



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
BRAȘOV

ETAPA 4.2.
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

08.2013

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Titlul lucrării:

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL- MUN. BRAILA

Beneficiar:

PRIMARIA Mun. Braila

Consiliul Local Braila

Adresa:

Piata Independente nr.1, 810210, Braila

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

www.primariabraila.ro



Proiectant:

Universitatea de Arhitectura si Urbanism "Ion Mincu"-

Bucuresti

Centrul de Cercetare, Proiectare, Eexpertiza si Consulting

Adresa:

Str. Academiei 18-20, 010014, Bucuresti, Romania

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

www.uauim.ro



Sef Proiect:

arh. Angelica STAN

Director marketing CCPEC:

ec. Daniela RACU

Pr. Nr. 02./2011

@UAUIM - CCPEC

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL	Universitatea de Arhitectura si Urbanism « Ion Mincu» - Centrul de Cercetare, Proiectare, Expertiza si Consulting	
Sef proiect	conf. dr. arh. Angelica STAN	U.A.U.I.M.
Proiectanti urbanism		
	asist. urb. drd. Mihai Alexandru	U.A.U.I.M.
	asist. arh. drd. Catalina Ionita	U.A.U.I.M.
Colaboratori		
	asist.drd.arh. Simona Butnariu	U.A.U.I.M.
	asist.urb.arh. Cristina Constantinescu	U.A.U.I.M.
	arh. Antonela Rosu	URBIS '90
	arh. Andreea Dalimon	URBIS '90
	urb. drd. Alexandra Ionita	U.A.U.I.M.
	asist.peis. Lavinia Luparu	U.A.U.I.M.
Elaboratori studii de fundamentare		
	Ing. Eugen Ionescu	URBANTRAFIC
	Ing. Adrian Valcan	
	Ing. Costel Bungeteanu	GEO 2000
	Ing. Mitu Virgil	ARISTAR MIT
	Soc. Alina Chicos	INCDT URBAN INCERC
	Soc. Georgiana Toth	INCDT URBAN INCERC
	Ing. Dana Danias	DANIAS
	Ing. Bojoi Silvia	
	Ing. Glăvan - Caranghel Teodor	
	Ist. dr. Ionel Candea	Muzeul Brailei
	Peis. Arh. Raluca Pascu	URBIS '90
	Urb. Peis. Katerina Georgescu	
	Arh. Doina Bubulete	INCDT URBAN INCERC
	Conf.dr.arh. Mihaela Negulescu	URBIS '90
Verificator		
	Conf.dr.arh. Catalin Sarbu	U.A.U.I.M.

CUPRINS

PARTEA I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL I.1	Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Braila	
ARTICOLUL I.2	Baza legala a elaborarii	
ARTICOLUL I.3	Domeniul de aplicare	
ARTICOLUL I.4	Conditii de aplicare	
ARTICOLUL I.5	Intrarea in vigoare a RLU si situatii tranzitorii	

PARTEA II. REGULI GENERALE 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	
ARTICOLUL 1.2.	Suprafețe împădurite	
ARTICOLUL 1.3.	Resurse de apa si platforme meteorologice	
ARTICOLUL 1.4.	Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	
ARTICOLUL 1.5.	Zone construite protejate	
CAPITOLUL 2	REGULI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCTIILOR ȘI APARAREA INTERESULUI PUBLIC	
ARTICOLUL 2.1.	Zone expuse la riscuri naturale	
ARTICOLUL 2.2.	Zone expuse la riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special	
ARTICOLUL 2.3.	Asigurarea echiparii edilitare	
ARTICOLUL 2.4.	Asigurarea compatibilitatii functionale	
CAPITOLUL 3	REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII	
ARTICOLUL 3.1.	Orientarea față de punctele cardinale	
ARTICOLUL 3.2.	Amplasarea față de drumuri publice	
ARTICOLUL 3.3.	Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile	
ARTICOLUL 3.4.	Amplasarea față de căi ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române"	
ARTICOLUL 3.5.	Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul parcelei	
ARTICOLUL 3.6.	Amplasarea în interiorul parcelei	
CAPITOLUL 4	REGULI PRIVIND ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII	
ARTICOLUL 4.1.	Asigurarea acceselor carosabile	
ARTICOLUL 4.2.	Asigurarea acceselor pietonale si a pistelor ciclabile	
CAPITOLUL 5	REGULI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARA	
ARTICOLUL 5.1.	Asigurarea echipării edilitare si evacuarea deseurilor	
ARTICOLUL 5.2.	Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	
CAPITOLUL 6	REGULI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI ALE CONSTRUCTIILOR	
ARTICOLUL 6.1.	Parcelarea terenurilor si operatiunile de reparcelare	

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL_BRAILA_ETAPA 4
REGLEMENTARI SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

ARTICOLUL 6.2.	Înălțimea construcțiilor	
ARTICOLUL 6.3.	Aspectul exterior al construcțiilor	
CAPITOLUL 7	REGULI PRIVIND PARCAJELE, SPATIILE VERZI SI IMPREJMUIRILE	
ARTICOLUL 7.1.	Reguli pentru amplasarea parcajelor	
ARTICOLUL 7.2.	Reguli pentru amenajarea spatiilor plantate publice existente si propuse	
ARTICOLUL 7.3.	Reguli pentru imprejmuiri in spatiul urban	

PARTEA III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL 8	PRINCIPII DE ZONIFICARE FUNCTIONALA	
ARTICOLUL III.1.	Principiile zonificarii functionale propuse	
ARTICOLUL III.2.	Definirea zonelor functionale	
ARTICOLUL III.3.	Impartirea teritoriului in zone, subzone si utr-uri	

PARTEA IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE, SUBZONELOR SI U.T.R.-URILOR DIN INTRAVILAN

CAPITOLUL 9	ZONA REZIDENTIALA - „L”	
Subcapitolul 9.1.	Subzona locuintelor individuale pe parcela - „L1”	
ART.9.1.1-9.1.16		
Subcapitolul 9.2.	Subzona locuintelor colective - „L2”	
ART.9.2.1-9.2.16		

CAPITOLUL 10	ZONA FUNCTIUNILOR CU CARACTER CENTRAL - „C”	
Subcapitolul 10.1.	Subzona centrala istorica protejata - „CIP”	
ART. 10.1.1.- 10.1.16.		
Subcapitolul 10.2.	Subzona centrala protejata aferenta falezei-„ CPF”	
ART. 10.2.1.- 10.2.16.		
Subcapitolul 10.3.	Subzona centrala protejata a sitului arheologic Brailita- „CSA”	
ART. 10.3.1.- 10.3.16.		
Subcapitolul 10.4.	Subzona centrala situata inafara zonei istorice protejate, in prelungirea acesteia sau in locatii dispersate - „CS”	
ART. 10.4.1.- 10.4.16.		

CAPITOLUL 11	ZONA FUNCTIUNILOR MIXTE - “M”	
Subcapitolul 11.1.	Subzona mixta corespunzatoare unui tesut urban constituit- “M1”	
ART. 11.1.1.- 11.1.16		
Subcapitolul 11.2.	Subzona mixta corespunzatoare unui tesut urban slab constituit sau in curs de constituire- M2	
ART. 11.2.1.- 11.2.16		

CAPITOLUL 12	ZONA PRODUCTIEI INDUSTRIALE SI DEPOZITARII - “I”	
ART.12.1.- 12.16.	Subzona activitati productie industriala sistem compact- “tehnopol”- I1	

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL_BRAILA_ETAPA 4
REGLEMENTARI SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

	Subzona activitati industriale si servicii conexe - parc industrial - I2	
CAPITOLUL 13	ZONA GOSPODARIEI COMUNALE - "G"	
ART.13.1.- 13.16.	Subzona gospodarie comunala - cimitir - G1	
	Subzona gospodarie comunala (echipare edilitara , salubritate) - G2	
CAPITOLUL 14	ZONA SPATIILOR PLANTATE - "V"	
Subcapitolul 14.1.	Subzona spațiilor plantate publice - V1	
ART.14.1.1.- 14.1.16.		
Subcapitolul 14.2.	Subzona spatiilor plantate de protectie - V2	
ART.14.2.1.- 14.2.16.		
Subcapitolul 14.3.	Subzona spatiilor plantate semipublice si private, propuse cu caracter orientativ - V3	
ART.14.3.1.- 14.3.16.		
CAPITOLUL 15	ZONA UNITATILOR AGRICOLE - "A"	
ART.15.1.- 15.16.		
CAPITOLUL 16	ZONA CAILOR DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURILOR "T"	
ART.16.1.- 16.16.		
CAPITOLUL 17	ZONA FUNCTIUNILOR CU DESTINATIE SPECIALA - "S"	
ART.17.1.- 17.16.		

PARTEA V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

CAPITOLUL 18	ZONA TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	
ART.18.1.- 18.16.		

ANEXE

Anexa 1	REGLEMENTARI SINTETICE PE ZONE, SUBZONE SI UTR.	
Anexa 2	CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI	
Anexa 3	LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA PROPUSE	
Anexa 4	LISTA MONUMENTELOR SI SITURILOR ARHITECTURALE SI PEISAGISTICE EXISTENTE SI PROPUSE PENTRU CLASARE	
Anexa 5	NORME PRIVIND ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE	
Anexa 6	PROFILE STRADALE + SECTIUNI CARACTERISTICE	
Anexa 7	SCHEME DE ILUSTRARE A UNOR SITUATII URBANISTICE SPECIFICE/ RECOMANDARI ARHITETURAL URBANISTICE PENTRU ZONE SPECIALE	

PARTEA I.

DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Braila

(1) Regulamentul local de urbanism al Mun. Braila (RLU- Braila) se constituie într-un sistem unitar de reglementari urbanistice la nivelul unitatii teritorial-administrative, cu scopul de a concretiza in plan spatial viziunea de dezvoltare spatiala a orasului, in concordanta cu potentialul si vocatia acestuia confirmate, in interesul public al locuitorilor sai, in spiritul principiilor dezvoltarii durabile si echilibrate.

(2) RLU- Braila impreuna cu reglementarile grafic exprimate, aferente Planului Urbanistic General cuprinde si detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism RGU aprobat prin HGR nr. 525 / 1996, referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor in teritoriile urbane, intravilane si extravilane

ARTICOLUL I.2. Baza legala a elaborarii

Urmatoarele legi si acte normative au stat la baza elaborarii prezentului RLU:

“Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic General”, aprobat prin OM 13N/ 1999

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu toate modificarile si completarile ulterioare

Legea 50/1991 – privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor cu toate modificarile si completarile ulterioare

Legea 18/1991 – Legea fondului funciar (republicata)

Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica

Legea 45/1994 – Legea Apararii Nationale a Romaniei

Legea 5/ 2000 privind zonele naturale si construite protejate ;

Legea 10/1995 – privind calitatea in constructii, igiena si sanatate publica

Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților

Legea 41/1995 – privind aprobarea Ordonantei Guvernamentale nr. 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural

Legea 137/1995 – privind protectia mediului, republicata in 2000 si completate cu Legea 159/1999.

Legea 145/1995 – pentru aprobarea OGR privind stabilirea unor facilitati pentru dezvoltarea sistemului de turism rural in zona montana Delta dunarii si Litoralul Marii Negre.

Legea 7/1996 – Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare

Legea 26/1996 – Codul silvic

Legea 106/1996 – Legea protectiei civile

Legea 107/1996 – Legea apelor

Legea 114/1996 – Legea locuintei – modificata si completata cu Legea nr. 145/1999 si Legea 250/2001

Legea 171/1996 – pentru aprobarea PATN – Sectiunea II Ape

Legea 212/1997 – pentru aprobarea OGR 60&97 privind apararea impotriva incendiilor

Legea 82/1998 pentru aprobarea OG 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor

Legea 521/1998 privind circulatia juridica a terenurilor

Legea 213/1998 – privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia

Legea 107/1999 – pentru aprobarea OG nr. 81/1998 privind ameliorarea prin impadurire a terenurilor degradate

Legea 141/1999 pentru aprobarea OGR 96/1998 privind reglementarea regimului silvic si administrarea fondului forestier national

Legea 219/1998 privind regimul concesiunilor

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL_BRAILA_ETAPA 4
REGLEMENTARI SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Legea 122/1999 – privind OG nr. 15/1999 pentru modificarea si completarea L. 27/1994 privind taxele si impozitele

Legea 89/1999 pentru aprobarea O.U.G. nr. 12/1998 privind transportul pe caile ferate romane si reorganizarea SNCFR.

Legea 575/2001 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – a – Zone cu risc natural

Legea 451/ 2002, pentru ratificarea "Conventiei Europene a peisajului", adoptata la Florenta, in 20 oct. 2000

Carta de la Leipzig, 2009, pentru orase europene durabile.

Principii directoare ale dezvoltarii durabile a teritoriului european – Hanovra, 2000

Comunicarea Comisiei Europene "Europa 2020- o strategie europeana pentru o crestere inteligenta, durabila si favorabila incluziunii", Bruxelles, martie 2010.

ARTICOLUL I.3. Domeniul de aplicare

(1) Prezentul regulament se aplică în interiorul limitei actuale a teritoriului administrativ al Municipiului Braila, atat in teritoriul intravilan propus prin actualul PUG, cat si in zonele extravilane.

(2) Prezentul Regulament local de urbanism stabileste reguli obligatorii aplicabile pe întreg teritoriul unitatii teritorial-administrative, la nivelul zonelor, subzonelor si unitatilor teritoriale de referinta, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere 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.

(3) La eliberarea certificatelor de urbanism, autoritatile publice locale vor avea în vedere si vor aplica prevederile prezentului regulament local de urbanism.

(4) Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament ce contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. De asemenea, la emiterea autorizatiei de construire, autoritatea publica locala va consulta si va respecta si prevederile continute in Planurile urbanistice Zonale si de detaliu ulterioare aprobarii prezentului regulament.

ARTICOLUL I.4. Conditii de aplicare

(1) Prezentul regulament local de urbanism este un regulament-cadru având atat un caracter director cât și de reglementare urbanistica. El reprezintă principalul instrument de planificare operațională, ca baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare la nivelul orasului. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția cazurilor în care este precizata obligativitatea elaborarii unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, pentru determinarea tuturor coditionalilor de reglementare, cazuri specificate în continuare la aliniatul (2), precum și în conținutul regulamentului, in cadrul fiecărei zone in parte.

(2) Terenurile pentru care se impune realizarea si aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu sunt cele care prezinta, distinct sau cumulat, urmatoarele caracteristici:

i. terenuri ce nu au fost sistematizate si echipate edilitar si pentru care sunt necesare operatiuni urbanistice de parcelare, reparcelare, trasarea unor noi artere de circulatie, echiparea cu doatri cu caracter public

ii. terenuri care sunt in prezent ocupate cu unitati industriale dezafectate sau in curs de dezafectare, propuse prin PUG spre re-conversie functionala si restructurare spatiala

iii. 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.¹

(3) În situația prevăzută la alin. (2) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

(5) Modificarea, prin planuri urbanistice zonale elaborate pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, a reglementărilor aprobate prin PUG sau prin planuri urbanistice zonale trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată, în acest caz neaplicându-se prevederile alin. (4) lit. b).²

(6) În cazul în care, din rațiuni de dezvoltare urbanistică temeinic fundamentate, este necesară depășirea coeficientului de utilizare a terenului prevăzut la alin. (5), numai din inițiativa autorității administrației publice locale competente se va proceda la elaborarea unui plan urbanistic zonal pentru o suprafață prestabilită. Această zonă poate fi delimitată prin avizul de oportunitate, în funcție de caracterul omogen al zonei, funcțiune, regim de înălțime și infrastructura existentă. Finanțarea noii documentații de urbanism poate fi făcută din fonduri publice, în condițiile legii, sau de către persoane fizice ori juridice interesate. Responsabilitatea coordonării realizării documentațiilor de urbanism și a conținutului acestora cade integral în sarcina autorității publice locale competente.³

ARTICOLUL 1.5. Intrarea in vigoare a RLU si situatii tranzitorii

(1) Prezentul regulament înlocuiește Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Braila din 1999.

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

(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 Braila

(4) Odata cu aprobarea prezentului regulament nu va mai fi aprobat un nou Plan Urbanistic Zonal cu regulament aferent ori Plan Urbanistic de Detaliu decât în cazul și cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a planului urbanistic general.

(5) Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament raman valabile pe toata perioada de valabilitate a autorizatiei respective. In cazul cererilor de prelungire a valabilitatii autorizatiilor emise anterior, autoritatea publica va avea în vedere, la solutionarea unei astfel de cereri, concordanta cu prescriptiile prezentului regulament

(6) Odata 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.

¹ Conform Legii 242/2009 privind aprobarea OUG 27/2008 pentru modificarea și completarea legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

² Conform Legii 242/2009 privind aprobarea OUG 27/2008 pentru modificarea și completarea legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul , art.32, alineatul 5

³ ibidem, art.32, alineatul 7

PARTEA II.

REGULI DE BAZA 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 poate fi condiționată de către autoritatea publică, de realizarea unor reparcelări sau a unor PUZ, atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publică.

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 "V1f" 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

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore 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 București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

ARTICOLUL 1.4. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Zonele cu valoare peisagistica deosebita, delimitate astfel in urma "Studiului de fundamentare a PUG Braila privind spatiile plantate, peisajul urban, spatiul public" sunt marcate grafic in plansa de "Reglementari" care face parte integranta 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 mun. Braila nu exista zone naturale protejate instituite si delimitate prin lege.

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. Braila, se face cu respectarea tuturor condițiilor impuse de a *PUZ CP Centrul Istoric al Municipiului Brăila*, documentatie aflata in vigoare si preluata prin prezentul PUG.

(4) Prin *PUZ CP Centrul Istoric al Municipiului Brăila* sunt reglementate urmatoarele zone construite protejate din municipiul Brăila, cuprinse în lista monumentelor istorice LMI 2004, aprobată cu OMCC 2314/2004 și OMCC 2182/2005:

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 continute in *PUZ CP Centrul Istoric al Municipiului Brăila* sunt preluate si actioneaza complementar cu cele aferente prezentului Regulament.

Intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice

(6) Monumentele clasate in Mun. Braila se afla inscrise in Lista monumentelor si siturilor istorice - LMI 2010, județul Braila

(7) Fata de Lista monumentelor si siturilor istorice din perimetrul Mun. Braila aflata in vigoare (2010) si care cuprinde un numar de 113 pozitii, prin prezentul RLU sunt propuse pentru clasare un numar de 7 imobile (clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric) + 1 spatiu verde (Parcul Monument, pentru care clasare se va face in conditiile legii)

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL_BRAILA_ETAPA 4
REGLEMENTARI SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

(8) Intervenițiile 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 DJCCPNB.

(9) Intervenițiile 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, după caz.

(10) 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)).

(11) Specificarea în cadrul Certificatelor de Urbanism a faptului că unele terenuri sunt în limita sitului arheologic Brăilița și înscrierea explicită a nevoii de a se obține certificatul de descărcare arheologică anterior demarării lucrărilor de construcție

(12) Se recomandă ca organizarea, desfășurarea și jurizarea concursurilor de soluții pentru amplasamente situate în zone de protecție a monumentelor istorice sau în interiorul zonelor construite protejate să se facă în colaborare cu Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, respectiv a Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Braila.

CAPITOLUL 2 REGULI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APARAREA 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 „Reglementari” ca prezentând posibile riscuri naturale, se instituie interdicție temporară de construire până la finalizarea hartilor 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 baza 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 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.

(3) 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. Braila, 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 reglementari care face parte integrantă din prezentul RLU.

CAPITOLUL 3 REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR SI 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, țiței 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) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(4) 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.

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 siguranța 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 și de artă;
- 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 Braila, prin prezentul RLU, sunt stabilite subzonele portuare cu diferite profile functionale - port comercial - T3b și port de agrement - T3a, având precizate toate reglementările necesare desfășurării activităților respective.

ARTICOLUL 3.4. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române"

- (1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:
- a) construcții și instalații aferente exploatarei 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.
- (3) zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de **100 m** măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;
- (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 sau retrase față de acesta, după cum urmează:
- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale, precum și prevederile

continute in prezentul Regulament, in functie de tipul subzonei si utr-ului respectiv.

(2) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

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 subzona in 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.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

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

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

a) porțiuni ale cailor 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 EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

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 bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Toate lucrările existente precum și cele noi de bransare 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.

(3) 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.

