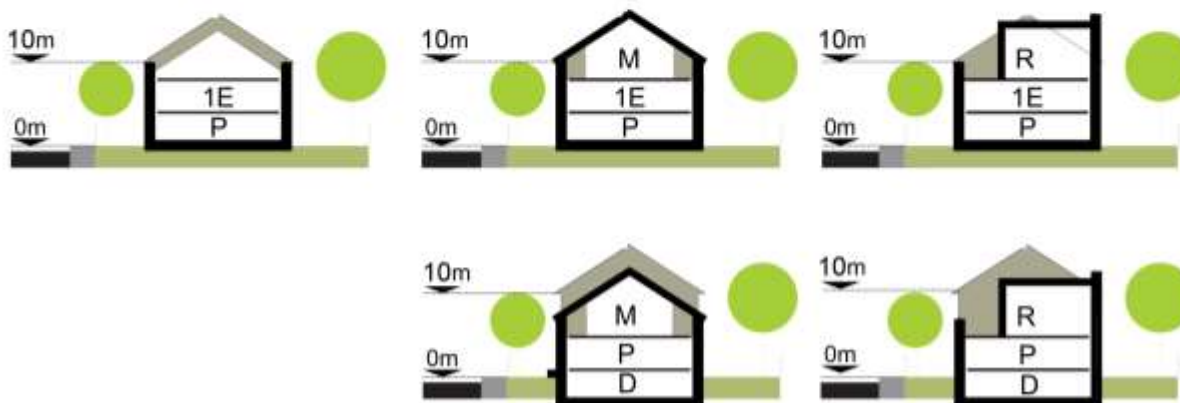
*\* in funcție de caracterul strazii*

Ilustrare teoretică

**POT max = 40 %**  
**CUT max = 1.3**  
**Hmax = 10m (P+2 etaje sau P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R)**  
cornisa  
**in cele mai multe cazuri, indicatorii maximi nu pot fi atinși simultan.**

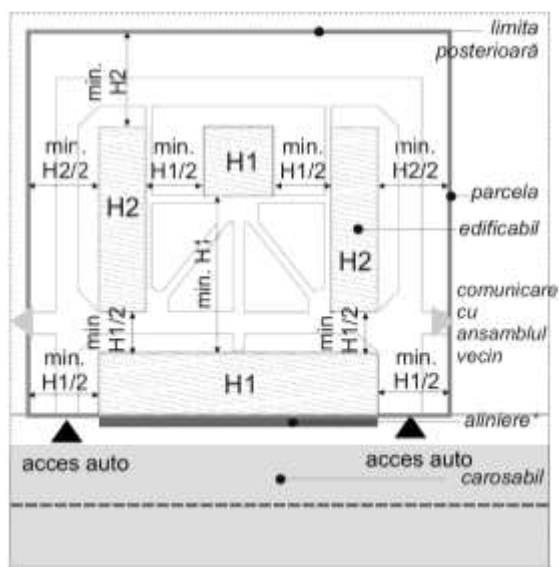
- (1) M se refera la posibilitatea construirii unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită (M);
- (2) R se refera la posibilitatea construirii unui nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită
- (3) D se refera la posibilitatea construirii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

Ilustrare caz concret

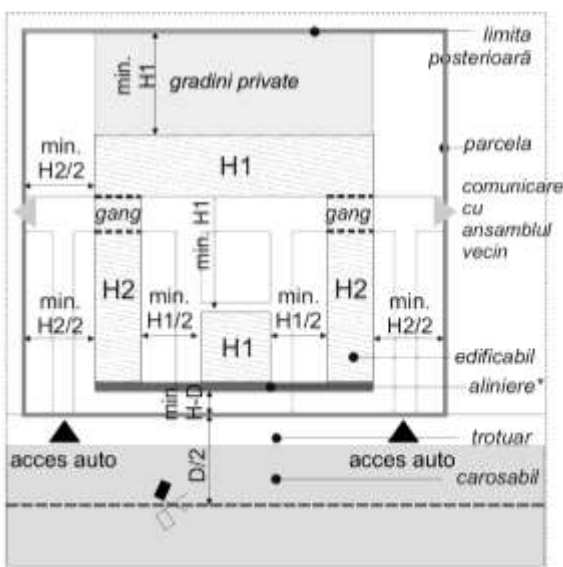


## Fișă de ilustrare RLU SUBZONA "L2" utr L2a TIP 1

Locuințe colective cu înalțimi reduse (P+3-4 etaje)  
în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară



\*cazul a): LA ALINIAMENT  
 $H1 > H2$



\*cazul b): CU RETRAGERE  
 $H1 > H2$  \* in funcție de caracterul străzii

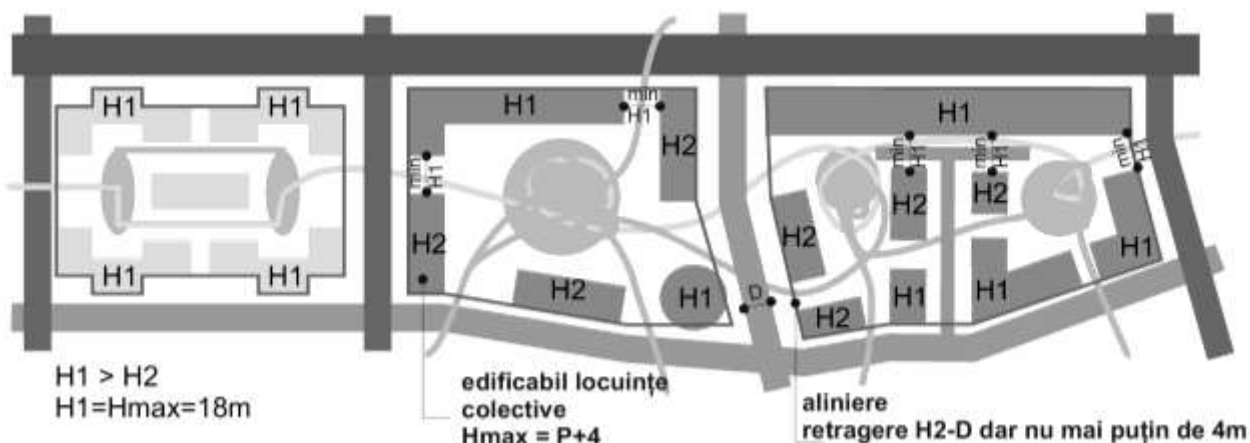
POT max = 30%

CUT max = 1,5

Hmax = 18m (P+4)

în cele mai multe cazuri, indicatorii maximi nu pot fi atinși simultan.

- (1) se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.  
(2) se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri)