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

CAPITOLUL 6 REGULI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI ALE CONSTRUCTIILOR

ARTICOLUL 6.1. Parcelarea terenurilor si operatiunile de reparcelare

(1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren în minimum **4 loturi** alaturate, în vederea realizării de noi constructii. Pentru un număr mai mare de **12 loturi** se poate autoriza realizarea parcelării și executarea constructiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

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

- 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** (+/-10%) pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum **200 mp** (+/-10%) pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

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) 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 reglementari specifice, conform prezentului RLU.

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 fatadele 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, decoratii, etc).

(4) Se recomandă ca, în spiritul arhitecturii tradiționale din Braila, să nu se utilizeze, în zonele tangente zonei centrale și în zonele cu relații de vizibilitate cu aceasta, fatade integrale vitrate și/sau pereti cortina, fiind preferabile fatadele cu o dominantă a plinului.

Capitolul 7 REGULI PRIVIND PARCAJELE, SPATIILE VERZI SI IMPREJMUIRILE

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 primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform [anexei nr. 5](#) la prezentul regulament.

ARTICOLUL 7.2. Reguli pentru amenajarea spatiilor verzi

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

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

(3) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele **minimum 3 arbori**, din specia careia i-a aparținut arborele tăiat.

(4) Spațiile verzi existente și înregistrate în subzone/utr în baza prevederilor prezentului Regulament, sunt inalienabile sub aspectul limitelor, compoziției spațiale majore și a vegetatiei.

(5) Toate prevederile Legii 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane sunt implicate în baza prezentului regulament

(6) 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. 536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

(7) 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. 536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

(8) În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate 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 suprafața egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă.

(9) La realizarea strazilor noi, precum și la refacerea aliniamentelor de arbori pe strazile existente, aceștia se vor planta cu respectarea următoarelor condiții:

a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice

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**.

ARTICOLUL 7.3. Reguli pentru imprejmuiri în spațiul urban

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL_BRAILA_ETAPA 4
REGLEMENTARI SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale- in zone si subzonele unde se specifica in mod expres acest lucru
 - b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice- in toate celelalte subzone
- (2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL 8

PRINCIPII DE ZONIFICARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 8.1. PRINCIPIILE ZONIFICARII FUNCTIONALE PROPUSE

Principiile urmarite in cadrul zonificarii teritoriului mun. Braila sunt:

1) **prezervarea zonelor urbane patrimoniale** in spiritul documentelor europene privind *protejarea integrata* a patrimoniului urban – atat a fondului edificat, cat si a valorilor peisagistice, a a siturilor industriale, arheologice si a valorilor peisajului imaterial. Zonele protejate propuse prin prezentul RLU sunt reglementate in spiritul respectului fata de diversitatea culturala probata istoric a Brailei si al sporirii importantei patrimoniului in viata comunitatii, in vederea unri dezvoltari cu adevarat durabile a orasului.

Zona centrala protejata a orasului se suprapune peste limita definita prin PUZ- Centrul istoric al Mun. Braila. Alaturi de acesta, in scopul protejarii integrate a patrimoniului urban al orasului sunt propuse si alte zone patrimoniale care necesita diferite masuri privind modul de construire. In cadrul zonei centrale – asa cum a fost ea definita prin PUZ – centrul Istoric al Mun. Braila⁴ este diferentiata pe de o parte *subzona centrala protejata* ce conține marea majoritate a monumentelor de arhitectură înscrise în lista monumentelor si pe de alta parte, *subzona de protectie a zonei centrale protejate*, continand locuinte si servicii complementare, cladiri administrative si de cult. Un areal special de zonificare ii revine subzonei sitului arheologic Brailita⁵, care are un caracter protejat in conditiile legii privind patrimoniului arheologic⁶.

2) **completarea zonei centrale** cu functiuni cu caracter central, configurati in poli de interes, situati in prelungirea zonei centrale sau dispersati in cadrul orasului si ierarhizati in functie de pozitia ocupata fata de centrul istoric (poli principali, secundari si tertiar). Aceasta formula de zonificare a centralitatilor in cadrul orasului este una bazata pe caracterul stucturii urbane care ofera un suport ierarhizat: atat trama stradala, parcelarul, cat si clusterii de centralitate existenti ofera conditii prielnice prezenta acestor centre de diferite facturi / profile , care compun, in final, un sistem policentric ierehizat si armonic.

3) **incurajarea mixitatii functionale** conducand la intarirea reprezentativitatii pe toate arterele carosabile de mare capacitate, pe bulevardele principale si pe intrarile in oras, precum si in zonele care au deja manifesta o functiune/ dotare de interes public. Zona mixta astfel definita se caracterizează prin flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes public, alaturi de cele rezidentiale, care sunt acceptate in proportie redusa. 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.

Diferentierea zonei mixte s-a realizat in functie de:

- relatia reprezentativitatii si incarcarii zonei mixte cu tipul/ gabaritul si importanta la nivel orasenesc a arterei adiacent carei se dezvolta

⁴ Cf. PUZ - Centrul Istoric al Mun. Braila, proiectant General:INCD URBANPROIECT BUCURESTI, 2008

⁵ Pentru aceasta subzona (denumita ZIR 5 in PUZ - Centrul Istoric al Mun. Braila) s-a optat pentru pastrarea in linii mari a zonificarii propuse anterior prin PUZ - Centrul Istoric al Mun. Braila.

⁶ Legea 258 din 23 iunie 2006 (Legea 258/2006) pentru modificarea si completarea Ordonantei Guvernului nr. 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national

- relatia zonei mixte cu caracterul si dominanta spatiala a cartierului caruia i se adreseaza
- relatia zonei mixte cu tipul de parcelar – suport pe care se dezvolta: constituit/ structurat/ ordonat sau neconstituit /destructurat/ dezordonat
- relatia zonei mixte cu modul de aparitie al mixitatii - daca presupune sau nu restructurari majore si reconversii functionale din functiuni industriale sau din alte functiuni

4) **diferentierea zonelor rezidentiale** in functie tipul de locuinte (individuale/ colective), tipul parcelarului pe care se dezvolta (structurare/ granularitate/ vechime/ echipare) si de inaltimele maxime admise. Noile ansambluri de locuinte sunt in general situate in areale cu parcelar de o factura extrem de precara, nepregatit la momentul de fata pentru a primi o locuire de calitate, astfel incat aceste zone sunt recomandate pentru a fi studiate prin documentatii speciale (PUD sau PUZ, in functie de amploarea lor) in scopul reglementarii lor corespunzatoare.

5) **diferentierea zonelor industriale**, cu mentinerea acelor unitati cu productie activa si trecerea acelor unitati care prezinta premise de restructurare/ re tehnologizare si/sau absortie de noi capacitati, in subzona parcurilor de activitati industriale si depozitare (tehnopol). Aceasta diferentiere se face tinand cont de situatia multor zone ex-industriale ale caror activitati au cunoscut ample procese de transformare, astfel incat spatiile existente au devenit improprii; notiunea de tehnopol este data in urmatoorul 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 centru de inovații, grupuri de consultanță. Principiile care guvernează tehnopolurile sunt realizarea de sinergii 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 zonă⁷.

(6) **diferentierea zonelor plantate** dupa o serie de criterii, urmarind, in principal, o mai buna inregistrare si gestiune, o mai nuntata reglementare a lor astfel incat sa fie mai clara incidenta si rolul acestora in viata uraba. Criteriile de diferentiere au fost:

- **statutul juridic** – spatii plantate publice cu acces nelimitat/ spatii plantate specializate cu acces publiccontrolat/ spatii plantate in gestiune privata si spatii plantate private (gestionate prin cooperare/asociere de persoane fizice).
- **rolul lor** in relatie cu zona in care sunt amplasate, rezultand: a) spatii plantate cu rol de protectie (a unor cursuri de apa, a versantilor abrupti, a drumurilor, a zonelor industriale, sau de protectie impotriva expansiunii urbane/ limitare); b) spatii plantate cu rol de agrement, recreere, plimbare.
- **gradul de specializare**- spatii plantate cu o organizare arhitectural – peisagistica simpla, dominand vegetatia, sau dominand amenajarile tematice, traseele ghidate, amenajarile minerale.

ARTICOLUL 8.2. DEFINIREA ZONELOR FUNCTIONALE

(1) Principalele zone functionale propuse pentru teritoriul administrativ al Brailei sunt:

- a) **zona rezidentiala- L**
- b) **zona functiunilor cu caracter central – C**

⁷ Cf. CEMAT, Strasbourg, 17 mai 2006

http://www.coe.int/t/dg4/cultureheritage/heritage/cemat/cso/Reunions/7th ETF/CEMAT-CHF84-2006-8rev_ro.pdf

- c) zona functiunilor mixte- M
- d) zona functiunilor de productie industriala si depozitare- I
- e) zona functiunilor de gospodarie comunală- G
- f) zona spatiilor plantate – V
- g) zona unitatilor agricole – A
- h) zona transporturilor - T
- i) zona functiunilor cu destinatie speciala- S
- j) zona situata in extravilan - EX

ARTICOLUL 8.3. IMPARTIREA TERITORIULUI IN ZONE, SUBZONE SI UTR-URI

Planul urbanistic general al municipiului Braila stabileste urmatoarele zone, subzone functionale si unitati teritoriale de referinta:

ZONA	FUNCTIUNALA	SUBZONA FUNCTIONALA	UTR	DESCRIERE
Zona rezidentiala „L”		Subzona locuintelor individuale pe parcela cu regim redus de inaltime L1	L1a	Locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P-P+2 etaje) situate in tesut urban constituit/ parcelar ordonat <i>inafara zonei istorice protejate</i>
			L1b	Locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P-P+2 etaje) situate in tesut urban slab constituit /parcelar destructurat
		Subzona locuintelor colective L2	L2a	Locuinte colective cu inaltimi reduse (P+3-4 etaje) in ansambluri predominant rezidentiale
			L2b	Locuinte colective cu inaltimi medii si mari (P+5-10 etaje) in ansambluri predominant rezidentiale

Zona functiun ilor cu caracter central „C”	Subzona centrala istorica protejata CIP	CIP1 (=ZIR1 SIR 1a- 1o,1r, 1y)	Centru istoric Brăila cuprins între bd. Al. I. Cuza și faleza Dunării
		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 si SIR 4c)	Zona de protecție a sitului istoric Centru istoric Brăila
		CIP5 (=ZIR6)	Monumente clasate situate dispersat, inafara limitei centrului istoric
	Subzona centrala protejata aferenta falezei CPF	CPF (= SIR 4a, SIR1p, SIR1u, SIR1v, SIR1t, SIR1s)	Terenurile aferente contactului zonei centrale istorice protejate cu malul Dunarii, zona restructurabila de maxima reprezentativitate viitoare
	Subzona protejata a sitului arheologic Brăilița CSA	CSA (=ZIR5)	Situl arheologic Brăilița cuprinde o gama larga de functiuni urbane, regasite in subzonele si utr-urile PUG, cu anumite conditionari si servituti speciale legate de statutul sitului arheologic, avand un caracter general protejat
	Subzona cu functiuni cu caracter central, situate inafara zonei istorice protejate, in prelungirea acesteia sau in locatii dispersate CS	CS1	Functiuni cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii, servicii, comert, administratie cu caracter reprezentativ, cu rol de intarire si prelungire a zonei centrale
		CS2	Functiuni cu caracter central in zonele semicentrale (servicii tertiare, administrative, dotari existente de invatamant si sanatate de nivel zonal) situate pe un parcelar in curs de constituire. (poli centrali secundari)

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL_BRAILA_ETAPA 4
REGLEMENTARI SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

		CS3	Funcțiuni cu caracter central in zonele semicentrale si periferice (servicii terțiare, administrative, dotari de invatamant, cultura si sanatate de nivel zonal- centralitati difuze
Zona cu funcțiuni mixte "M"	Subzona mixta corespunzatoare unui tesut urban constituit M1	M1a	Funcțiuni mixte - predominant servicii si comert, cu accesibilitate mare si reprezentativitate ridicata- adiacent arterelor/ pietelor principale
		M1b	Funcțiuni mixte cu accesibilitate medie si reprezentativitate locala- in interiorul insulelor urbane
	Subzona mixta corespunzatoare unui tesut urban slab constituit sau in curs de constituire M2	M2a	Funcțiuni mixte -predominant servicii si comert cu accesibilitate medie si buna, pe parcelar cu posibilitati de re-parcelare
		M2b	Funcțiuni mixte care necesita reconversie functionala , zone de restructurare si de re-inserare in tesutul urban al orasului (foste zone industriale abandonate, foste unitati agricole, etc) (obligativitate PUZ)
Zona industrială si de depozitare "I"	Subzona activitati industriale active in sistem compact "tehnopol" I1	I1	Unitati industriale existente care se mentin/se re tehnologizeaza in locatii concentrate
	Subzona activitati industriale si servicii conexe - "parc industrial" I2	I2a	Parc industrial cu activitati productie industrială si servicii de cercetare, management, depozitare, comercializare, etc
		I2b	I2b- parc activitati de productie energie verde, ingloband tehnologii avansate (fosta platforma CET Braila)
	Subzona gospodarie comunală cimitir	G1	Cimitire

Zona gospodarie comunală "G"	G1	G1a	Cimitire protejate cf. LMI 2010
	Subzona gospodarie comunală G2	G2	Unitati de gospodarie comunală dispersate, echipamente edilitare, salubritate
Zona spatiilor libere si plantate "V"	Subzona spațiilor plantate publice V1	V1a	Parcuri si gradini amenajate pentru relaxare si agrement situate inafara zonei construite protejate
		V1b	Parcuri si gradini amenajate pentru relaxare si agrement aflate in zona istorica protejata
		V1c	Spatii plantate amenajate/reamanajabile pentru odihna si activitati cotidiene de relaxare situate in cadrul ansamblurilor de locuinte colective
		V1d	Spații plantate amenajate pentru sport si agrement (terenuri de sport, constructii si instalatii pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distractii, poli de agrement; complexe și baze sportive)
		V1e	Spații plantate amenajate inegim de parcuri tematice-cu profil stiintific si educational
		V1f	Paduri si plantatii silvice in intravilan, destinate agrementului si relaxarii, activitatilor prietenoase cu mediul
	Subzona spatiilor plantate de protectie V2	V2a	Spatii plantate pentru protectia cursurilor de apa, plantatii de consolidare a versantilor, plantatii de insotire a cursurilor de apa
		V2b	Spatii plantate de protectie față de drumuri, infrastructura tehnică si sanitara (coridoare verzi, perdele de protectie fata de circulatii majore, plantatii de protectie la limita dintre zone industriale si zone mixte, plantatii aferente zonelor de protectie sanitara (cimitire, etc)

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL_BRAILA_ETAPA 4
REGLEMENTARI SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

	Subzona spatiilor plantate semipublice si private, propuse cu caracter orientativ V3	V3	Spatii plantate semipublice sau in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, - gradini private, decorative sau productive, in folosinta individuala sau comunitara
Zona unitatilor agricole "A"	Subzona unitatilor agricole grupate in sistem de centura verde-galbena A1	A1	Plantatii agricole, gradini de legume, gradini experimentale, ferme agricole si ferme de permacultura
	Subzona unitatilor agricole dispersate A2	A2	Unitati agricole dispersate, sere si pepiniere
Zona transporturilor "T"	Subzona transporturilor rutiere T1	T1a	Spatii aferente transporturilor rutiere- circulatii carosabile efective, noduri de circulatie
		T1b	Spatii aferente transporturilor rutiere- parcaje de mari dimensiuni, unitati de gestiune si control a transportului in comun
	Subzona transporturilor feroviare T2	T2a	Spatii aferente transporturilor feroviare- circulatii feroviare efective si zone de siguranta ale acestora
		T2b	Spatii aferente transporturilor feroviare- gari, unitati de gestiune si control
	Subzona transporturilor navale T3	T3a	Spatii aferente transporturilor navale fluviale
		T3b	Spatii aferente transporturilor navale fluviale – gari, spatii acostare, unitati de gestiune si control naval, port comercial si de agrement, zone libere
Zona cu destinatie speciala "S"	Subzona functiunilor speciale- in interiorul zonei istorice protejate S1	S1	Spatii destinate unitatilor militare, securitatii, politiei, spatii pentru echipamentele si constructiile respective- in interiorul zonei istorice protejate
	Subzona functiunilor speciale- inafara zonei istorice protejate S2	S2	Spatii destinate unitatilor militare, securitatii, politiei, spatii pentru echipamentele si constructiile respective inafara zonei istorice protejate (restructurabile cf. PUZ)

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL_BRAILA_ETAPA 4
REGLEMENTARI SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Zona situata in extravilan „EX”	Subzona terenuri agricole situate in extravilan EXa	EXa	Terenuri cu functie agricola situate in extravilan, arabile, livezi, gradini de legume, etc
	Subzona terenuri aflate permanent sub ape EXh	EXh	Oglinzi de apa, rauri, parauri, lacuri aflate in extravilan
	Subzona terenuri ocupate de drumuri si cai ferate in extravilan EXt	EXt	Terenuri aferente drumurilor nationale, judetene, comunale si cailor ferate din administratia SNCFR
	Subzona rezerva EXr	EXr	Terenuri rezervate pentru traseul podurilor, drumurilor rapide, Cf si conexiunilor necesare in viitor
	Subzona padurilor si plantatiilor silvice din extravilan Exp	EXp	Plantatii forestiere situate in extravilan

PARTEA IV

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE, SUBZONELOR SI U.T.R.-URILOR DIN INTRAVILAN

CAPITOLUL 9

ZONA REZIDENTIALA - „L”

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Pentru zona „L” prezentul regulament are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațial-configurative majore ale Brailei, 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.

Totodata prin prezentul regulament, este urmarita contracararea tendintei de expansiune necontrolata a zonelor rezidentiale de locuinte de mici dimensiuni, in mod dispersat, pe terenuri periferice neechipate, prin adoptarea unor reglementari corespunzatoare, in scopul echilibrarii si armonizarii dezvoltarii urbane pe intreg teritoriul intravilan al orasului.

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

- mod de locuire (individual sau colectiv/semicolectiv)
- tipologia functionala
- tipul de parcelar pe care se dezvolta
- morfologia fronturilor, inaltimeilor si gabaritelor
- tipul de spatiu public generat
- vechimea constructiilor
- starea fondului construit

Datorita eterogenitatii sub primul aspect, considerat determinant – cel al modului de locuire- aceasta zona „L” a fost sub-impartita in 2 subzone, dupa cum urmeaza:

L1 - Subzona locuintelor individuale pe parcela cu regim redus de inaltime

L2 - Subzona locuintelor colective

9.1. Subzona locuintelor individuale pe parcela cu regim redus de inaltime (L1)

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

Caracterul acestei subzone este datorat, in primul rand tipologiei parcelarului, si mai ales, evolutiei acestuia care a imprimat cartierelor orasului o anumita personalitate.

Prezentul regulament, pe baza analizelor detaliate realizate in etapele anterioare, considera esentiala adoptarea unor reglementari de natura a-i pastra caracterul, imbunatatind conditiile locuirii si ale dezvoltarii urbane in viitor.

Cele 2 mari tipologii de parcelar pe care se dezvolta subzona L1 sunt:

- a) *parcelar constituit in zonele semicentrale si periferice*, cu o eterogenitate la nivelul suprafetelor si formelor, dar omogen sub aspectul morfogenerzei si al ocuparii
- b) *parcelar slab constituit, adesea de factura agricola*, situat in zonele urbane periferice, necesitand o pregatire prealabila urbanizarii

Acestea au generat 2 tipuri de ut-uri care compun subzona L1, dupa cum urmeaza:

L1a Locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P-P+2 etaje) situate in tesut urban constituit/ parcelar ordonat inafara zonei istorice protejate

L1b Locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P-P+2 etaje) situate in tesut urban slab constituit /parcelar destructurat

RECOMANDARI GENERALE PENTRU SUBZONA L1

- Modernizarea retelei stradale
- Amenajarea de parcaje de proximitate, supraterane si subterane
- Amenajarea de piste pentru biciclete in profilele strazilor
- Amenajarea de trasee pietonale catre dotarile de tip scoala, gradinita, comert de proximitate
- Completarea cu dotari de proximitate si cu locuri de joaca, spatii comunitare, camine de batrani, cluburi sportive de cartier
- Completarea si, dupa caz, realizarea plantatiilor de aliniament
- Interzicerea panourilor publicitare amplasate pe fatadele locuintelor
- Pentru parcelari noi in L1b, suprafata minima a terenului necesar este de 10 000 mp.
- Suprafata minima aferenta dotarilor cu caracter public din cadrul terenului destinat unei parcelari noi va fi de min. 15%.