$H1 > H2$   
 $H1 = H_{max} = 18m$

edificabil locuințe  
colective  
 $H_{max} = P+4$

alinieră  
retragere H2-D dar nu mai puțin de 4m

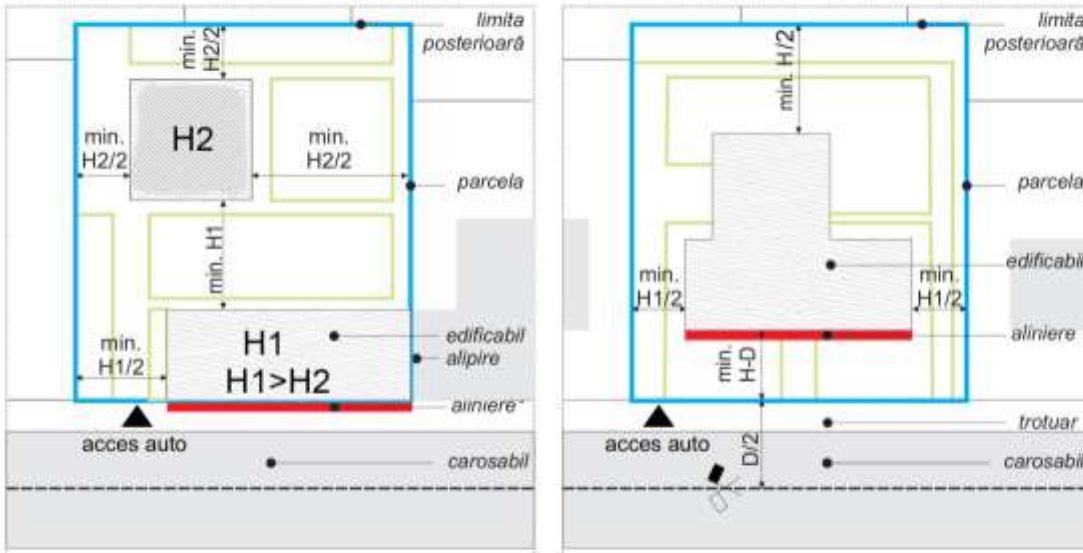
ilustrare teoretica

ilustrare caz concret

Fișă de ilustrare RLU  
SUBZONA "L2"  
utr L2b  
TIP2



Locuințe colective cu înălțimi medii și mari (P+5-10 etaje)  
în ansambluri



\*cazul a): LA ALINIAMENT

\*cazul b): CU RETRAGERE

*\* în funcție de caracterul străzii*

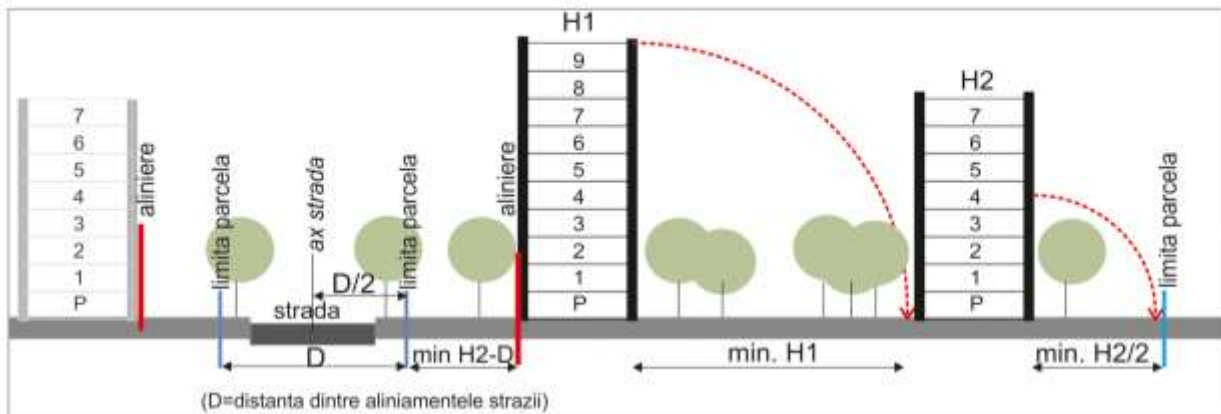
Ilustrare teoretică

**POT max = 28%**  
**CUT max = 3**  
**Hmax = P+10 (40m)**

*în cele mai multe cazuri, indicatorii maximi nu pot fi atinși simultan.*

- (1) se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.
- (2) se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri)