SECTIUNEA I Utilizare functionala

ARTICOLUL 9.1.1. UTILIZARI ADMISE

(1) **L1a, L1b:** Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (constructii înşiruite) sau discontinuu (constructii cuplate sau izolate pe parcela)
- echipare edilitara corespunzatoare densitatii locuitorilor
- circulatii carosabile si pietonale corespunzatoare densitatii
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate
- parcuri, gradini, scuaruri publice- cf. normelor de specialitate

ARTICOLUL 9.1.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

(2) se admit funcțiuni complementare locurii – comert de proximitate, dotari de invatamant sanatare, servicii și mici activități manufacturiere, nepoluante, cu urmatoarele condiții:

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

(3) funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere nepoluante cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD pentru detalierea organizarii pe parcela.

(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, si aflate in 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 in aceste UTR-uri este condiționată de existența unui P.U.Z. pe o suprafața minima de **10000mp**, aprobat conform legii, care sa reglementeze: noua trama stradala de deservire, operatiunile de parcelare/ reparcelare – acolo unde este cazul, echiparea edilitara, asigurarea cu echipamente si dotari publice.

ARTICOLUL 9.1.3. UTILIZARI INTERZISE

(1) In subzona **L1 (L1a, L1b)** se interzic urmatoarele 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 precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECTIUNEA II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

ARTICOLUL 9.1.4. CARACTERISTICILE PARCELELOR

L1a + L1b:

Se consideră construibile 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		L1b	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8	200	10
Cuplat	200	12	300	12
Izolată	250	14	500	15
Parcelă de colț	Reducere cu 50 mp. Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă			

* toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de **±10%**

ARTICOLUL 9.1.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

(1) In zonele constituite in 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. Aceasta latura tesita 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 urmatoarele retrageri minime obligatorii pentru constructiile noi in subzona **L1 (L1a, L1b)** :

	L1a			L1b		
	insiruit	cuplat	izolat	insiruit	cuplat	izolat
Retragerea minima fata de aliniament pentru constructii noi	3,0m	4,0m- la strazi de categoria III, IV 5,0m – la strazi de categoria I,II		4,0m	5,0m	

(4) Conditii suplimentare care se aplica cumulat fata de punctul (2):

- se admite micșorarea acestei retrageri minime fata de aliniament doar daca astfel se respecta o caracteristica a strazii respective, evidenta pe toata lungimea strazii
- noile constructii in regim insiruit sau cuplat sa fie amplasate astfel incat 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 CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

	L1a			L1b		
	insiruit	cuplat	izolat	izolat	cuplat	izolat
Retrageri fata de limitele laterale	min.3,0m	H/2 , min.3,0m		H/2 , min.3,0m		
Retragere fata de limita posterioara	min.3,0m	min.5,0 m	min.5,0m	min.3,0 m	min.5,0 m	min.5,0m

Unde: H= inaltimea la cornisa a constructiei celei mai inalte

(2) In cazul loturilor cu adancime mai mica 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 constructii 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 conditia ca înaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,2 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0m m fata de limitele posterioare ale parcelei.

ARTICOLUL 9.1.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

L1a, L1b

(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. CIRCULATII SI ACESE

L1a, L1b

(1) Orice parcela 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.

ARTICOLUL 9.1.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1a, L1b

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

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

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

(4) Pentru suplimentarea numarului de locuri de parcare in zonele dense, se vor organiza parcaje in lungul arterelor colectoare si secundare de circulatie, astfel incat sa nu fie stanjenie fluxurile principale de circulatie si nici plantatiile de aliniamente stradale.

ARTICOLUL 9.1.10. INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

	L1a			L1b		
	însiruit	cuplat	izolat	izolat	cuplat	izolat
Inaltimea maxima la cornisa (sau atic)	P+2, P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R			P+2, P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R		
	10,0m			10,0m		
Inaltimea maxima la coama (sau aticul ultimului nivel)	12,0 m			12,0 m		

- (1) **M** se refera la posibilitatea construirii unui nivel mansardat înscris în volumul acoperişului, 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)
- (6) In cadrul prezentului RLU, inaltimea cladirilor este definita in raport cu cota trotuarului fiecărei cladiri.

ARTICOLUL 9.1.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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 fatadele constructiilor de locuinte

ARTICOLUL 9.1.12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

- (1) Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice si vor fi inregistrate in bazade date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza in max. 2 ani de la intrarea in 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) In **L1b** – se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitara in 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 minima pentru solutii de echipare edilitara in sistem individual sa fie de minim 2000mp, front minim la strada de 25,0m si are acces la un drum public modernizat
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

ARTICOLUL 9.1.13.SPATII LIBERE SI PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- (2) Spațiile neconstruite dintre constructie si aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. **60%** din suprafata respectiva cu plantatii arboricole inalte sau medii
- (3) Pentru fiecare arbore matur taiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiasi parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a apartinut arborele taiat. Daca in interiorul parcelei resoective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate gasi, de comun acord cu administratia publica, in intravilanul orasului, o alta suprafata pe care sa poate fi realizate plantatiile de compensare respective.
- (4) Pe fiecare parcela, spatiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafata totala.
- (5) Eliminarea vegetatiei înalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor unde aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor.
- (6) Spatiile plantate din zonele posterioare ale parcelelor foarte adanci se recomanda a fi tratate in comun pe intreaga insula, ca gradini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau gradini de legume.

ARTICOLUL 9.1.14.IMPREGMUIRI

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. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 9.1.15.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

	L1a			L1b		
	insiruit	cuplat	izolat	insiruit	cuplat	izolat
POTmax	60%	45%	40%	60%	45%	35%

ARTICOLUL 8.1.16.COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

	L1a			L1b		
	insiruit	cuplat	izolat	insiruit	cuplat	izolat
CUTmax	2,0	1,4	1,3	2,0	1,3	1,2

9.2. Subzona locuintelor colective (L2)

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

Caracterul acestei subzone este datorat tiparelor de edificare a acestor ansambluri caracteristice perioadei anilor 1965-1985, aceasta subzona fiind alcatuita (cu mici exceptii) dintr-un fond construit datand din acea perioada.

Principala diferentiere in acdrul acestei subzone se datoreaza inaltimilor constructiilor din aceste ansambluri, precum si modului lor de dispunere fata de principalele artere de circulatie: fie in sistem "placare" formand linearitati pe traseele arterelor, fie in sistem "alveolar", dezvoltate in adancimea teritoriului, comasand o serie de spatii plantate si artere de deservire de capacitate redusa.

Astfel, distingem 2 tipuri de utr-uri care compun subzona L2, dupa cum urmeaza:

L2a Locuinte colective cu inaltimi reduse (P+3-4 etaje) in ansambluri rezidentiale cu structura predominant alveolara

L2b Locuinte colective cu inaltimi medii si mari (P+5-10 etaje) in ansambluri situate adiacent unor artere majore de circulatie

RECOMANDARI GENERALE PENTRU SUBZONA

- Modernizarea retelei stradale- in principal a arterelor secundare de deservire a ansamblurilor
- Amenajarea de parcaje de proximitate, supraterane si subterane
- Amenajarea de piste pentru biciclete inglobate in profilele strazilor
- Amenajarea de trasee pietonale in relatie cu dotarile de tip scoala, gradinita, comert de proximitate
- Completarea cu dotari de proximitate si cu locuri de joaca, spatii comunitare, camine de batrani, cluburi sportive de cartier
- Completarea si, dupa caz, realizarea plantatiilor de aliniament
- Interzicerea panourilor publicitare amplasate pe fatadele locuintelor
- Suprafata minima aferenta dotarilor cu caracter public din cadrul terenului destinat unui ansamblu sau microansamblu de locuinte colective va fi de min. 15%.
- Suprafata minima aferenta spatiilor plantate din cadrul terenului destinat unui ansamblu sau microansamblu de locuinte colective va fi de min. 20%.
- Pentru noile ansambluri rezidențiale se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:
 - (a) realizarea pe baza de parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
 - (b) mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe;
 - (c) locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de 20% în orice operațiune de construire a locuințelor.

SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 9.2.1. UTILIZARI ADMISE- L2a, L2b

(1) Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuințe colective si semi-colective în regim de construire continuu sau discontinuu
- echipare edilitara afarenta
- circulatii carosabile si pietonale
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol

- parcaje publice comune subterane /supraterane supraetajate
- parcuri, gradini, scuaruri publice.

ARTICOLUL 9.2.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI - L2a, L2b

(1) Se admit funcțiuni complementare locurii – comert de proximitate, dotari de invatamant, intretinere corporala, sanatate, servicii casnice, cu urmatoarele 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. sa asigure parcare a min.3 autoturisme,
- e. sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- f. să nu aibă program prelungit peste orele 22,00
- g. activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii;
- h. să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- i. funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și micile activități manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD pentru detalierea organizarii in cadrul ansamblului

(2) In 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.;

(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. UTILIZARI INTERZISE - L2a, L2b

(1) In 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 si 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 refolosibile;

- platforme de precolectare 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 „cvartal” ca expresie a parcelarului aferent locuințelor colective de acest tip

ARTICOLUL 9.2.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA 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, insertiile 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);

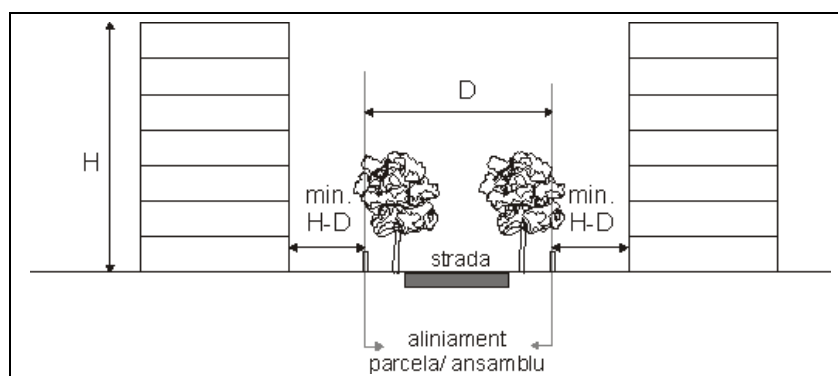


Fig. 1. Amplasarea clădirilor fata de aliniament in L2a, L2b (H = înălțimea la cornisa a construcției celei mai înalte)

ARTICOLUL 9.2.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- L2a, L2b

(1) Pentru noile ansambluri de locuinte colective- se recomanda intocmirea unor documentii de urbanism de tip PUZ, cu urmatoarele recomandari:

- 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 cornișa 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 cornișa 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;

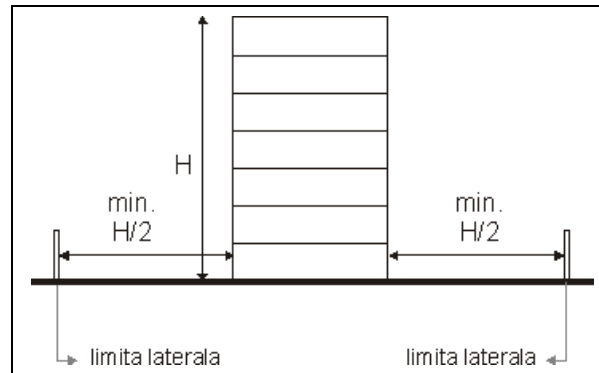


Fig. 2. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale unei parcele in L2a, L2b (H= inaltimea la cornisa a constructiei celei mai inalte)

(2) In cazul loturilor cu adancime mai mica 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 constructii 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 conditia ca înaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,2 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin **5,0m** m fata de limitele posterioare ale parcelei.

ARTICOLUL 9.2.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - L2a, L2b

(1) In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentin distantele existente intre cladiri si caracterul acestora.

(2) Pentru ansamblurile noi de locuinte 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 dinre cladiri 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) Latimea carosabilului cailor de acces în ansamblurile noi de locuințe colective va fi de min.5,0m pentru strazile cu sens unic și min.7,0m pentru strazile cu dublu sens.

ARTICOLUL 9.2.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - L2a, L2b

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

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

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

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

(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 strazile principale.

(6) Este interzisă construirea de garaje individuale.

ARTICOLUL 9.2.10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - L2a, L2b

	L2a		L2b	
	existent	propus	existent	propus
Înălțimea maximă la cornișă (sau atic)	P+4 (18m)	P+4 (18m)	P+10 (40m)	P+10 (40m)

(1) se admit depășiri de **1-2** metri numai pentru alinierea la cornișă a 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) În cadrul prezentului RLU, înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

ARTICOLUL 9.2.11.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR - L2a, L2b

- (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 fatadele construcțiilor de locuințe

ARTICOLUL 9.2.12.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

- (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) platformele de gunoi se vor amenaja la distanțe de minimum 5 m de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe și se vor dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoierii și a ritmului de evacuare a acestuia; nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate

ARTICOLUL 9.2.13.SPATII LIBERE SI PLANTATE

- (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 plantate, circulațiilor și a parcajelor, se va face în baza PUD incluzând studiu peisagistic și de iluminat public, cu condiția pastrării cel puțin a suprafeței existente a spațiilor plantate.*
- (3) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei reselectivă 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 afara parcurilor publice).
- (5) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

ARTICOLUL 9.2.14. IMPREJMUIRI
- L2a, L2b

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

SECTIUNEA III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 9.2.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

	L2a	L2b
POTmax pentru ansambluri de locuinte colective existente	30%	28%
POTmax pentru ansambluri de locuinte colective propuse	28%	25%

ARTICOLUL 9.2.16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

	L2a	L2b
CUTmax pentru ansambluri de locuinte colective existente	1,5	2,5
CUTmax pentru ansambluri de locuinte colective propuse	1,8	2,8

CAPITOLUL 10

ZONA FUNCTIUNILOR CU CARACTER CENTRAL - „C”

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona cu functiuni de tip central se refera la ansamblul terenurilor situate in interiorul sau inafara perimetrului aferent zonelor construite protejate, in sistem compact sau dispersat, avand ca element comun atributul *centralitatii*. Centralitatea este aici definita astfel:

1) *topologic*, luand ca referinta fie intreg teritoriul orasului (in cazul zonei centrale istorice), fie nivelul vecinatatii/cartierului (in cazul nucleelor mai mici in zonele semicentrale sau periferice).

2) *functional*, luand ca referinta pozitia si influenta functiunilor reprezentative la nivel de oras (primarie, universitate, teatru, catedrala, etc) sau la nivel de cartier (biserica, scoala, politie, etc)

3) *istoric si patrimonial*, luand ca referinta nucleul istoric central ca "moment zero" al evolutiei orasului si raportand la acesta restul teritoriului urban.

3) *socio-economic*, luand ca referinta atractivitatea acestor zone pentru cetatenii ei, din punct de vedere al locurilor de munca oferite sau din punct de vedere al posibilitatilor de socializare si recreere.

Principalul deziderat in privinta zonei centrale a Brailei este legat de insusi elementul care i-a modelat evolutia: Dunarea. Ca urmare, prin prezentul RLU, zona centrala a Brailei se va re-orienta catre Dunare, fara insa a uita de rolul ei polarizator pentru intregul oras. Structurarea zonelor centrale ale Brailei urmareste mai putin o segregare functionala foarte stricta, ci mai mult o intarire a nucleului central istoric si crearea unui sistem coerent de centre secundare, satelitare, functionand in sistem policentric deschis.

Prin modul in care a fost reglementata zona centrala s-a urmarit articularea mai buna intre centrele noi si cel vechi al Brailei, cresterea atractivitatii nucleului central si atragerea unei game de functiuni care sunt deficitare in prezent- alimentatie publica, comert, functiuni muzeale si expozitionale, servicii publice reprezentative si recreere in spatii publice deschise, in relatie cu Dunarea.

Zona cu functiuni de tip central e compusa dintr-o paleta larga de functiuni, intre care cele predominante sunt functiunile administrative de nivel supramunicipal, municipal si local, financiar-bancare, culturale, de invatamant, sanatate, religioase, comerciale si servicii publice, iar cele existente intr-o proportie si redusa, functiunile de locuire, agrement, mica productie si functiunile speciale.

RECOMANDARI GENERALE LA NIVEL DE ZONA FUNNCTIONALA

(1) Pentru interventii cu efecte importante asupra organizarii sau functionarii zonei cu functiuni de tip central se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic si peisagistic al interventiei. Se recomanda ca teritoriu minim de reglementari teritoriul adiacent cailor majore de circulatie care servesc pe cel putin doua laturi zona studiata. Este interzisa limitarea teritoriului PUZ la parcela care genereaza PUZ.

- se vor include servitutile stabilite prin PUG, precum si cele aparute ulterior sau a caror necesitate reiese din interventia care genereaza PUZ.

- se vor include reglementarile PUG pentru zona în cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ.

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL_BRAILA_ETAPA 4
REGLEMENTARI SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

(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 care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor 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 servirea edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcțiilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) 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 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;
- acțiunea autorizată de specialitate în vederea eliberării de sarcină arheologică, în conformitate cu actele normative în vigoare.

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

Subzona	UTR	Descriere
Subzona centrala istorica protejata CIP	CIP1 (=ZIR1 SIR 1a-1o,1r, 1y)	Centrul istoric Brăila cuprins între bd. Al. I. Cuza și faleză Dunării
	CIP2 (=ZIR2)	Ansamblul str. M. Eminescu cuprinde 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, în afara zonei istorice protejate
Subzona centrala protejata aferenta falezei - CPF	CPF (= SIR 1p, SIR 1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, 1y, 1z)	Terenurile aflate la contactul zonei centrale protejate cu faleză Dunării, zona restructurabilă de maximă reprezentativitate viitoare.

Subzona protejata a sitului arheologic Brăilița CSA	CSA (=ZIR5)	Cuprinde o gama larga de functiuni urbane, regasite in subzonele si utr-urile PUG, cu anumite conditionari si servituti legate de statutul sitului arheologic, avand un caracter general protejat
Subzona centrala situata inafara zonei istorice protejate, in prelungirea acesteia sau in locatii dispersate CS	CS1	Functiuni cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant institutii, servicii, comert, administratie cu caracter reprezentativ, cu rol de intarire si prelungire a zonei centrale
	CS2	Functiuni cu caracter central in zonele semicentrale (servicii tertiare, administrative, dotari existente de invatamant si sanatate de nivel zonal) situate pe un parcelar in curs de constituire (poli centrali secundari)
	CS3	Functiuni cu caracter central in zonele semicentrale si periferice (servicii tertiare, administrative, dotari de invatamant, cultura si sanatate de nivel zonal- centralitati difuze

10.1. Subzona centrala istorica protejata – „CIP”

RECOMANDARI GENERALE PENTRU SUBZONA

Subzona centrala istorica protejata – „CIP” se suprapune ca perimetru si reglementari *zonei construite protejate* asa cum a fost ea definita in cadrul *Planului Urbanistic pentru Zonă Construită Protejată (PUZCP) al Centrului Istorice al Municipiului Brăila*, aflat in vigoare la data intocmirii prezentei documentatii. Subzona centrala istorica protejata – „CIP” se subimparte, in baza aceluiasi Regulament al PUZCP- Centrul Istorice mun. Braila, in Zone Istorice de Referință (ZIR) și Subzone Istorice de Referință (SIR). Avand in vedere schimbarea de scara la care opereaza PUG (mai ampla decat scara PUZ) s-a considerat utila pastrarea, in pozitia de ultime diviziuni teritoriale (UTR) a zonelor istorice de referinta (ZIR).

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

Pentru aceasta subzona, prevederile prezentului RLU se vor corobora si vor fi aplicate simultan cu prevederile Regulamentului aferent PUZCP- Centrul Istorice

mun. Braila, cu toate precizarile detaliate si reglementarile privind subzonele istorice de referinta (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 sonde 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 Istoric mun. Braila)

a. Categoriile de utilizări funcționale admise

Pentru zonele istorice protejate, cu excepția ZIR 5 (Brăilița) sunt admise următoarele categorii de utilizări 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 promenada 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 Istoric de Referință (ZIR). Acestea, la rândul lor au fost subdivizate în Subzone Istoric 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 funcțiunilor 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 funcțiunilor actuale, astfel încât să se respecte următoarele condiții, considerate minimale, pentru schimbarea funcțiunilor 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 oricăror 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 plantate 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.)

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 refolosibile 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. Braila)

a. Caracteristicile parcelelor

Se păstrează trama stradală precum și alinierea construcțiilor după traseul al 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 minime 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 fata 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:

- modulul 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 urmarește refacerea caracterului sitului centru istoric al municipiului Brăila prin reconstituirea autenticității și îmbunătățirea calității spațiului urban rezultat:

- 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..
- coborârea nivelului de călcare ale principalelor căi de comunicație: str. Mihai Eminescu, str. Galați, Calea Călărașilor și Piața Traian
- 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, refacute 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: piatra, lemn /, simulari de paramente cu exceptia celor istorice-artistice, placări cu gresie / faianță pe socluri și fațade;

- utilizarea tamplariei metalice, din aluminiu sau plastic – pentru usi, ferestre / cu exceptia 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 neacoperita a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament / caramizi, placi b.c.a., etc. / .

Se interzice amplasarea grilajelor de protectie 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 pastişe arhitecturale;

• realizarea de anexe gospodărești și construcții provizorii

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.

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 cromatica, textura, materiale învelitorilor, precum și împrejuririle, 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;

- restaurarea sau transformarea vizeaza, atat realizarea amenajarilor necesare satisfacerii conditiilor normale de locuire, cat si consolidarea, punerea in valoare a constructiilor existente, ameliorarea aspectului lor si restituirii echilibrului alterat prin modificari ca : suprainaltari, demolari, strapungeri, blocari de goluri, rupturi sau alterari ale modenaturilor existente.

- cladirile cu valoare de monument sau ambientala trebuie sa reprimeasca aspectul si caracterul original prin suprimarea adaugirilor, mai putin cele cu valoare istorica, arheologica sau arhitecturala intrinseca. In acest ultim caz, ele se vor restaura in acelasi regim cu cladirea.

Se vor suprima retelele si conductele parazite.

Se va respecta compozitia si conceptia originala prin revenirea la forma initiala a decoratiilor, golurilor si profilelor tamplariei exterioare precum si a acoperisurilor.

- descoperirea in timpul lucrarilor a fragmentelor de arhitectura veche / arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn / si/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberarii autorizatiei, creaza obligativitatea anuntarii forurilor autorizate pentru a decide mentinerea si restaurarea lor.

- zidariile din piatra sau elemente de piatra de talie / placaje la socluri sau la elemente de structura, elemente de modenatura : cornise, bandouri, suvasmente /, se vor trata conform situatiei initiale. Daca aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugraveli ele vor fi degajate de acoperiri si repuse in starea originala. Elementele deteriorate vor fi inlocuite prin elemente de aceeasi culoare, profil si marime ca cele originale.

- tencuielile si zugravelile vor fi in tente naturale sau colorate. Ele se vor executa din mortar de var si nisip in tonalitati inspirate din cele vechi conservate sau restaurate de specialisti. Tencuiala va lasa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, care vor trebui restaurate.

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL_BRAILA_ETAPA 4
REGLEMENTARI SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

- golurile in ziduri vor fi dimensionate si proportionate corelat cu golurile existente la aceeasi cladire sau la cele vecine urmarind logica statica a constructiilor.

- în cladirile cu valoare de monument sau ambientală, refacerea tamplariei se va face identic atunci cand exista elemente martor; cand nu exista, refacerea se va face dupa un model relevat pe o constructie de acelasi tip si din aceeasi epoca

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

- se interzic urmatoarele materiale la acoperisuri:

- azbociment;
- materiale plastice;
- carton asfaltat;

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

Se interzice înlocuirea acoperisurilor existente cu acoperisuri terasa.

- Lucarnele se vor conserva în forma în care exista și se vor restatura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale;

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

- se va urmări poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparenta, si se va reduce numarul acestora prin regrupari. Se interzic coturi sau coborâri oblice pe planul fatadei.

- cosurile de fum si de ventilatie se vor restaura si se vor realiza dupa modele existente. Cosurile originare din caramida aparenta se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fatadelor de acelasi tip. Coronamentele si capacele se vor face la fel cu vechile modele.

- se interzic: cosuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton si diverse sisteme de ventilatie aparente. Elementele de imbunatatire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.

- elemente secundare: lucrarile vechi de feronerie se vor conserva si restaura / grilaje, balcoane, decoratii, etc. - modelele noi se vor apropia cat mai mult de cele existente.

- la imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avanseaza in spatiul public.

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

- 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 strapungeri / goluri vor fi conservate sau reconstituite cu ocazia operatiunilor de amenajare. Se interzice comasarea golurilor.

- Firmele, materialele si culorile vor fi supuse autorizarii conform prevederilor legale. Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fatada. Aspectul general va fi in acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

- se recomanda materiale de calitate, grafisme traditionale care figureaza simbolic activitatea, efecte de transparenta si decupaj.

- se recomanda dimensiuni mici, discrete, respectarea compozitiei fatadei precum si elementele de decor, bosaje, etc. a caror logica nu trebuie incalcata prin modul de amplasare a firmei

- se interzic :

- dispozitive sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv;
- inscriptii luminoase moderniste;
- inscriptii pe balcoane, cornise sau acoperisuri;

- insemnele paralele cu fatada se vor limita la lungimea vitrinei, respectand trama parcelara daca mai multe parteruri de cladiri alipite sunt unificate prin aceeasi functiune.

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.*

Pe următoarele terenuri situate în perimetrul centrului istoric sunt interzise intervențiile arhitectural-urbanistice de construire supraterană, cu excepția intervențiilor de amenajare arhitecturală, urbanistică sau peisajeră pentru punerea în valoare, protecția și conservarea valorilor culturale:

- *zona Piața Traian;*
- *zona Piața Poligon;*
- *Grădina Publică și terenurile destinate activităților sportive*
- *faleza Dunării.*

In baza prezentului RLU - **Subzona centrala istorica protejata – „CIP”** cuprinde urmatoarele **UTR-uri**:

Subzona	UTR	Descriere
Subzona centrala istorica protejata CI	CIP1 (SIR 1a-1o,1r)	Centrul istoric Brăila cuprins între bd. Al. I. Cuza și faleza Dunării
	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 (=SIR 4b si SIR 4c)	Zona de protecție a sitului istoric Brăila cu scopul întregirii si asigurarii contiguitatii zonei centrale
	CIP 5 (=ZIR 6)	Monumente situate dispersat (inafara limitei zonei istorice protejate)

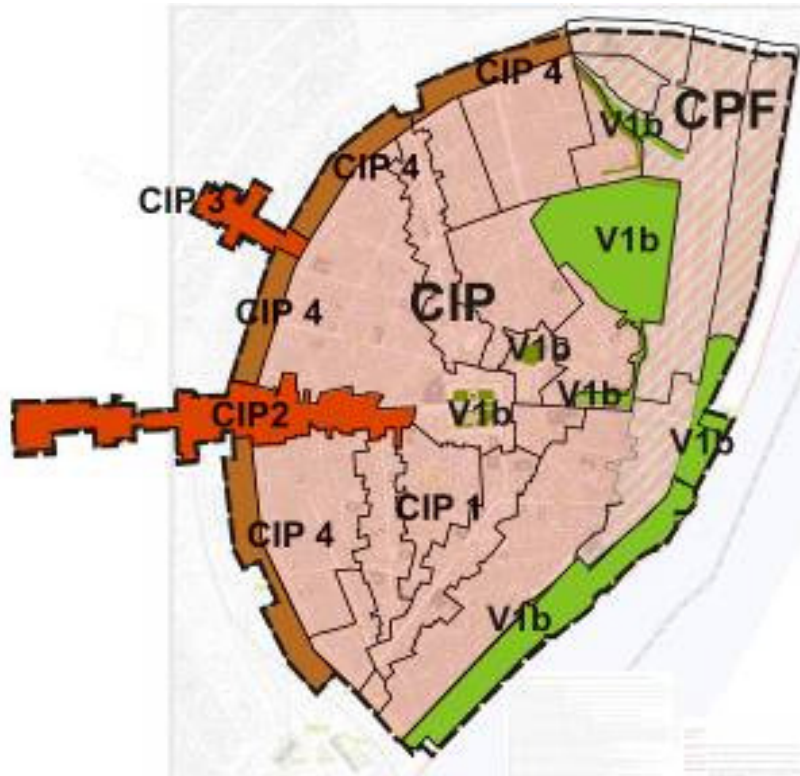


Fig.3. Repartitia spatiala a componentelor subzonei centrale istorice protejate- **CIP** in relatie cu limitele stabilite prin PUZ- CP- Centrul istoric Braila; UTR-urile care reprezinta importante spatii plantate amenajate (gradini, parcuri, promenada) cuprinse in zone centrale istorice protejate sunt fac parte prin PUG din Zona Verde a orasului (V)- subzona V1- **UTR V1b**- spatii plantate publice protejate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

CIP 1= (SIR 1a-1o,1r)

- bănci, birouri de dimensiuni medii
- cluburi, sali de expozitie
- 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) In 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 în o specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de obiecte de artă, artizanat din zona Olteniei, 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 funcțiunilor 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 CONDITIONARI - CIP1, CIP2, CP3, CIP4, CIP5

(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 Braila)

(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, reprezentante firme non-comercial, birouri de avocatura, etc., cu condiția ca prezenta 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 peisajere, plantațiile de aliniament, spațiile plantate 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.

ARTICOLUL 10.1.3. - UTILIZĂRI INTERZISE

Se aplica reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Braila, cu următoarele precizări suplimentare:

În CIP1, CIP2, CIP3, CIP4, CIP5 - 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) CI1, CI2, CI3, CI4, CIP5 - 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 aplica reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Braila, cu următoarele precizări suplimentare:

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 și desfășurări stradale.

ARTICOLUL 10.1.5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Se aplica reglementarile continute in PUZCP- Centrul istoric Braila.
Vezi tabelul cumuativ prezentat mai jos.**

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

**Se aplica reglementarile continute in PUZCP- Centrul istoric Braila.
Vezi tabelul cumuativ prezentat mai jos.**

UTR PUG (subzona PUZCP)	UTR PUZCP	Amplasare fata de aliniament	Distanța fata de limita posteriara	Distanțe laterale
CIP 1 (= 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 reglementari
	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	Alipire la calcan- in situatia calcanului existent pe limita de prop. (front inchis) Retragere min.3,0 m- in celelalte situatii		
CIP 2 (= ZIR 2)	ansamblul str. M. Eminescu		Pe aliniament	
CIP 3 (=ZIR 3)	ansamblul str. Eremia Grigorescu		Pe aliniament	
CIP 4 (=SIR4b, 4c)	SIR 4b		Pe aliniament	
	SIR 4c		Pe aliniament	
CIP 5	Nu este cazul			

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

Se aplica reglementarile continute in PUZCP- Centrul istoric Braila, cu urmatoarele precizari:

- (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 elementelor caracteristice (mod așezare pe parcela, aliniere, regim înaltime, compoziție, distanțe între clădiri)
- (2) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe 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;
- (3) 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 ACCESE

(1) In UTR CIP1 in perimetrul de mobilitate controlata, conform Plansei de **Reglementari** care face parte integranta din RLU - circulatia autovehiculelor va fi restrictionata si redusa la minimul necesar pentru accesul locuitorilor riverani, aprovizionarea unitatilor comerciale, accesul salariatilor si salubritate, acces care se va face controlat, in anumite intervale orare. In restul perioadei diurne, accesul va fi destinat pietonilor, transportului in comun si bicicletelor.

(2) Se va urmări implementarea in etape a planului de pietonizare pentru nucleul indicat in Plansa de **Reglementari**. **Se recomanda studiu de trafic detaliat pentru intreg CIP pentru stabilirea solutiei optime de pietonizare si masuri privind siguranta traficului.**

(3) Pentru toate terenurile aflate in CIP1, inclusiv cele dinafara perimetrului de mobilitate controlata, se recomanda adoptarea unor masuri privind posibilitatea utilizarii spatiului public in sistem partajat („share-street”), astfel incat nu fie perturbata functionarea unitatilor economice existente in zona.

(4) Perimetrul de mobilitate controlata se va implementa pe zona cuprinsa intre strazile: (sud)- Str. Radu Campiniu, Calea Calarasilor, str. Danubiului, (est)-str. Anghel Saligny, (nord)- Str.Belvederii, Str. Gradinii Publice, Str. Golesti, (vest)- Str. Golesti, str. ana Aslan.

(5) Zona pietonizata aferente CI1 se va extinde in Piata Traian si Piata Poligon, pe strazile Imparatul Traian, Belvedere, E.Nicolau, Bolintineanu, Rubinelor, Brasoveni, Cojocari.

(6) Traseele pietonale vor fi contigue si conectate cu promenada aferenta falezei si zonei dintre faleza si Gradina Mare si cu amenajarea din zona Esplanada.

(7) CIP1, CIP2, CIP3, CIP4, CIP5- este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

(8) orice parcela este constructibilă 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) 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;

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

ARTICOLUL 10.1.9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se aplica reglementarile continute in PUZCP- Centrul istoric Braila, cu urmatoarele precizari:

- (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 recomanda ca, pe baza unor parteeiate public-privat, la limitele zonei centrale protejate, in punctele de intermodalitate propuse prin PUG, sa se realizeze parcaje publice colective (subterane sau supraterane multietajate, de tip park&ride) pentru deservirea non-motorizata a interiorului acestei zone.

ARTICOLUL 10.1.10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru toate UTR-urile si subdiviziunile acestora, se aplica reglementarile continute in PUZCP- Centrul istoric Braila.

ARTICOLUL 10.1.11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se aplica reglementarile continute in PUZCP- Centrul istoric Braila, cu urmatoarele precizari:

- (1) orice interventie 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 pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor.
- (2) arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara, volumetria, contextul cromatic si compozitional definite de cladirile existente.
- (3) se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (perete cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), 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.

ARTICOLUL 10.1.12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ SI EVACUAREA DESEURILOR

Se aplica reglementarile continute in PUZCP- Centrul istoric Braila, cu urmatoarele precizari:

- (1) Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice si vor fi inregistrate in bazade date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza in max. 2 ani de la intrarea in 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 ghetii; se va asigura în mod special evacuarea rapidă si captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- (3) toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate îngropat;
- (4) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulatiile publice si se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

- (5) se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor;
- (6) se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele catre strada, sau pe cele laterale in cazul in care ele se deschid catre curti de onoare.

ARTICOLUL 10.1.13. - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se aplica reglementarile continute in PUZCP- Centrul istoric Braila, cu urmatoarele precizari:

- (1) spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- (2) spatiile neconstruite si neocupate de acces si trotuare de gardă vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- (3) se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului si pentru protectia constructiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces;
- (4) se va urmări plantarea întregii subzone in asa fel incat circulatiile pietonale majore si pistele de biciclete sa 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 fier forjat sau plasă metalică si vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace si vor avea înălțimea minima de 2.00 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Se aplica reglementarile continute in PUZCP- Centrul istoric Braila

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

Se aplica reglementarile continute in PUZCP- Centrul istoric Braila

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 protectie*	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	Min.7m-max.12m***
	SIR 1d	discontinuu	ridicat	50%	1,0	Min.7m-max.10m***
	SIR 1e	discontinuu	ridicat	50%	1,5	Min.7m-max.12m***
	SIR 1f	discontinuu	ridicat	50%	1,0	Min.7m-max.10m***
	SIR 1g	discontinuu	ridicat	50%	1,0	Min.7m-max.10m***
	SIR 1h	discontinuu	ridicat	55%	1,1	Min.7m-max.10m***
	SIR 1i	discontinuu	ridicat	65%	1,3	Min.7m-max.10m***

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL_BRAILA_ETAPA 4
REGLEMENTARI SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

	SIR 1j	discontinuu	ridicat	45%	0,9	Min.7m- max.10m***
	SIR 1k	discontinuu	mediu	65%	1,3	Min.7m- max.10m***
	SIR 1l	discontinuu	mediu	45%	0,9	Min.7m- max.10m***
	SIR 1m	discontinuu	mediu	55%	1,1	Min.7m- max.10m***
	SIR 1n	discontinuu	mediu	50%	1,0	Min.7m- max.10m***
	SIR 1o	discontinuu	mediu	35%	0,7	Min.7m- max.10m***
	SIR 1r	discontinuu	mediu	45%	2,25	Min.7m- max.10m***
	SIR 1y	discontinuu	ridicat	80%- pt.loturi cu S>200mp	1	Min.7m- max.10m***
40%- pt.loturi cu S<200mp						
CIP 2 (= ZIR 2)	ansamblul str. M. Eminescu	continuu	maxim	80%	2,5	=H existent**
CIP 3 (=ZIR 3)	ansamblul str. Eremia Grigorescu	continuu	maxim	80%	2,5	=H existent**
CIP 4 (=SIR4b, 4c)	SIR 4b	discontinuu	mediu	existent	existent	Min.7m- max.15m***
	SIR 4c	discontinuu	ridicat	70%	2,1	Min.7m- max.15m***
CIP 5 (=ZIR6)	SIRa,b,c,....r	- cf. PUZCP- Centrul istoric Braila pentru fiecare SIR in parte, atat pentru cladiri, cat si pentru statui si monumente de for public				

* Toate valorile și reglementările din acest tabel sunt preluate din PUZCP- centrul Istoric Braila

** se păstrează înălțimile existente, preluându-se cotele cladirilor învecinate; în punctele recomandabile (intersectii, capete de perspectiva) se pot propune înălțimi mai mari, verificate prin studii

*** peste înălțimea admisa se accepta realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m fata de planul vertical al fatadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodata, cu mai mult de 3 m înălțimea cladirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depasi cu 3 m înălțimea maximă verticală (10 m), desfașurat pe cel mult o treime din lungimea fatadei.

Conform PUZCP- Centrul Istoric:

Grad de protectie maxim = se protejeaza valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistica; sunt permise intervenții care conserva și potențeaza valorile existente.

Grad de protectie ridicat = se protejeaza valorile arhitectural - urbanistice, istorice si de mediu natural care au o pondere ridicata: trama stradala si caracterul. Sunt permise interventii care conservă trama stradala și întăresc caracterul existent prin ameliorarea fondului construit și a valorii urbanistice).

Grad de protectie mediu = se protejeaza valorile arhitectural - urbanistice si de mediu natural). Sunt permise interventii care întăresc caracterul existent prin ameliorarea fondului construit și a valorii urbanistice).

10.2. Subzona centrala protejata aferenta falezei – CPF

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

Aceasta subzona este determinata de in primul rand de trasaturile tesutului tipic portuar al Brailei, cu strazi orientate paralel cu malul apei generand insule rectangulare, inguste si lungi. Totodata, subzona se distinge si prin topografia terenului (prezenta cornisei) avand un rol constituant in configurarea si expunerea orasului catre Dunare. Aceasta subzona, facand parte din zona centrala protejata, este un element fundamental in evolutia orasului, evidentiindu-i calitatile si purtand amprenta particularitatilor epocilor si utilizarilor prin care acesta a trecut.

Avand un fond construit in mare parte de factura industrială/depozitare in relatie cu portul, completat izolat cu cladiri cu alte functiuni, pe o trama stradala si un parcelar complet diferite de cele din subzona CIP, aceasta subzona va fi reglementata coroborand prevederile Regulamentului de urbanism aferent PUZCP- Centrul Istoric al Mun. Braila cu precizari suplimentare legate de statutul ei in cadrul orasului. Actualul PUG, prin viziunea si strategia formulate, considera aceasta subzona ca avand cel mai important potential in re-lansarea Brailei - atat din punct de vedere economic, cat si din punct de vedere al potentialului de amenajare peisagistica, de re-configurare a unei imagini reprezentative si de re-conectare a vietii orasului la Dunare.

Subzona CPF, ca parte a PUZCP- Centrul Istoric Braila- ZIR 1 si ZIR 4, este compusa din urmatoarele sub-UTR-uri : **SIR 1p, SIR1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, SIR 1z**

RECOMANDARI GENERALE PENTRU SUBZONA

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

Toate aceste sub-utr-uri au in comun situarea la contactul cu faleza Dunarii si, fata de restul teritoriilor reglementate prin ZIR1 si ZIR 4 in PUZCP- Centrul Istoric Braila, sunt particulare atat ca tesut cat si ca statut in cadrul orasului.

Pentru toate aceste terenuri se instituie interdictie temporara de construire – pana la desfasurarea unui concurs inter/national de urbanism si peisagistica, in urma caruia, solutia castigatoare se va implementa urmarind solutionarea tuturor problemelor legate de circulatie, functionalitate, regim spatial, regim juridic, echipare edilitara, compozitia spatiala si imagine /font cate apa.