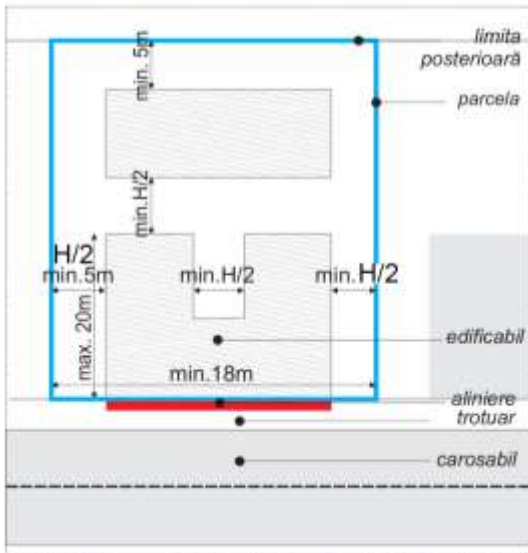
Ilustrare caz concret



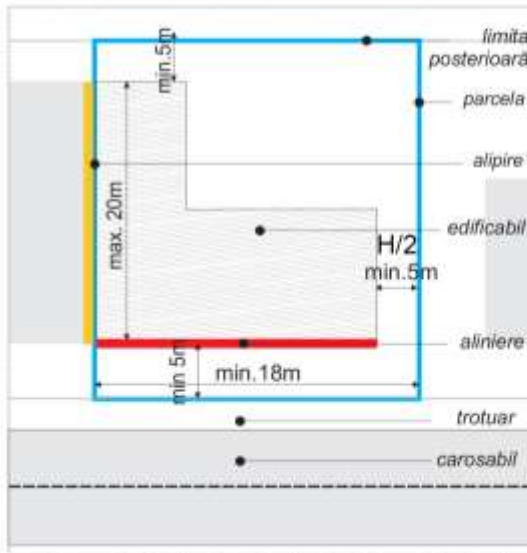
Fișă de ilustrare RLU  
SUBZONA "M"  
utr M1a/M1b



Funcțiuni mixte - predominant servicii și comerț TIP1



\*cazul a): LA ALINIAMENT



\*cazul b): RETRAS

\* in functie de caracterul strazii

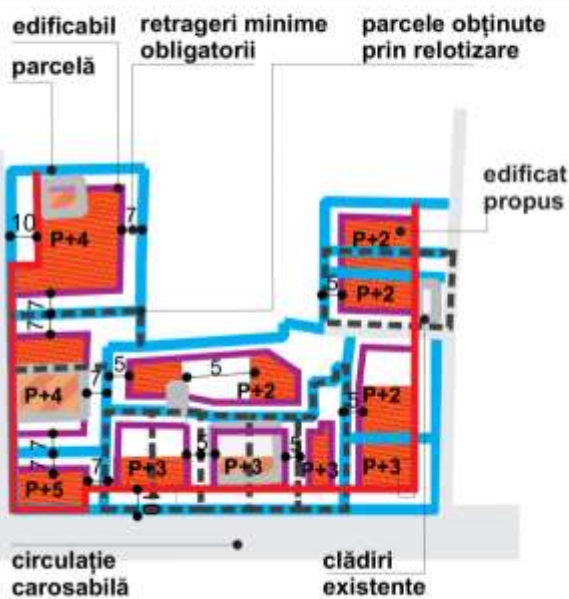
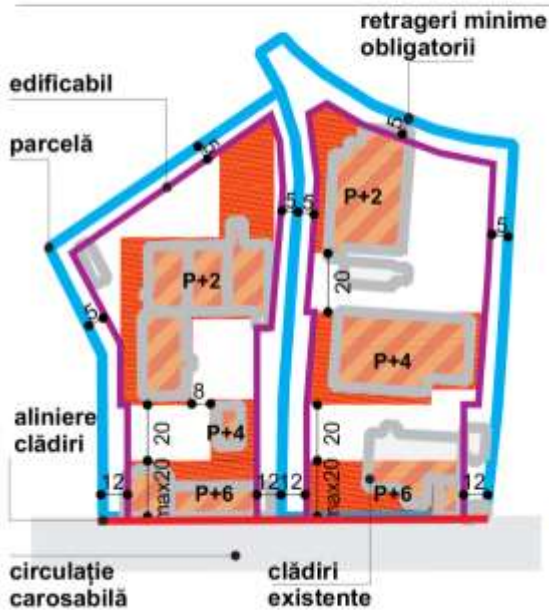
Ilustrare teoretica

POT max = M1a-50%, M1b-60%

CUTmax = M1a-3.5 M1b-2.5

Hmax = P+10(M1a), P+5(M1b)