Pe întregul teritoriu cuprins in 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 durata efectuării săpăturilor de orice fel;
- acționarea autorizată de specialitate în vederea eliberării de sarcină arheologică, în conformitate cu actele normative în vigoare.

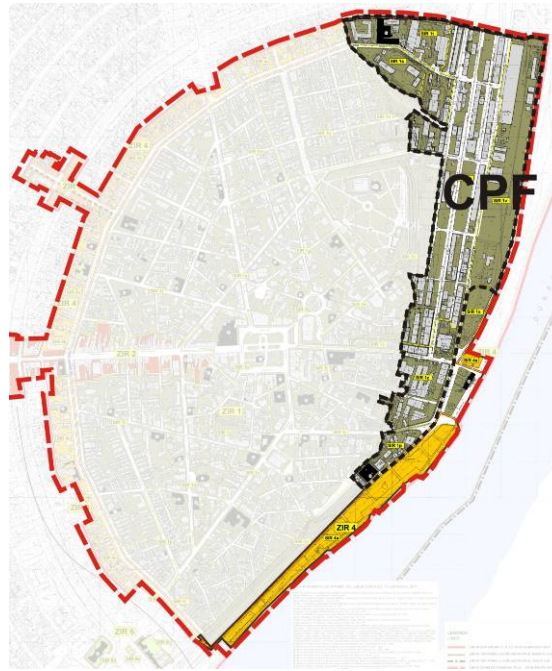


Fig.4. Delimitarea si pozitionarea subzonei CPF in cadrul limitei Centrului Istoric Braila

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 Braila)-
Se aplica reglementarile continute in PUZCP- Centrul istoric Braila cu urmatoarele precizari:

- (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 plantate și amenajate pentru promenadă și sport în aer liber.
 - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate 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.
 - 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 Braila 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, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, 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

CPF (=SIR 1p, SIR1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, SIR 1z din PUZ CP Centrul Istoric Braila)-
Se aplica reglementarile continute in PUZCP- Centrul istoric Braila cu urmatoarele precizari:

- (1) 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.
- (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 plantate 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 Braila)-
Se aplica reglementarile continute in PUZCP- Centrul istoric Braila cu urmatoarele precizari:

- (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 preliminare;
- (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.)
- (4) 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 refofosibile sau a deșeurilor urbane, precum și depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile public.
- (5) 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 Braila)- **Se aplica reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Braila** cu următoarele precizări:

(1) Se păstrează și se conserva actuala structura a parcelarului, indiferent de natura regimului de proprietate asupra terenului (public sau privat) sau a modul de utilizare al acestuia.

(2) În CPF (**SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v**) se consideră construibile parcelele având minim **1.500 mp** și un front la stradă de minim **25.0 m**; IN **UTR 1z** - se consideră construibile parcelele având minim **1.000 mp** și un front la stradă de minim **20.0 m**; în celelalte UTR-uri sunt valabile condițiile generale de constructibilitate a parcelelor.

(3) 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 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);

(4) 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.

(5) Se interzic unificările de parcele în vederea construirii de clădiri agabaritice.

(6) În **CPF** (SIR 1u, SIR 1v) se accepta modificări ale parcelarului inițial, în sensul fragmentării lui, pe zonele ex- industriale, dacă se demonstrează imposibilitatea rezolvării pe parcelarul 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 arhitectura și studiu istoric.

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:

- modulul 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 părți 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 Braila)-**se aplica reglementările continute în PUZCP- Centrul istoric Braila** cu următoarele precizări:

(1) în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan;

(2) în cazul în care parcela 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 continute în **Plansa „Reglementari”** 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 Braila)-**se aplica reglementările continute în PUZCP- Centrul istoric Braila** 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 continute în **Plansa „Reglementari”** care face parte integrantă din prezentul Regulament

ARTICOLUL 10.2.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CPF (SIR 1p, SIR1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, SIR 1z din PUZ CP Centrul Istoric Braila)-**se aplica reglementările continute în PUZCP- Centrul istoric Braila**

- 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;

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

- se vor respecta indicațiile continute în **Plansa „Circulații și mobilitate durabilă”** care face parte integrantă din prezentul Regulament

ARTICOLUL 10.2.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CPF (SIR 1p, SIR1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, SIR 1z din PUZ CP Centrul Istoric Braila)-
se aplica reglementarile continute in PUZCP- Centrul istoric Braila cu urmatoarele
precizari suplimentare:

- (1) se vor respecta indicatiile continute in **Plansa „Circulatii si mobilitate durabila”**
care face parte integranta din prezentul Regulament.
- (2) pentru noile functiuni admise in UTR SIR 1u, SIR 1v, rezolvarea parcajelor se va face
tinand 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 Braila)-
se aplica reglementarile continute in PUZCP- Centrul istoric Braila
- 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 Braila)-
se aplica reglementarile continute in PUZCP- Centrul istoric Braila cu urmatoarele
precizari:

- (1) *orice interventie 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
(daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor.*
- (2) *arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei,
înscrisându-se, înainte de toate, în scara definita de cladirile existente.*
- (3) *se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (perete cortina), imitatiile de
materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice
stralucitoare), utilizarea culorilor stridente.*

ARTICOLUL 10.2.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ SI EVACUAREA DESEURILOR

CPF (SIR 1p, SIR1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, SIR 1z din PUZ CP Centrul Istoric Braila)-
se aplica reglementarile continute in PUZCP- Centrul istoric Braila:

- *toate constructiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;*
- *se va asigura în mod special evacuarea rapidă si captarea apelor meteorice în rețeaua
de canalizare;*
- *toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate îngropat;*
- *se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulatiile publice si se
recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;*
- *se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si
gaze pe fatadele principale ale cladirilor;*
- *se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele catre strada, sau pe
cele laterale in cazul in care ele se deschid catre curti de onoare.*
- *se interzice depozitarea gunoaielor in spatii neamenajate*
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire)
destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate,
accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 10.2.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CPF (SIR 1p, SIR1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, SIR 1z din PUZ CP Centrul Istoric Braila)-
se aplica reglementarile continute in PUZCP- Centrul istoric Braila:

- (1) se va urmări în soluțiile viitoare de restructurare a terenurilor din subzonele SIR 1v, SIR 1u, ca spațiile plantate să alcătuiască un sistem coerent - contiguu, prin utilizarea unor specii de plante adaptate locului.
- (2) se va urmări re-iterarea particularității Barilei 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) 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 Braila)- **se aplică reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Braila**

- 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 fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri.

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 Braila)- **se aplică reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Braila- 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 Braila)- **se aplică reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Braila- vezi tabelul de mai jos**

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

UTR PUG (subzona PUZCP)	UTR PUZCP	Regim de construire admis*	Grad de protecție*	POT max admis*	CUT max admis*	Hmax admis*
CPF	SIR 1p	discontinuu	ridicat	60%	2,5	H existent*
	SIR 1s	discontinuu	mediu	25%	0,8	10m la cornisa
	SIR 1t	discontinuu	mediu	50%	1	min.7m-max 10m*
	SIR 1u	discontinuu	ridicat	50%	0,5	max.10m*
	SIR 1v	discontinuu	ridicat	30%	0,3	max.10m*
	SIR 1z	discontinuu	mediu	50%	2	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), desfasurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

** 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.

10.3. Subzona centrala protejata a sitului arheologic Brailita- „CSA”

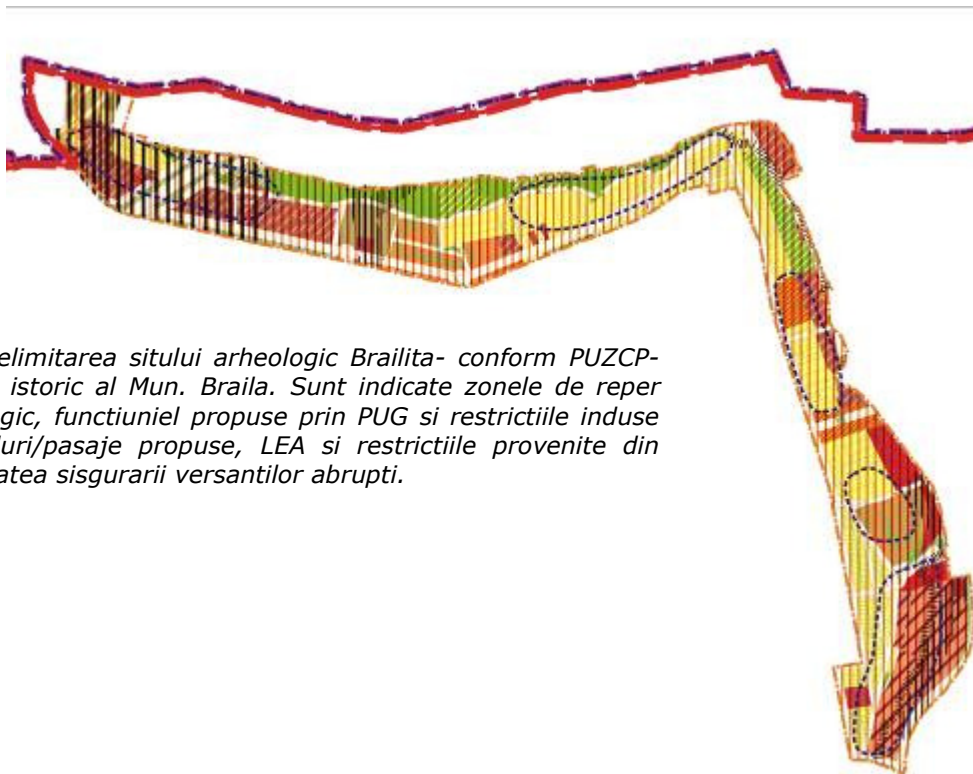


Fig.5.Delimitarea sitului arheologic Brailita- conform PUZCP- Centrul istoric al Mun. Braila. Sunt indicate zonele de reper arheologic, functiunii propuse prin PUG si restrictiile induse de poduri/pasaje propuse, LEA si restrictiile provenite din necesitatea sigurarii versantilor abrupti.

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 culturale – 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 reglementată 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 concluzie⁸, 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)).

LISTA SITURILOR ARHEOLOGICE ȘI ISTORICE ALE MUNICIPIULUI BRĂILA propusa prin Studiul de Fundamentare privind evoluția orașului și a patrimoniului construit⁹

- 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**).

RECOMANDARI GENERALE PENTRU SUBZONA

(1) Pentru întreaga subzona a sitului arheologic Brailita se instituie restricție de construibilitate 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 limita sitului 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 - E

Spații plantate publice – V1a

Spații plantate în proprietate privată - V1d

⁸ Dr. Stănică PANDREA - Cercetător științific gr. II la Muzeul Brăilei, în cadrul *Studiului de fundamentare PUG Braila- privind evoluția orașului și a patrimoniului construit*, Muzeul Brăilei, 2012

⁹ Candea, I, 2012, *Studiu de fundamentare privind evoluția orașului și a patrimoniului construit*, Muzeul Brăilei

Spatii plantate de protectie a infrastructurilor- V3b

(2) Pentru fiecare din aceste subzone cuprinse in CSA sunt valabile functiunile admise specificate la fiecare subzona in parte, in cadrul prezentului Regulament.

ARTICOLUL 10.3.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Pentru fiecare din aceste subzone cuprinse in CSA sunt valabile functiunile admise cu conditiile specificate la fiecare subzona in parte, in cadrul prezentului Regulament.

ARTICOLUL 10.3.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

in L1a, L2a, CS2, CS3, M1b, M2a, M2b sunt interzise urmatoarele functiuni:

- 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;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- 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.

In plus, in L1a, L2a sunt interzise si urmatoarele functiuni:

- 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;

In V1a, V1d, V3b, E sunt valabile precizarile Regulamentului pentru fiecare subzona in parte.

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

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

(1) Se aplica Regulamentul cu precizarile corespunzătoare fiecărei subzone funcționale in parte si reglementarile continute in plansa de *Reglementari* care face parte integranta din prezentul Regulament.

(2) Se recomanda ca masura suplimentara pentru prezervarea si asigurarea conditiilor cercetarii preventive a siturilor arheologice, sa nu se permita subdivizari masive de terenuri in zona CSA.

(3) Orice operatiune de parcelare sau re-parcelare in subzona CSA se va aproba doar pe baza unei documentatii de urbanism de tip PUZ, in conditiile legii.

ARTICOLUL 10.3.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Se aplica Regulamentul cu precizarile corespunzatoare fiecărei subzone functionale in parte si reglementarile continute in plansa de *Reglementari* care face parte integranta din prezentul Regulament.
- (2) Se va urmări mobilarea fronturilor arterelor importante cu constructii dispuse la aliniament sau retras in functie de gabaritul strazii si al înalțimii maxime admise in zona respectiva.

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

- (1) Se aplica Regulamentul cu precizarile corespunzatoare fiecărei subzone functionale in parte si reglementarile continute in plansa de *Reglementari* care face parte integranta din prezentul Regulament.

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

- (1) Se aplica Regulamentul cu precizarile corespunzatoare fiecărei subzone functionale in parte si reglementarile continute in plansa de *Reglementari* care face parte integranta din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 10.3.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Se aplica Regulamentul cu precizarile corespunzatoare fiecărei subzone functionale in parte si reglementarile continute in plansa de *Reglementari* care face parte integranta din prezentul Regulament.
- (2) se aplica prevederile continute in Plansa de *Circulatii si mobilitate durabila*, care face parte integranta din prezentul regulament.

ARTICOLUL 10.3.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- (2) În situatiile care prevad functiuni diferite în interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor functiunilor 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 plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- (5) In 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 aplica Regulamentul cu precizarile corespunzatoare fiecărei subzone functionale in parte si reglementarile continute in plansa de *Reglementari* care face parte integranta din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 10.3.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Se aplica Regulamentul cu precizarile corespunzatoare fiecărei subzone functionale in parte si reglementarile continute in plansa de *Reglementari* care face parte integranta din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 10.3.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ SI EVACUAREA DESEURILOR

(1) Se aplica Regulamentul cu precizarile corespunzatoare fiecărei subzone functionale in parte si reglementarile continute in planșa de *Reglementari* care face parte integranta din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 10.3.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

(1) Se aplica Regulamentul cu precizarile corespunzatoare fiecărei subzone functionale in parte si reglementarile continute in planșa de *Reglementari* care face parte integranta din prezentul Regulament.

(2) Se recomanda ca amenajarile spatiilor plantate in subzona CSA sa se faca urmarind integrarea zonelor active arheologic in programul de parc.

ARTICOLUL 10.3.14 – ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de **2,00** metri, 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: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Se aplica Regulamentul cu precizarile corespunzatoare fiecărei subzone functionale in parte si reglementarile continute in planșa de *Reglementari* care face parte integranta din prezentul Regulament.

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

Se aplica Regulamentul cu precizarile corespunzatoare fiecărei subzone functionale in parte si reglementarile continute in planșa de *Reglementari* care face parte integranta din prezentul Regulament.

10.4. Subzona functiunilor cu caracter central situata inafara zonei istorice protejate, in prelungirea acesteia sau in locatii dispersate – „CS”



Fig. 6. Repartitia subzonei CS (CS1+CS2+CS3) in cadrul teritoriului mun. Braila.

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 din afara 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 alcătuită, împreună cu aceasta, imaginea policentrică a Brailei. Aceasta „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/sustinite de acești poli urbani să fie corect și echitabil distribuite.

Subzona CS alături de CIP alcătuiește sistemul policentric al Brailei, bazat pe relațiile de complementaritate, concurență, co-atractivitate, diversificare funcțională și co-funcționare 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

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL_BRAILA_ETAPA 4
REGLEMENTARI SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

- pozitia fata de centrul istoric protejat
- pozitia fata de zona/cartierul deservit
- gradul de „acoperire” cu dotari de utilitate publica a zonelor rezidentiale
- posibilitatile de extindere a centrelor existente

Diviziunea subzonei CS in UTR-uri:

Subzona	UTR	Definire
Subzona functiunilor cu caracter central situata inafara zonei istorice protejate, in prelungirea acesteia sau in locatii dispersate CS	CS1	Functiuni cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit , predominant institutii, servicii, comert, administratie cu caracter reprezentativ, cu rol de intarire si prelungire a zonei centrale
	CS2	Functiuni cu caracter central in zonele semicentrale (servicii tertiare, administrative, dotari existente de invatamant si sanatate de nivel zonal) situate pe un parcelar in curs de constituire (poli centrali secundari)
	CS3	Functiuni cu caracter central in zonele semicentrale si periferice (servicii tertiare, administrative, dotari de invatamant, cultura si sanatate de nivel zonal- centralitati difuze)

RECOMANDARI GENERALE PENTRU SUBZONA

(1) Subzona CS este considerata prin prezentul Regulament, **teritoriu destinat restructurarii in sensul consolidarii caracterului central**; atat in zonele cu un parcelar constituit, cat si in cele cu parcelar in curs de constituire (sau care necesita reorganizare) se urmareste configurarea viitoare a polilor de atractivitate si reprezentativitate, apte a deservi functional cartierul/zona la care se refera si care, in cadrul sistemului policentric asigura functionarea echilibrata a orasului.

(2) In subzonele **CS1, CS3** - pentru orice noi interventii, pentru terenurile cu suprafata de mai mare de **3000 mp**, se recomanda intocmirea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal, in conditiile legii.

(3) In subzonele **CS2**, dat fiind parcelarul neconstituit, pentru autorizarea noilor lucrari de constructii, pentru toate terenurile, se recomanda intocmirea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal, in conditiile legii, zona reglementata minima **fiind unitatea teritoriala de referinta**.

(3) Pentru toate noile interventii din CS, orice documentatie de urbanism (PUZ, PUD) va fi insotita de o **ilustrare de arhitectura** care sa convinga asupra configurarii caracterului central, ilustrare inclusa ca tema de proiectare a obiectelor de arhitectura viitoare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 10.4.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) In UTR **CS1, CS2** sunt admise cu precadere instituții și servicii publice supramunicipale și municipale
- (2) In UTR **CS3** sunt admise cu precadere instituții și servicii publice cu caracter local (de deservire zona/ cartier)
- (3) Domeniile de activități și funcțiuni care pot cuprinde aceste institutii și servicii:
 - administratie publica si servicii descentralizate
 - financiar-bancare și asigurări
 - sanatatie publica, servicii medicale si de intretinere
 - cultura (centru cultural, expozitii, biblioteca, etc)
 - alimentatie publica
 - poșta și telecomunicații, IT
 - management, proiectare
 - cercetare-dezvoltare
 - invatamant prescolar, primar, gimnazial, liceal, universitar si formare continua
 - media, presa, comunicare
 - turism (hoteluri, pensiuni)
 - recreere in spatii acoperite (săli de conferințe, spectacole și cinema
 - locuințe cu partiu special pentru profesioni libérale
 - spatii pietonale cu amenajari de tip piata urbana reprezentativa, cu conexini pietonale in zonele plantate 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) In 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 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;
- (5) Funcțiunile comerciale nu vor ocupa suprafețe desfasurate mai mari de 1500 mp.
- (6) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare sunt permise cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (7) 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 publi, iar accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă, astfel încât să nu perturbe traficul.
- (8) 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 de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- 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) In **CS1** - Se recomanda menținerea parcelarului existent iar daca noile constructii se dezvolta pe parcele comasate, se recomanda pastrarea amprentei parcelarului anterior.
- (2) In **CS2, CS3** - se recomanda efectuarea operatiunilor de re-parcelare in mod integrat, la demararea investitiei pentru noua functiune
- (3) In **CS1, CS2, CS3** - Operațiunile 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, c) sa nu dea nastere la servituti de trecere

ARTICOLUL 10.4.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (D_a)

- (1) **CS1** - Aliniamentul existent al parcelelor se va pastra, cu exceptia situatiilor prevazute in Plansa de Reglementari (largiri de artere, re- alinieri)
- (2) **CS2, CS3** - pentru operațiuni pe terenuri libere sau in curs de constituire a parcelarului, retragerea clădirilor publice va fi de **10.0 metri ($D=10m$)**
- (2) **CS1, CS2, CS3**- Amplasarea pe aliniament este posibila în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanța dintre aliniamentele
- (3) **CS1, CS2, CS3**- Retragerile de la aliniament se vor stabili prin PUZ/PUD, cu conditia ca distanta dintre alinierele cladirilor (la aliniament sau retrase de la aliniament) sa fie egala cu inaltimea maxima a cladirilor in planul fatadei
- (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_l, D_p)

- (1) In 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 **5,0 metri ($d_l = h/3, \text{min.}5m$)**
- (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 ($d_p = h/2, \text{min.}5m$)**;
- (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_i)

- (1) In subzona CS (**CS1, CS2, CS3**), clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele (**d_i=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;
 - 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.

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 plantate 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
Inaltimea admisa (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

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 pastise; 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 SI EVACUAREA DESEURILOR

- (1) Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice si vor fi înregistrate în baze 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.

ARTICOLUL 10.4.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- (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 plantate, scuaruri, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă conform HG 525/1996, anexa 6 și RLU aferent PUG, Cap. 10.

tip de funcțiune componenta a subzonei CS	spatiu plantat (suprafata minima necesara pentru investitiile noi)
administratie, finante, banci	7% din suprafata parcelei
comert, alimentatie publica	7% din suprafata parcelei
culte	30% din suprafata parcelei
sanatate	10-15mp/bolnav
invatamant	Conform normativelor de specialitate ,dar nu mai putin de 20% din suprafata parcelei
Turism	20% din suprafata parcelei
locuire	15% din suprafata parcelei

- (6) Pentru situatii în care se prevad mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiasi parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de **15%** din suprafata 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 împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime 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 împrejurimea;

(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.;

(2) Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura 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%

* In UTR CS1, in zonele cu parcellar constituit, se va mentine POT existent.

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

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

* In UTR CS1, in zonele cu parcellar constituit, se va mentine CUT existent.

** In zonele unde pe plansa de Reglementari aferenta prezentului PUG exista indicatia de „*accent vertical*”, CUT se poate majora pe baza unui PUZ insotit de ilustrare de arhitectura, in limitele impuse de Legea 350/2001 cu modificarile actuale impuse de Legea 190/2013.

CAPITOLUL 11 ZONA FUNCTIUNILOR MIXTE - "M"

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI „M”

Zona mixtă a Brailei se caracterizează printr-un puternic dinamism, atât la nivel funcțional cât și spațial, urmarea 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 enclava, 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 poliile centrale secundare, 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**



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

11.1. Subzona mixta corespunzatoare unui tesut urban constituit - "M1"

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

Tipologia tesutului urban pe care se dezvoltă zona mixta M1 este determinată de un parcellar în cea mai mare parte constituit/ stabil, cu tendința de subimpartire 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 tesutului 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 mixta 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:

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

RECOMANDARI GENERALE PENTRU SUBZONA

- (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) Servituțiile 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”
- Servituțiile 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 plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit
- locuințe cu partiu special

ARTICOLUL 11.1.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) **M1a, M1b** - sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:

- 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 sa respecte o distanta de miin. 100 metri de biserici, scoli, gradinite, 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 sa 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;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto și curățare auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- depozități de materiale refoșibile;
- 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 11.1.4 - 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 insiruite
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(2) **M1a, M1b** - In cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD 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		insiruit	
	D_l	D_p	D_l	D_p	D_l	D_p
M1a	min.5,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0
M1b	min.5,0	min.5,0	min.5,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0

ARTICOLUL 11.1.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ (D_i)

(1) In 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 ACCESE

- (1) o parcela 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;
-în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

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 zona 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**

	Hmax global la nivel de utr Metri (etaje)	Lățimea străzii între aliniamente(m) / profile standard actuale	Hmax. diferentiat (etaje)
M1a	40 (P+10)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2-P+3
		14,01 – 24,00	P+3-P+5
		24,01 – 32,00	P+5-P+7
		32,01 – 37,00	P+7-P+9
		37,01 – 40,00	P+10
M1b	20 (P+5)	< 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 tangenta 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 tangenta 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 in Plansa de Reglementari cu semnul „accent vertical” -autorizarea constructiilor se fac pe baza de P.U.Z. cu ilustrare de arhitectura.

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 raspunzand diversității functionale și exprimării economice
- (3) in toate situatiile este obligatorie, pentru noile investitii, preluarea particularităților sitului, racordarea la caracterul general al zonei si 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 locala

ARTICOLUL 11.1.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ SI EVACUAREA DESEURILOR

- (1) **M1a, M1b** – Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice si vor fi inregistrate in bazade date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza in max. 2 ani de la intrarea in vigoare a prezentului RLU.
- (2) *alimentarea cu apa si canalizarea:*
 - toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apa potabila si la sistemul de canalizare
 - urgentarea repararii tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distributie al alimentarii cu apa
 - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
 - se va asigura eliberarea spatiilor pietonale si carosabile de apele meteorice si preluarea lor in spatii plantate
 - se vor prevedea puncte de alimnetare cu apa din retea pu
- (3) *alimentarea cu energie electrica*
 - toate constructiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrica
 - in zonele adiacente unor artere importante si in zonele cu circulatie pietonala intensa (pietepublice, zone comerciale)se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locala
- (4) *telecomunicatii:*
 - se va asigura posibilitatea racordării cladirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
 - se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia 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 incalzire si termoficare:*
 - se vor cauta solutii corelate descentralizarii sistemului de termoficare
 - pentru noile investitii cu ACD>800mp este obligatorie existenta uor solutii tehnice (partiale sau totale) de utilizare a energiilor neconventionale
- (6) *alimentarea cu gaze naturale*
 - extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu quantumul investitiilor in zonele neechipate
- (7) *evacuarea deseurilor*
 - fiecare cladire va avea un spatiu (integrat in cladire sau exterior, in imediata vecinatate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

- se interzice depozitarea deseurilor in spatii neamenajate corespunzator

ARTICOLUL 11.1.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- eliminarea arborilor maturi (peste **4.00 metri înălțime** și diametrul tulpinii peste **15.00 cm**) este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice **minim 40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomandă ca **minim 75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurată 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 functiune componenta a subzonei M1	spatiu plantat suprafata minima
administratie, finante, banci, comert, alimentatie publica	10% din suprafata parcelei
culte	50% din suprafata parcelei
sanatate	10-15mp/bolnav
invatamant	Conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafata parcelei
locuire	15% din suprafata parcelei

ARTICOLUL 11.1.14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) M1a, M1b- spre spațiul public, imprejmuirile 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) Imprejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace si vor avea **max.2,20 m**.
- (3) functiunile comerciale si serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putand 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
M1a	50%
M1b	60%

ARTICOLUL 11.1.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1)

U.T.R.	CUTmax
M1a	3.5
M1b	2.5

(2) In zonele unde pe plansa de reglementari aferenta prezentului PUG exista indicatia de „accent vertical”, CUT se poate majora pe baza unui PUZ insotit de ilustrare de arhitectura.

11.2. Subzona mixta corespunzatoare unui tesut urban slab constituit sau in curs de constituire- M2

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

Subzona **M2** a fost definita astfel pe baza caracteristicilor tesutului urban pe care se dezvolta, dominat de un parcelar in cea mai mare parte neconstituit sau partial constituit, cu discrepante foarte mari intre loturi invecinate (foarte mari/ foarte mici), cu o vizibila tendinta de subimpartire - mai ales in situatia in care acestea au deschideri la o circulatie importanta sau pentru parcelari de locuinte in zonele periferice. Alaturi de parcelar, trama stradala este una care necesita interventii consistente, fiind in cea mai mare parte alcatuita din franturi de artere lipsite de gabarite corespunzatoare, lipsite de conectivitate si ierarhizare. Fondul construit este de asemenea slab constituit, in sensul unei incoerente la nivelul fronturilor, a gabaritelor constructiilor, a dispunerii accentelor, iar starea acestui fond construit prezinta de asemenea discrepante puternice (constructii noi/ stare buna, constructii foarte vechi, stare precara).

In totalitate, aceasta subzona este una cu un grad sporit de instabilitate si vulnerabilitate spatio- functionala datorat acestor trasaturi ale tesutului urban, la care se adauga pozitia acestor zone in cadrul orasului - de regula zone periferice, sau in vecinatatea unor limite structurale puternice.

Funcție de gradul de fragmentare (actual si previzionabil) al parcelarului (granularitatea tesutului¹⁰), de accesibilitatea carosabila la nivelul orasului si de pozitia in cadrul teritoriului urban, au fost evidentiata 2 tipuri de Unitati Teritoriale de Referinta:

- tipul 1- *subzone situate in pozitii cu o buna accesibilitate carosabila, cu o structura a tesutului urban care permite direct trecerea la profilul de subzona mixta, avand un parcelar care, desi neconstituit din punct de vedere urbanistic, prezinta totusi caractere favorabile pentru insertia noilor functiuni*
- tipul 2- *subzone situate in pozitii cu o accesibilitate redusa, cu o structura a tesutului urban care nu permite trecerea directa la profilul de subzona mixta, avand un parcelar care necesita ample operatiuni de re-parcelare/comasare (provenit din foste zone industriale, agricole, etc) .*

Astfel, cele doua UTR-uri cuprinse in subzona **M2** sunt:

M2a- Functiuni mixte -predominant servicii si comert cu accesibilitate medie si buna, pe parcelar cu posibilitati de re-parcelare

¹⁰ granularitatea parcelarului a fost analizata in etapa II a PUG si a relevant predispozitia parcelarului catre anumite tipuri de investitii in functie de gradul sau de fragmentare in prezent si de tendintele de fragmentare viitoare

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).

RECOMANDARI GENERALE PENTRU SUBZONA

(1) Pentru ambele tipuri cuprinse în subzona mixtă M2 se instituie, pentru autorizarea construcțiilor pe terenuri ce depășesc suprafața de **1000 mp**, obligativitatea întocmirii unei documentații de tip PUZ.

(2) Amplasamentele exacte ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile 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;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- 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 reconversie 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 11.2.3 - 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;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto și curățare auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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 insiruite
- 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_a)

(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_l , D_p)

	izolat		cuplat		insiruit	
	D_l	D_p	D_l	D_p	D_l	D_p
M2a	min.5,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0
M2b	min.5,0	min.5,0	min.5,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0

ARTICOLUL 11.2.7 - 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 11.2.8 - 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;

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

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 zona 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

	Hmax global la nivel de utr Metri (etaje)	Lățimea străzii între aliniamente(m) <i>/ profile standard actuale</i>	Hmax. diferentiat (etaje)

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL_BRAILA_ETAPA 4
REGLEMENTARI SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

M2a	40 (P+10)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2-P+3
		14,01 – 24,00	P+3-P+5
		24,01 – 32,00	P+5-P+7
		>32,01	P+10
M2b	18 (P+4)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2
		14,01 – 24,00	P+3
		24,01 – 32,00	P+4
		>32,01	P+4

- (2) **M2a, M2b** - se admite un numar de niveluri suplimentare cu urmatoarele conditii:
 - la strazi de categ. min.III- se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta 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 tangenta 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 in Plansa de Reglementari cu semnul „accent vertical” -autorizarea constructiilor se fac face pe baza de P.U.Z. cu ilustrare de arhitectura.

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 raspunzand diversității functionale și exprimării economice
 (3) in toate situatiile este obligatorie, pentru noile investitii, preluarea particularităților sitului, racordarea la caracterul general al zonei si 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 locala

ARTICOLUL 11.2.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ SI EVACUAREA DESEURILOR

- (1) **M2a, M2b** – Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice si vor fi inregistrate in bazade date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza in max. 2 ani de la intrarea in vigoare a prezentului RLU.
 (2) *alimentarea cu apa si canalizarea:*
 - toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apa potabila si la sistemul de canalizare
 - urgentarea repararii tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distributie al alimentarii cu apa
 - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
 - se va asigura eliberarea spatiilor pietonale si carosabile de apele meteorice si preluarea lor in spatii plantate
 - se vor prevedea puncte de alimnetare cu apa din retea pu

- (3) *alimentarea cu energie electrica*
- toate constructiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrica
 - in zonele adiacente unor artere importante si in zonele cu circulatie pietonala intensa (pietepublice, zone comerciale)se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locala
- (4) *telecomunicatii:*
- se va asigura posibilitatea racordării cladirilor 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 incalzire si termoficare:*
- se vor cauta solutii corelate descentralizarii sistemului de termoficare
 - pentru noile investitii cu ACD>800mp este obligatorie existenta uor solutii tehnice (partiale sau totale) de utilizare a energiilor neconventionale
- (6) *alimentarea cu gaze naturale*
- extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu quantumul investitiilor in zonele neechipate
- (7) *evacuarea deseurilor*
- fiecare cladire va avea un spatiu (integrat in cladire sau exterior, in imediata vecinatate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.
 - se interzice depozitarea deseurilor in spatii neamenajate corespunzator

ARTICOLUL 11.2.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- (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 împiedică realizarea construcțiilor.
- (2) în grădinile de fațadă 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 plantate 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.
- (7)

tip de functiune componenta a subzonei M1	spatiu plantat suprafata minima
administratie, finante, banci, comert, alimentatie publica	10% din suprafata parcelei
culte	50% din suprafata parcelei
sanatate	10-15mp/bolnav
invatamant	Conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafata parcelei
locuire	15% din suprafata parcelei

ARTICOLUL 11.2.14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) **M2a, M2b**- 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 11.2.15 - 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 PRODUCTIEI INDUSTRIALE SI DEPOZITARII – "I"

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI „I”

Zona industrială în Braila 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 "abstrată"- 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 destinată producției și depozitării 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.

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 organizat într-un sistem "tehnopol"¹¹, cu o nouă subzonă de un alt tip, mai puțin compact, organizată în sistem *parc industrial*¹², incluzând activitățile legate de producerea energiei verzi, utilizând surse regenerabile.

¹¹ 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 sinergii 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

¹² 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.

In consecinta, zona "I" se compune din:

Subzona activitati industriale active in sistem compact "tehnopol"- I1

Subzona activitati industriale si servicii conexe - "parc industrial" - I2

avand in componenta UTR-urile:

- **I2a- parc industrial cu activitati productie industriala si servicii de cercetare, menagement, depozitare, comercializare, etc**
- **I2b- parc activitati de productie energie verde, ingloband tehnologii avansate (fosta platforma CET Braila)**

RECOMANDARI GENERALE PENTRU ZONA „I”

(1) Pentru toate subzonele si UTR-urile de tip „I” situate pe terenuri libere sau in 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 cerintele si caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități productive si/sau de depozitare.

(2) **I1, I2a, I2b** - sunt admise urmatoarele utilizari:

- activități productive complexe nepoluante
- servicii conexe: managemnet, cercetare, formare profesională, depozitare, transport si logistica
- expoziții, targuri
- comercializare produse proprii
- facilități pentru angajați și clienți
- parcare pentru angajați, accese auto
- spatii manevra încărcat / descărcat
- spatii plantate
- amenajari pentru sport si intretinere

ARTICOLUL 12.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) **I1, I2-** în cazul utilizarii spatiilor din fostele platforme industriale se recomandă adaptarea si conversia functionala a clădirilor industriale abandonate

(2) **I2b** - se admit numai activități de productie de energie verde, cu utilizarea resurselor regenerabile (parc eolian, parc voltaic)

(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;

(5) **I1, I2** - se admite comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament;

ARTICOLUL 12.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) **I1, I2**- se interzic toate utilizarile si activitatile care nu sunt specifice profilului descris al zonei „I” sau pot incomoda si 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 rezidentiala, cu excepția locuințelor de serviciu si acestea limitate la o suprafeta 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 urmatoarele conditii:

- (1) **I1** - pentru a fi construibile pentru functiuni de productie industrială, parcelele vor avea o suprafață minimă de **3000 mp**.
- (2) **I1**- În cazul unor parcele cu dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară demonstrarea prin PUZ a existentei unei grupari de parcele cu activitati similare.
- (3) **I2** - pentru a fi construibile pentru functiuni de productie industrială in sistem parc industrial si de activitati conexe, parcelele vor avea o suprafață minimă de **8000 mp**.
- (4) **I2**- pentru a face parte dintr-un parc industrial, parcelele vor trebui fie sa se comaseze, fie sa stabileasca un protocol de functionare utilizand in comun anumite parti ale proprietatii
- (5) parcelele sunt construiile daca au un front la strada minim de **25 m**

ARTICOLUL 12.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (D_a)

Conform PUZ, cu urmatoarele conditii:

- (1) **I1, I2** - pentru situatiile 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) cladirile aferente activitatilor de productie vor fi retrase de la aliniament cu o distanta variind intre **6,0m si 10,0m**, in functie de gabaritul strazii
- (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 urmatoarele conditii:

- (1) **I1, I2** - clădirile se pot amplasa in regim continuu (cuplat/alipit sau insiruit) fata de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, doar în cazul în care acestea nu genereaza incompatibilitati sau incomodari
- (2) **I1, I2** - în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat pe parcela cu urmatoarele distante: **$D_l=D_p=H/2$, 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 1,90 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 ACCESE

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** - accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație- artera colectoare- realizata pe terenul unitatii industriale
- (3) **I1-** în cazul fostelor platforme industriale, restructurabile și/sau în curs de reconversie funcțională, se vor respecta indicațiile privind străpunerile cu artere carosabile noi, de legatură la nivel orasenesc, în vederea re-integrării acestor terenuri în tesutul urban, conform planselor de Reglementari- UTR și Reglementari – 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 defecării liniilor de cale ferată industrială, se vor căuta soluții de re-integrare a terenurilor respective în circuitul funciar al orașului.

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 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)
I1		20	P+5-6
I2	I2a	18	P+4
	I2b	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 DESEURILOR

- (1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea 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 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- (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 împiedică realizarea construcțiilor.
- (2) în grădinile de fațadă 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 plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurat 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.

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 (metalică sau similară 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 caror 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)

(1)

	POT max (%)
I1	80
I2a	50

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL_BRAILA_ETAPA 4
REGLEMENTARI SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I2	I2b	conform normelor tehnologice
-----------	------------	------------------------------

ARTICOLUL 12.6 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1)

		CUT max
I1		4,5
I2	I2a	2,5
	I2b	conform normelor tehnologice

CAPITOLUL 13 ZONA GOSPODARIEI COMUNALE - "G"

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona "G" este reprezentata de funcțiunile care asigură servirea populației cu echipare edilitară (la nivel orasenesc, local si individual), salubritate si cimitire.

In prezent, caracterul acestei zone este dominat de lipsa de intretinere a acestor spatii si echipamente, de lipsa de eficienta in activitatile de servire a populatiei, de necesitatea restructurarii si inglobarii de noi tehnologii, in baza unei viziuni pe termen lung.

In mod special, cimitirele din Braila, numeroase si beneficiind de amplasamente cu buna accesibilitate, unele aflate pe lista monumentelor si siturilor istorice (2010), sunt expresia structurii multi-etnice a populatiei, emblema a peisajului cultural, cu deosebita valoare antropologica si urbanistica. Caracterul acestei zone se va articula in masura in care aceste spatii si echipamente se vor integra orasului, pastrandu-si (sau re-gasindu-si) 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 si utr-uri.

G1 - subzona cimitirelor

utr G1- cimitire si servicii asociate

utr G1a- cimitire protejate

G2 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală- echipare edilitara si salubritate

RECOMANDARI GENERALE PENTRU ZONA

(1) in zona „G” sunt permise interventii de amneajare si construire directa, sub conditia ca acestea s anu depaseasca o suprafata mai mare de **1500 mp**.

(2) pentru interventii pe suprafete mai mari de **1500 mp** se vor intocmi studii de specialitate de tip **PUD sau PUZ**, in baza **avizului de oportunitate**, conform legii.

(3) organizarea spatiala si functionala a cimitirelor se va realiza daor pe baza unui **PUD** pentru corecta reglementare a densitatii, circulațiilor carosabile și pietonale, zonelor de grupare, precum si organizarea peisagistica a vegetației, potrivit tipului de ambianta.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 13.1 - UTILIZĂRI ADMISE

G1 - cimitire, spatii anexă, amenajari 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 si amenajari pentru întreținerea spațiilor plantate
- birouri

ARTICOLUL 13.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) **G1** - conform cu normativele in vigoare/ se va asigura o zonă de protecție de **50.0** metri pe tot perimetrul cimitirului, plantata cu vegetatie inalta
- (2) pentru cimitirele care permit restructurare si pentru cele noi, se va asigura intre **7.5 mp și 10,0 mp**. teren brut pentru un loc de veci
- (2) **G1a** - cimitirele protejate (incluse in *Lista Monumentelor si 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.
- (3) **G2** -se vor asigura zonele de protecție conform cu normativele in vigoare.
- (4) **G2-** In zonele de vecinatate cu locuinte, se vor asigura masuri suplimentare pentru reducerea la minim a poluarii

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 pastra forma si dimensiunile existente ale parcelei cimitirului protejat
- (2) **G2** - parcelele aferente echipamentelor edilitare situate in cadrul cvartalelor de locuinte colective (puncte termice) vor fi reduse la minimum necesar, iar spatiul castigat va fi alocat spatiilor plantate, parcajelor.
- (3) **G2-** pentru birouri si servicii de gospodarie comunala – parcela minima este de **300mp**.