D	●
M	●
R	●

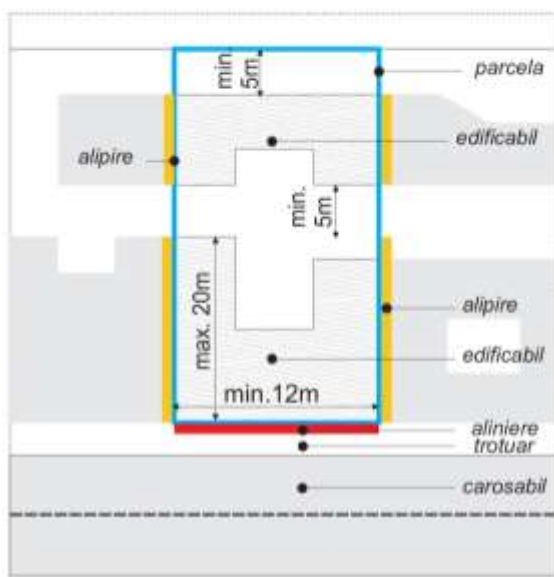


Ilustrare caz concret

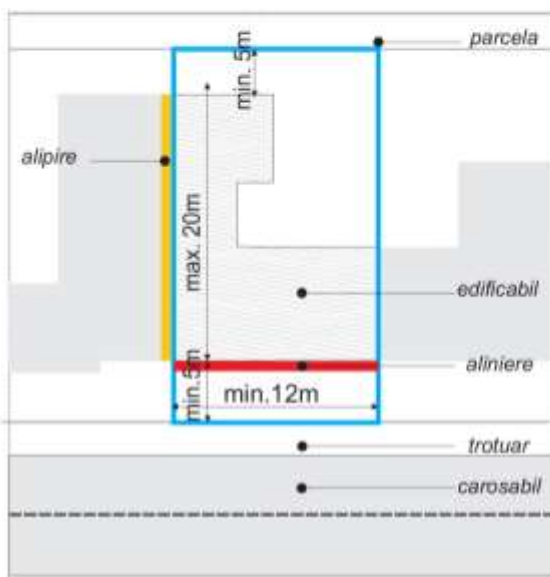


## Fișă de ilustrare RLU SUBZONA "M" utr M2a/M2b TIP2

**Funcțiuni mixte în țesut urban slab constituit  
sau în curs de constituire**



\*cazul a): LA ALINIAMENT



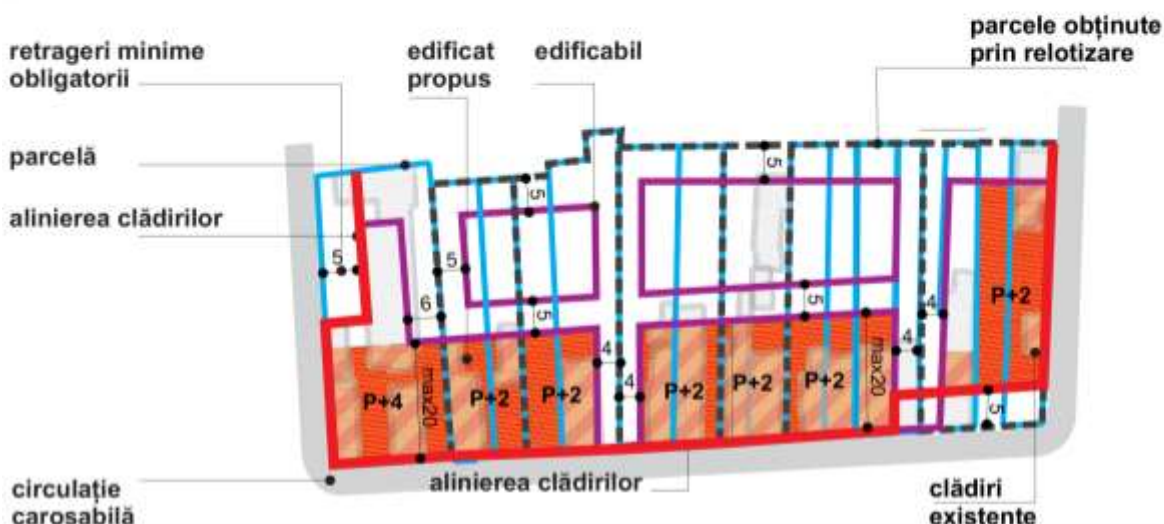
\*cazul b): RETRAS

*\* in functie de caracterul strazii*

Ilustrare teoretica

**POTmax: 35% (M2a), 50%(M2b)**  
**CUTmax: 3.0(M2a), 2.5 (M2b)**  
**Hmax: P+8/32m(M2a), P+4/18m (M2b)**

D	●
M	●
R	●



Ilustrare caz concret