ARTICOLUL 13.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (D_a)

- (1) **G1** - cladirile care compun zona de intrare in cimitire se vor dispune la aliniament sau retras de la aliniamentul parcelei cu min. **5,00** m, in functie de caracterul strazii
- (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 in functie de caracterul strazii
- (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 posterioare ale parcelor va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m. ($D_l = D_p = H/2$, **min 6.00 m**)

(3) **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 incinta 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** - parcajele vor fi plantate 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 cornisa/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 DESEURILOR

(1) **G1, G2** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea 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.

ARTICOLUL 13.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- (1) se vor respecta prevederile mentionate in 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 pastra si intretine caracterul original al plantatiei
- (4) **G2** – incintele tehnice vor fi amenajate si plantate astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- (5) **G1, G2-** suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%**
- (6) **G1, G2-** catre zona construita, parcajele vor fi protejate cu un gard viu și vor fi plantate cu **1 arbore / 4 locuri de parcare;**
- (7) **G1, G2-** suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp.;

ARTICOLUL 13.14 – ÎMPREJMUIRI

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;

G1 - împrejurirea din zona accesului in cimitire se va trata arhitectural in relatie cu vecinatatile

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 (%)
G1	G1	20 (inclusiv alei si constructii)
	G1a	Se va pastra POT existent
G2		50

ARTICOLUL 13.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

		CUT max
G1	G1	0,15
	G1a	Se va pastra CUT existent
G2		1,5

CAPITOLUL 14 ZONA SPATIILOR PLANTATE - "V"

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Caracterul zonei „V” rezuma in mare parte, caracterul intregului peisaj urban al Brailei, fiind definit de ansamblul spațiilor verzi publice sau/si private, cu acces nelimitat sau specializate, de interes supramunicipal, municipal sau districtual, de spațiile pentru sport și agrement, spațiile plantate de protecție și pădurile de diferite tipuri. Caracterul actual al acestei zone este dominat de fragmentare si lipsa de contiguitate a acestor fragmente, fapt care conduce la scaderea efectelor benefice ale prezentei acestei zone asupra mediului si vietii urbane.

Caracterul urmarit prin prezentul regulament este de a conferi claritate in tipologia ampla a acestor spatii libere si plantate si de a le reglementa corespunzator destinatiei, utilizarii, locatiei, reprezentativitatii, echiparii si specializarii de care acestea dispun.

Principalele criterii de diferentiere in cadrul zonei „V” sunt:

- statutul juridic (public sau privat)
- gradul de protectie/includerea in zone protejate
- teritoriul de referinta caruia i se adreseaza
- destinatia si activitatile dominante
- tipul de amenajare si ambianta dominante
- gradul de reprezentativitate

In functie de aceste criterii zona „V” cuprinde urmatoarele subzone si utr-uri:

Subzona spațiilor plantate publice V1	V1a	Parcuri si gradini amenajate pentru relaxare si agrement situate <i>inafara</i> zonei construite protejate
	V1b	Parcuri si gradini amenajate pentru relaxare si agrement situate <i>in</i> zona istorica protejata
	V1c	Spatii plantate amenajate pentru odihna si activitati cotidiene de relaxare situate in cadrul ansamblurilor de locuinte colective
	V1d	Spații plantate amenajate pentru sport si agrement (terenuri de sport, constructii si instalatii pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distractii, poli de agrement; complexe și baze sportive)
	V1e	Spații plantate amenajate in regim de parcuri tematice- cu profil stiintific si educational
	V1f	Paduri de agrement si plantatii silvice situate in intravilan, zone impadurite lacustre/ in relatie cu Dunarea destinate relaxarii, agrementului si activitatilor prietenoase cu mediul
Subzona spatiilor plantate de protectie V2	V2a	Spatii plantate pentru protectia cursurilor de apa, plantatii de consolidare a versantilor si plantatii cu rol de coridor ecologic
	V2b	Spatii plantate de protecție față de drumuri, infrastructura tehnică si sanitara (coridoare verzi, perdele de protectie fata de circulatii majore, plantatii de protectie la limita dintre zone industriale si zone mixte, plantatii aferente zonelor de protectie sanitara (cimitire, etc)
Subzona spatiilor plantate semipublice si private, propuse cu caracter orientativ V3	V3	Spatii plantate publice, semipublice si private in proprietatea persoanelor fizice sau juridice- gradini private, decorative sau productive, in folosinta individuala sau comunitara

RECOMANDARI GENERALE LA NIVEL DE ZONA

- (1) Amenajarea si organizarea spatiilor plantate noi se vor face doar pe baza unor documentatii de tip **PUD sau PUZ** aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de **peisagistica**.
- (2) Suprafetele definitive ale tuturor spatiilor plantate publice se vor determina pe baza unor ridicari topo speciale, urmand a fi inregistrate in *Registrului local al spatiilor verzi*, cf. Legii 24/2007, Art. 18 si cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.
- (2) In subzona **V1**- spatii plantate publice- accesul publicului se considera a fi nelimitat, fiind posibile doar restrictionarile legate de programul de functionare a unor echipamente si servicii specifice zonei, precum si de costurile de utilizare a acestora.
- (3) In subzona **V2**- prin spatii plantate de protectie se intelege plantatie arboricola de talie medie si mare, specii locale
- (3) In subzona **V3** – prevederile regulamentului sunt cu titlu orientativ si de recomandare si nu conduc la schimbari directe ale statutului juridic al terenurilor reglementate
- (4) **V1-V3** - spatiile plantate existente se mentin si se ingrijesc corespunzator destinatiei lor, fiind interzise orice interventii care contravin legilor și normelor în vigoare legate de statutul si functionarea spatiilor plantate
- (5) se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- (6) se va urmări realizarea obiectivului de *extindere, administrare, protejare si întreținere a spatiilor plantate publice* prin urmatoarele masuri:
 - a) protectia si conservarea spatiilor plantate pentru mentinerea biodiversitatii
 - b) mentinerea si dezvoltarea functiilor de protectie a spatiilor plantate privind apele, solul, schimbarile climatice, mentinerea peisajelor în scopul ocrotirii sanatatii populatiei, protectiei mediului si asigurarii calitatii vietii;
 - c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compozitiei si a calitatii spatiilor plantate
 - d) elaborarea si aplicarea unui complex de masuri privind aducerea si mentinerea spatiilor plantate în starea corespunzatoare functiilor lor;
 - e) identificarea zonelor deficitare si realizarea de lucrari pentru extinderea suprafetelor acoperite cu vegetatie;
 - f) extinderea suprafetelor ocupate de spatii plantate, prin includerea în categoria spatiilor plantate publice a terenurilor cu potential ecologic sau sociocultural.
- (7) Masurile de împadurire constituie obiective de utilitate publica. Este interzisa autorizarea executarii altor constructii sau amenajari pe terenurile delimitate prin PUG pentru destinatia „împadurire”.

14.1. SUBZONA SPAȚIILOR PLANTATE PUBLICE – “V1”

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

Subzona V1 este compusa din totalitatea spatiilor plantate publice existente si propuse, inclusiv paduri si suprafete destinate împaduririi, in suprafata intravilanului mun. Braila, urmarindu-se prin regulament, pe de o parte, statutarea spatiilor plantate existente ca entitati inalienabile in cadrul acestui teritoriu, si pe de alta parte, crearea,

prin completarea acestui fond plantat, a unui sistem de spatii publice plantate, relationate cu sistemul circulatiilor pietonale si al pistelor de biciclete, si relationat in mod special, cu promenada plantata aferenta falezei Dunarii si cu spatiile plantate de prestigiu din centrul istoric.

Funcție de: situarea in cadrul sau inafara limitei zonei centrale istorice, tipul de amenajare, tipul de utilizare predominant, profilul functional, tipul de activitati cotidiene si teritoriul de deservire, subzona V1 se compune din urmatoarele ur-uri:

V1a - Parcuri si gradini amenajate pentru relaxare si agrement situate inafara zonei construite protejate

V1b - Parcuri si gradini amenajate pentru relaxare si agrement situate in zona istorica protejata

V1c - Spatii plantate amenajate/reamenajabile pentru odihna si activitati cotidiene de relaxare situate in cadrul ansamblurilor de locuinte colective

V1d - Spații plantate amenajate pentru sport si agrement

V1e - Spații plantate amenajate in regim de parcuri tematice - cu profil stiintific si educational

V1f- Paduri de agrement si plantatii silvice situate in intravilan, zone impadurite lacustre/ in relatie cu Dunarea destinate relaxarii, agrementului si activitatilor prietenoase cu mediul

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 14.1.1 - UTILIZĂRI ADMISE

(1) **V1a** - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate cu vegetatie inalta, medie sau joasa
- amenajări pentru odihnă, promenada, sport, joc pentru copii (echipat si dimensionat pe varste)
- circulații pietonale
- circulații pietonale ocazional- carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj cu latime **min.3,5m**
- mobilier urban,
- construcții (inclusiv temporare) 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 mențin funcțiunile specifice, initiale în zonele verzi protejate nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică spațiului plantat protejat sau modifică proiectul inițial.

(3) **V1c** - sunt admise urmatoarele utilizari:

- spații plantate cu vegetatie inalta, medie sau joasa
- amenajări pentru odihnă, promenada, sport, joc pentru copii (echipat si dimensionat pe varste)
- circulații pietonale
- circulații pietonale ocazional- carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

- mobilier urban,
- grupuri sanitare publice
- spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

(4) **V1d** - sunt admise următoarele utilizari (in plus fata de cele de la V1a)

- terenuri de sport, descoperite sau acoperite
- constructii si instalatii pentru agrement si distractii
- stranduri, amenajari si distractii de tip „acvaparck”
- complexe și baze sportive
- cluburi sportive

(5) **V1e** - sunt admise următoarele utilizari (in plus fata de cele de la V1a)

- constructii si amenajari legate de un interes educational (in biologie, astrologie, teatru, muzica, film, etc)
- targuri educationale si stiintifice
- sali de expozitie, conferinte si proiectii video
- sali de teatru, dans, ateliere de arte plastice

(6) **V1f** - Conform Codului Silvic si Planului de Management al padurilor respective

ARTICOLUL 14.1.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) **V1b**- utilizările admise in parcurile si spatiile plantate protejate vor fi conditionate de limitarea la acele areale deja existente, conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- (2) **V1b**- pentru introducerea unei alte functiuni in zonele plantate protejate este necesar un studiu peisagistic + PUZ, pe intreg utr-ul din care face parte terenul respectiv
- (3) **V1a, V1c, V1d, V1e** - se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate zonele lipsite de vegetatie sau la cele deja existente, sau in zonele plantate noi – conform proiectului
- (4) **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.
- (5) **V1c**- se permit doar acele functiuni care nu conduc la disconfort si incomodare pentru locuintele aflate in proximitate
- (6) **V1d, V1e** – clădirile si echipamentele pentru sport, distractii si anexe nu trebuie sa depaseasca o suprafata la sol mai mare de **30%** din suprafața totală a parcului tematic
- (7) **V1f** - Conform Codului Silvic si Planului de Management al padurilor respective

ARTICOLUL 14.1.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

V1a/b/c/d/e:

- (1) se interzic orice schimbări ale funcțiilor 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 plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

- (6) **V1b** - nu se admit nici un fel de functiuni sau interventii de amenajare care pot conduce la alterarea caracterului initial al zonei protejate;
- (7) **V1f** - Conform Codului Silvic si Planului de Management al padurilor respective

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

ARTICOLUL 14.1.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) **V1b** -zonele plantate protejate existente si propuse (Parcul „Monument”), inregistrate pe plansa de Rreglementari isi pastreaza inalienabile limitele si formele parcelelor
- (2) **V1c** – parcelele exacte ale spatiilor plantate si amenajate pentru odihna si activitati cotidiene de relaxare, situate in cadrul ansamblurilor de locuinte colective, se vor stabili in baza unei ridicari topo dedicate si a alcatuirii cadastrului tuturor spatiilor plantate publice. Se va defini „cvartalul” ca element al parcelarului locuintelor colective, care include locuintele propriu-zise, accesele, circulatiile de deservire, parcajele, dotarile de proximitate si spatiile plantate.
- (3) **V1f** - Conform Codului Silvic si Planului de Management al padurilor respective.

ARTICOLUL 14.1.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) **V1a/b/c/d/e**- conform cu proiectul de amenajare peisagistica initial sau in baza PUZ + studiu peisagistic
- (2) **V1f** - Conform Codului Silvic si Planului de Management al padurilor respective

ARTICOLUL 14.1.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- V1a/b/c/d/e** - conform cu proiectul de amenajare peisagistica initial sau in baza PUZ + studiu peisagistic
- (2) **V1f** - Conform Codului Silvic si Planului de Management al padurilor respective

ARTICOLUL 14.1.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- V1a/b/c/d/e** - conform cu proiectul de amenajare peisagistica initial sau in baza PUZ + studiu peisagistic

ARTICOLUL 14.1.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V1a/b/c/d/e:

- (1) circulatia pietonala este prioritara
- (2) se va asigura accesul din circulațiile publice pentru aleile ocazional-carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) a caror latime va fi de min.**3,5m**
- (3) se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.
- (4) pistele de biciclete se vor amplasa pe cat posibil perimetral parcului, in asa fel incat sa nu stanjeneasca circulatia pietonala principala
- (5) se vor asigura, in zonele de acces pietonal principale si secundare, zone amenajate corespunzator pentru asteptare si odihna („zone de regrupare”)
- (6) **V1d, V1e**- accesele auto pentru diferitele activitati care sunt permise a se desfasura in aceste zone vor fi reglementate astfel incat sa nu incomodeze circulatia pietonala
- (7) **V1f** - Conform Codului Silvic si Planului de Management al padurilor respective

ARTICOLUL 14.1.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) parcajele se vor dimensiona conform normelor specifice – vezi Anexa 2 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 plantate cu min 1 arbore/ 4 locuri parcare și, pe limitele parcajului, cu aliniamente de gard viu
- (6) **V1f** - Conform Codului Silvic și Planului de Management al pădurilor respective

ARTICOLUL 14.1.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) **V1a/b/c/d/e:** cu excepția instalațiilor din zonele de sport și distracții, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 (12m)
- (2) **V1f** - Conform Codului Silvic și Planului de Management al pădurilor respective

ARTICOLUL 14.1.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) **V1a/b/c/d/e-** conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUZ/PUD + studiu peisagistic
- (2) **V1f** - Conform Codului Silvic și Planului de Management al pădurilor respective

ARTICOLUL 14.1.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI COLECTARE A DESEURILOR

V1a/b/c/d/e:

- (1) - toate construcțiile cu caracter permanent se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) - se interzice montarea aeriană a cablurilor electrice, telefonice, CATV.
- (3) 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.
- (4) - iluminatul public se va realiza conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat – conform PUZ/PUD și proiectului de specialitate
- (5) se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- (6) **V1f** - Conform Codului Silvic și Planului de Management al pădurilor respective

ARTICOLUL 14.1.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V1a/b/c/d/e:

- (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)
- (3) se va urmări ca vegetația înaltă să ofere umbră circulațiilor pietonale principale
- (4) toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu de **1,20 metri înălțime**.
- (5) **V1c** - spațiile plantate aferente ansamblurilor de locuințe vor trebui să respecte norma de **min.1,3 mp teren/ locuitor** cf. ORDIN Nr. 536 / 1997, pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației. **Orice intervenție în cadrul cvartalului de locuințe colective, privind reorganizarea**

spatiilor plantate, circulatiilor si a parcajelor, se va face cu pastrarea cel puțin a suprafatei existente a spatiilor plantate.

(6) **V1f**- În conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 si Art.5, pentru bilantul spatiilor verzi la nivel de municipiu, prevazut de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone **nu** contribuie la suprafata totala a spatiilor verzi.

ARTICOLUL 14.1.14 – ÎMPREJMUIRI

V1a/b/c/d/e/f:

(1) se recomandă utilizarea sistemelor de împrejmuire care ofera transparenta – inaltime -**2,00** metri înălțime, din care un soclu opac de **0,60** metri

V1a, V1b, V1c- 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)
V1a	15%
V1b	15% / conform cu proiectul initial pentru spatiile plantate existente
V1c	10%
V1d	30%
V1e	30%
V1f	Conform Codului Silvic si Planului de Management al padurilor respective

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 initial pentru spatiile plantate existente
V1c	0,15
V1d	0,35
V1e	0,35
V1f	Conform Codului Silvic si Planului de Management al padurilor respective

14.2. SUBZONA SPATIILOR PLANTATE DE PROTECTIE – "V2"

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

Subzona **V2** este compusa din totalitatea spatiilor plantate cu rol de protectie a diferite functiuni urbane care necesita acest lucru. Caracterul dominant rezulta din continuitatea acestor spatii plantate fiind, in general, de forma linieara, insotind limite si elemente edificate longitudinale.

Funcție de entitățile pe care le protejează, subzona V2 se subimparte în următoarele utr-uri:

Subzona spatiilor plantate de protectie V2	V2a	Spatii plantate pentru protectia cursurilor de apa, plantatii de consolidare a versantilor si plantatii cu rol de coridor ecologic
	V2b	Spatii plantate de protecție față de drumuri, infrastructura tehnică si sanitara (coridoare verzi, perdele de protectie fata de circulatii majore, plantatii de protectie la limita dintre zone industriale si zone mixte, plantatii aferente zonelor de protectie sanitara (cimitire, etc)

RECOMANDARI GENERALE LA NIVEL DE SUBZONA

(1) Zonele de protecție sunt instituite pe baza prevederilor legale si a normelor tehnice în vigoare.

(2) Autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul Zonelor de protecție **V2a**, **V2b** se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

(2) V2a - Zonele plantate de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic sunt instituite pe baza următoarelor prevederi legale: *Legea 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:

Dunarea – 50 m.

Lacul Sarat – 15 m.

Pârâuri, canale, izvoare și alte cursuri minore de apă – 5 m.

(2) **V2b**- Zonele plantate de protecție față de drumuri, cale ferata, infrastructura tehnică si sanitara (coridoare verzi, perdele de protectie fata de circulatii majore, plantatii de protectie la limita dintre zone industriale si zone mixte, plantatii aferente zonelor de protectie sanitara (cimitire, statie epurare, etc) se stabilesc in functie de normativele in vigoare aferente fiecarui element care trebuie protejat in parte, de exemplu:

- pentru drumurile aflate în intravilan, zona verde cu rol de protecție se stabileste in baza *Ordonantei 43/1997, republicata in 2010 si a H.G. 36/1996 privind administrarea drumurilor publice*

- pentru calea ferata, zona de protecție a infrastructurii feroviare publice se stabileste in baza *OUG12/1998* (max. **100m** din axul CF de o parte si de alta a liniei)

- pentru cimitire- zonele de protectie sanitara sunt de **50m** pe tot perimetrul cimitirului - cf. *OM Nr. 536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*

- pentru statie de epurare ape orasenesti – zona de protectie sanitara este de **300m** - cf. *OM Nr. 536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*
- pentru autobaze servicii de salubritate- zona de protectie sanitara este de **200m**
- pentru linii si statii electrice- zona de protectie sanitara se stabileste in baza *ORDINULUI Nr. 4 din 9 martie 2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice*

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 14.2.1 - UTILIZĂRI ADMISE

(1) **V2a**- Sunt admise urmatoarele functiuni:

- spații plantate cu vegetatie inalta, medie sau joasa
- amenajări pentru odihnă, sport si joc in spatii descoperite, promenada
- circulații pietonale
- circulatii pietonale ocazional- carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
- drumuri de halaj cu latime **min.3,5m**
- mobilier urban, constructii temporare
- spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

(2) **V2b**- Sunt admise urmatoarele functiuni:

- spații plantate cu vegetatie inalta, medie sau joasa
- lucrări, construcții sau amenajări ce vizează extinderea, modernizarea, traversarea sau întreținerea rețelelor de infrastructură.
- circulații pietonale
- circulatii pietonale ocazional - carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
- drumuri de halaj cu latime min.3,5m
- mobilier urban
- parcaje, garaje si stații de alimentare cu carburanți si resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- construcții si instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere si de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă si de canalizare, sisteme de transport gaze, țigței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații si alte instalații sau construcții de acest gen.

ARTICOLUL 14.2.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) **V2a** amenajarile si constructiile pentru joc si sport sunt permise in procent de max. 10 % din suprafata utr-ului din care fac parte

(2) **V2b**- Autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul oricaror zone de protecție se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

ARTICOLUL 14.2.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

V2a, V2b:

- (1) se interzic orice schimbări in conformarea si amplasarea zonelor plantate de protectie fara avizul ministerului de resort
- (2) **V2b**- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnica reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.
- (3) **V2a**-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) **V2a, V2b**- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

- (5) Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (6) Sunt interzise orice amenajari care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

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

ARTICOLUL 14.2.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) **V2a, V2b** - Conform normelor in vigoare
- (2) **V2a, V2b**- In situatia in care zonele de protectie se intind pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, este necesara exproprierea pentru cauza de utilitate publica a acestor suprafete, pentru constituirea zonei de protectie fata de elementul respectiv (curs de apa, drumuri, infrastructura, sanitare, etc)

ARTICOLUL 14.2.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) **V2a, V2b** - Conform normelor in vigoare doar pentru functiunile si constructiile permise prin regulament

ARTICOLUL 14.2.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) **V2a, V2b** - Conform normelor in vigoare

ARTICOLUL 14.2.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) **V2a, V2b** - Conform normelor in vigoare

ARTICOLUL 14.2.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) **V2a, V2b** - Conform normelor in vigoare

ARTICOLUL 14.2.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) parcajele se vor dimensiona conform normelor specifice – vezi Anexa 2 la prezentul regulament
- (2) stationarea autovehiculelor în interiorul zonei de protectie este permisa conform cerintelor tehnice pentru fiecare tip de zona de protectie

ARTICOLUL 14.2.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) **V2a, V2b** - Conform normelor in vigoare

ARTICOLUL 14.2.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) **V2a, V2b** – constructiile si instalatiile tehnice vor fi amplasate astfel incat sa poate fi mascate de vegetatia din zona de protectie
- (2) **V2a, V2b**- pentru spatiile cu acces public- tratarea arhitecturala va tine cont de contextul local in care se amplaseaza

ARTICOLUL 14.2.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) **V2a, V2b** - Conform normelor in vigoare

ARTICOLUL 14.2.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- (1) se vor respecta prevederile mentionate in Capitolul 7, Art. 7.2 din prezentul RLU
(2) **V2a, V2b** - se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice

ARTICOLUL 14.2.14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) **V2a, V2b** - Conform normelor in vigoare

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14.2.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

utr	POTmax (Sc/S teren utr*100)
V2a	15%
V2b	5%

ARTICOLUL 14.2.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

utr	CUT max (SD/S teren utr)
V2a	0,2
V2b	0,1

14.3. SUBZONA SPATIILOR PLANTATE SEMIPUBLICHE SI PRIVATE, PROPUSE CU CARACTER ORIENTATIV "V3"

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

Subzona V3 se constituie din totalitatea spatiilor plantate semipublice si private amenajate/neamenajate in prezent ca gradini private, decorative sau productive, in folosinta individuala sau comunitara. Aceasta subzona a fost generata de observatiile asupra naturii parcelarului in zonele rezidentiale (a tipului de parcelar cu loturi foarte lungi, de factura agricola- ex, in Brailita) si a modului de folosinta a acestuia, denotand predispozitia pentru utilizarea in comun a spatiului aferent limitei posterioare a parcelei, fie in scop agricol, fie in scop de agrement, relaxare, odihna. In acest sens, prezentul regulament vine sa incurajeze si sa orienteze conformarea spatiala de acest tip si chiar sa o re-itereze in zonele rezidentiale care se vor dezvolta ulterior, considerand-o un pattern valoros, parte a identitatii Brailei.

Subzona V3 se defineste prin caracterul ei orientativ, in sensul in care prezentul regulament nu instituie reglementati definitive, ci stabileste o serie de locatii si reguli urbanistice, urmarind ca acest pattern de organizare spatiului plantat "interior" insulelor rezidentiale sa se poate transforma, in timp si doar prin aspiratia si acordul

locuitorilor/proprietarilor acestor terenuri, in gradini rezidentiale in folosinta semipublica si privata, decorative sau productive, in folosinta individuala sau comunitara.

RECOMANDARI GENERALE PENTRU SUBZONA

- (1) Pentru autorizarea constructiilor in subzona V3 este obligatorie intocmirea unui PUZ aprobat in conditiile legii.
- (2) In subzona **V3** prevederile regulamentului sunt cu titlu orientativ si de recomandare si nu conduc la schimbari directe ale statutului juridic al terenurilor reglementate
- (3) Caracterul orientativ al spatiilor plantate **V3**, in zonele de urbanizare viitoare, se refera la posibilitatea stabilirii ulterioare a geometriei si pozitiei sale exacte, prin PUZ realizat pe intreaga suprafata a UTR-ului delimitat, aprobat in conditiile legii.
- (4) Reglementarile aferente subzonei V3 sunt aplicabile cu exceptia situatiilor in care terenul este supus unei cauze de utilitate publica si propus pentru expropriere

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 14.3.1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- construcții pentru relaxare cotidiană, pavilioane cu utilizare flexibilă
- spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

ARTICOLUL 14.3.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Sunt admise anexele gospodărești aferente locuințelor limitrofe cu condiția ca acestea să nu genereze poluare și să nu intervină negativ în organizarea spațială a insulei
- (2) Sunt admise funcțiuni de tip mic comerț cu produse locale, alimentație publică cu condiția ca aceasta să nu depășească o suprafață desfășurată de max. 100mp.

ARTICOLUL 14.3.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) se interzice ocuparea limitelor posterioare ale parcelelor cu imobile de locuit pe parcele noi, obținute prin subdivizarea lotului inițial și acces prin servitute de trecere.
- (2) se interzice menținerea spațiului aferent limitei posterioare a parcelei ca spațiu neutilizat sau ca depozitare de deseuri
- (3) se interzic utilizări care produc poluare, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (4) se interzic funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00,
- (5) se interzic: depozitare en-gros; stații de întreținere auto, depozitări de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; creșterea animalelor, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; stații de betoane;
- (6) 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 14.3.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) pentru parcelele cu raportul laturilor l (latime) /L(lungime) $< 1/4$ se recomanda si se incurajeaza comasarea portiunii posterioare a loturilor destinate locuintelor si functiunilor mixte pentru utilizarea mai eficienta in comun a terenului astfel obtinut, pentru amenajarea de spatii plantate cu rol utilitar sau de agrement
- (2) pentru parcelele cu raportul laturilor l (latime) /L(lungime) $< 1/4$ se interzic subdivizari in scopul construirii de imobile noi de locuinte, cu acces prin servitute de trecere

ARTICOLUL 14.3.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu este cazul

ARTICOLUL 14.3.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- nu este cazul

ARTICOLUL 14.3.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ARTICOLUL 14.3.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) In situatia amenajarii spatiului plantat aferent limitei posterioare a parcelei si utilizarii in comun a acestuia prin comasarea a mai mult de 3 parcele, este necesar un acces carosabil ocazional cu latime de min. 3,0 m pentru pompieri.

ARTICOLUL 14.3.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) se recomanda ca spatiul aferent limitei posterioare a parcelei, in situatia utilizarii in comun a acestuia prin comasarea a mai mult de 3 parcele, sa nu fie folosit integral ca parcaj auto

ARTICOLUL 14.3.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) pentru constructiile premise conform art. 14.3.1. - H max= **5,0 m**

ARTICOLUL 14.3.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) se recomanda o subordonare a expresiei plastice arhitecturale la caracterul si tipul vegetatiei utilizate in amenajarea gradinii

ARTICOLUL 14.3.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

-conform legislatiei in vigoare

ARTICOLUL 14.3.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

(1) se vor respecta prevederile mentionate in Capitolul 7, Art. 7.2 din prezentul RLU

(2) Se recomanda ca aceste spatii aferente limitei posterioare ale parcelelor foarte lungi in tesutul existent, precum si spatiile plantate propuse orientativ in zonele noi de dezvoltari rezidentiale propuse prin PUG sa fie mentinute plantate intr-o pondere de min.30% in zonele rezidentiale si min. 20 % in zonele mixte

ARTICOLUL 14.3.14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) se recomanda renuntarea la gardurile spre limitele separative dintre parcelele care participa la amenajarea de „gradinii interioare comunitare” sau transformarea lor in elemente vegetale (arbori, arbusti)
- (2) gardurile catre limitele posterioare ale parcelelor care nu au disponibil un spatiu de gradina vor putea fi opace cu înălțimi de maxim **2,50** metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14.3.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

utr	POTmax ($Sc/S \text{ teren } utr * 100$)
V3	10% (inclusiv circulatii, platforme, constructii provizorii)

ARTICOLUL 14.3.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

utr	CUT max ($SD/S \text{ teren } utr$)
V3	0,1 (inclusiv circulatii, platforme, constructii provizorii)

CAPITOLUL 15 ZONA UNITATILOR AGRICOLE - "A"

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Caracterul zonei unitatilor agricole "A" este datorat necesitatii sistematizarii prezentei spatial-functionale a activitatilor legate de cultivarea terenului in scop productiv, activitate care reprezinta o parte importanta a vietii urbane a Brailei, atat in sens economic, cat si ca un element pivot al evolutiei sale culturale.

De asemenea, regulamentul aferent acestei zone are un caracter strategic in dezvoltarea Brailei, fiind in concordanta cu planurile de amenajarea a teritoriului periurban si judetean.

In sensul principiilor dezvoltarii durabile, apropierea si integrarea armonioasa a activitatilor agricole la viata urbana este o necesitate si o masura a sustenabilitatii dezvoltarii orasului. Astfel, prezentul RLU vizeaza configurarea coerenta a multiplelor forme de manifestare a activitatilor agricole in teritoriul urban, tinand cont de:

- natura tesutului urban (gradul de fragmentare, natura parcelarului, accesibilitatea)
- nevoia de integrare a activitatilor de mica productie agricola la viata urbana , mai ales a productiei si desfacerii fructelor si legumelor proaspete, in ofensiva impotriva importului excesiv de produse agricole de acest tip de pe alte piete
- prefigurarea unor oportunitati viitoare, de recastigare de catre administratia mun. Brailei, a unei portiuni a Insulei Mari a Brailei
- necesitatea conturarii teritoriului urban constructibil al Brailei printr-o zona periferica-tampon, de descurajare a investitiilor imobiliare ample, in intentia orientarii acestora catre oras, mai ales catre zona falezei

Zona unitatilor agricole are in componenta:

A1- Subzona unitatilor agricole grupate in sistem de centura verde-galbena

A2 - Subzona unitatilor agricole dispersate (unitati agricole dispersate, sere si pepiniere)

RECOMANDARI GENERALE PENTRU SUBZONA

(1) se interzice scoaterea din circuitul agricol a terenurilor productive cu valoare economica ridicata din intravilanul mun.Braila

(2) se recomanda revenirea unor terenuri care au fost scoase abuziv din circuitul agricol la caracterul initial, in functie de pozitia acestora in cadrul subzonei, pe baza unui studiu de specialitate in cadrul PUZ.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 15.1 - UTILIZĂRI ADMISE

A1, A2:

(1) Sunt admise urmatoarele utilizari:

- productie agricola (cerealiera, legumicola, viticola, etc) in culturi in aer liber si acoperite (sere, solarii)
- productie agricola experimentală si de cercetare
- servicii profesionale conexe productiei agricole
- depozitare a recoltelor
- desfacere si comercializare a produselor agricole de mici dimensiuni
- cazare turistica in unitati relationate cu fermele agricole
- impaduriri

- pepiniere
- spatii plantate de protectie si de odihna
- circulatii carosabile si pietonale

ARTICOLUL 15.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A1, A2:

- (1) unitatile de cazare aferente fermelor nu vor depasi capacitatea de primire a turistilor de max. 10 camere
- (2) unitatile de comercializare a produselor agricole din productie proprie nu vor depasi suprafata desfasurata de 100 mp
- (3) unitatile piscicole se vor aproba in urma unui studiu de specialitate si a PUZ
- (4) impaduririle in suprafete mai mari de 3 ha se vor realiza doar pe baza unui studiu la nivelul intregii zone "A"

ARTICOLUL 15.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

A1, A2:

- (1) se interzic utilizari 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 si generează un trafic important de persoane și mărfuri
- (3) se interzic: depozitare en-gros; stații de întreținere auto, depozități de materiale refolosibile; 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 si 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)

A1, A2:

- (1) suprafata minima pentru functiunile permise in zona A (A1, A2) este de 3,0 ha
- (2) A1, A2- se interzice fragmentarea suplimentara a terenului pentru lotizari pentru locuinte
- (3) pentru parcelele existente (divizate in vederea construirii de locuinte pe parcela) pentru care nu mai exista o documentatie de urbanism aprobata si valabila, se recomanda comasarea in vederea desfasurarii de activitati agricole permise si incurajate, pe baza unui PUZ aprobat conform legii

ARTICOLUL 15.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) min. 10 m de la aliniamentul parcelelor

ARTICOLUL 15.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

A1, A2:

- (1) Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea înaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.
- (2) Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea înaltimii lor, masurata la cornisa superioara 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

A1, A2:

(1) 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 cornisa /atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,0 m**.

ARTICOLUL 15.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A1, A2:

(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

A1, A2:

(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

A1, A2:

(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, plastică fatadelor, etc)

ARTICOLUL 15.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A1, A2:

(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 deeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

(4) se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

ARTICOLUL 15.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

(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 plantate 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 plantate 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 in incintele fermelor agricole vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice si 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 ($Sc/S \text{ teren } utr * 100$)
A1	30% (inclusiv circulatii, platforme, constructii)
A2	70%

ARTICOLUL 15.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

utr	CUT max ($SD/S \text{ teren } utr$)
A1	0,5
A2	1,5

CAPITOLUL 16 ZONA TRANSPORTURILOR „T”

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Caracterul zonei transporturilor este corelat pe de o parte necesitatii eficientizarii *tehnice* a deplasarilor prin conformarea si functionalizarea tuturor amplasamentelor acestor subzone, intr-un sistem coerent, si pe de alta parte, este obligat sa raspunda cerintei *estetice*, intrucat aspectul general al orasului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier, feroviar si naval.

Intrucat terenul aferent acestei subzone este in cea mai mare parte domeniul public sau domeniul privat al municipiului Braila, caracterul si gradul de organizare al acestei subzone reflecta in cea mai mare masura eficienta si capacitatea administratiei publice.

Zona „T” are urmatoarea componenta:

T1 Subzona transporturilor rutiere

utr **T1a** **Spatii aferente transporturilor rutiere- circulatii carosabile efective, noduri de circulatie**

utr **T1b** **Spatii aferente transporturilor rutiere- parcaje de mari dimensiuni, unitati de gestiune si control a transportului in comun, noduri intermodale si platforme logistice**

T2 Subzona transporturilor feroviare

utr **T2a** **Spatii aferente transporturilor feroviare- circulatii feroviare efective si zone de siguranta ale acestora**

utr **T2b** **Spatii aferente transporturilor feroviare- gari, unitati de gestiune si control**

T3 Subzona transporturilor navale

utr **T3a** **Spatii aferente transporturilor navale fluviale si maritime , unitati de gestiune si control naval, port comercial**

utr **T3b** **Zone portuare cu regim comercial special, operatiuni vamale/ zone libere**

utr **T3c** **Spatii aferente transporturilor navale fluviale si maritime – gari, spatii acostare, port de agrement**

RECOMANDARI GENERALE PENTRU ZONA

(1) Se va acorda o deosebita atentie cailor principale de circulatie din structura urbana a Brailei:

- arterelor secante de intrare in oras: Calea Calarasilor, Sos. Ramnicu Sarat, Sos. Focsani, Sos. Baldovinesti, Calea Galati;
- arterelor de delimitare a frontului catre Dunare (DN22b, str.Independentei, Str. Anghel Saligny, Str. Fata Portului, str. Fabricilor, Str. Mecanizatorilor)
- centurii rutiere, zonelor aferente viitoarelor poduri si bretelelor acestora
- bulevardelor circulare: Ioan Cuza, Independentei, Dorobantilor, Comuna din Paris, bulevard periferic propus cf. Plansei de Reglementari

(2) Spatiul aferent penetratiei feroviare in Braila- carte de vizita pentru oras - va fi tratat in baza unui studiu de specialitate in cadrul unui PUZ care va reglementa intreaga subzona, urmarind ca in zonele unde exista risc de poluare fonica pentru locuintele din imediata vecinatate a caii ferate sa se impuna masuri antifonice.

- (3) Pentru corecta reglementare a tuturor aspectelor tinand de organizarea, mobilarea, semnalizarea, tratarea si designul de detaliu al elementelor construite in spatiul public aferent zonei „T” , se recomanda intocmirea unor planuri urbanistice zonale cu studiu de imagine si iluminat public in *punctele si pe traseele semnificative pentru imaginea urbana* (conform *Plansei de reglementari*- aferenta prezentului RLU)
- (4) pentru toate extinderile si noile constructii cu functiuni admise in subzonele din zona „T” (**T1, T2, T3**) se impune realizarea si aprobarea in prealabil a unui:
- PUZ - pentru parcele cu suprafata mai mare de 3000 mp
 - PUD - pentru parcele cu suprafata mai mica de 3000 mp

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 - spatii pentru circulatia rutiera si transportul cu autovehicule rutiere al calatorilor si marfurilor, in 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, depozitari, birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere; vamă)

(2) **T2** - Sunt permise activități legate de transporturi la distanță pe calea ferata pentru călători și mărfuri:

T2a - spatii pentru circulatia feroviara in intravilan si zonele de siguranta 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 fluviala (cf. Art.3.3. Cap.3 din prezentul RLU)

T3a - spatii pentru circulatia fluviala pe Dunare, 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, incarcare-descarcate, operatiuni de vama in regim special, zone libere

T3b - spatii portuare cu regim comercial special, operatiuni vamale/ zone libere

T3c - gari fluviale si servicii portuare publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor de transport fluvial, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor portuare

(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;
- circulatii carosabile si pietonale
- circulatii velo si parcaje aferente pentru biciclete
- parcaje pentru salariați și pentru călători.

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 Anexa 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, țiței, 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 falezelor 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 (categoriile I, II) sunt interzise orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează negativ buna 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 buna 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: depozitari 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 (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

T1,T2,T3 - pentru noile construcții de birouri si servicii publice conexe activitatilor 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) orice teren este construibil numai daca isi poate asigura accesul carosabil direct dintr-o circulație publică, latime minima 3,5m

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 oras, 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/ tesutului 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

- soluțiile de acoperire a clădirilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;

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 arhitectura 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 apa al orașului, evitând accentele și contrastul excesiv, urmărind armonia întregii siluete.

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 preepurarea 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 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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 opacitate 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)

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL_BRAILA_ETAPA 4
REGLEMENTARI SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

subzona	utr	POTmax (Sc/S teren utr*100)
T1	T1a	10% (inclusiv platforme, circulatii, constructii)
	T1b	70%
T2	T2a	10% (inclusiv platforme, circulatii, constructii)
	T2b	50%
T3	T3a	10% (inclusiv platforme flotante, constructii lacustre)
	T3b	cf. normelor specifice
	T3c	60%

ARTICOLUL 16.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

subzona	utr	CUT max (SD/S teren utr)
T1	T1a	0,1 (inclusiv platforme, circulatii, constructii)
	T1b	3,0
T2	T2a	0,1 (inclusiv platforme, circulatii, constructii)
	T2b	2,5
T3	T3a	0,1 (inclusiv platforme flotante, constructii lacustre)
	T3b	cf. normelor specifice
	T3c	2,0

CAPITOLUL 17 ZONA FUNCTIUNILOR CU DESTINATIE SPECIALA - "S"

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona functiunilor cu destinatie speciala se compune din terenuri apartinand Ministerului Apararii Nationale, Serviciului Roman de Informatii, Ministerului Afacerilor Interne, Ministerului de Externe, SPP, SIE si altor institutii similare, prin unitati de nivel municipal, judetean sau central.

Dat fiind tendinta generala observata atat in Braila cat si in alte orase de talie similara, se poate estima o dinamica a acestor zone care admit conversii functionale, restructurari si mutari de amplasamente, alaturi de re-tehnologizari ale sistemelor de comunicatie, implicand alte necesitati de organizare spatiala.

Zona functiunilor speciale cuprinde:

S1 Subzona functiunilor cu destinatie speciala in interiorul zonei istorice protejate

S2 Subzona functiunilor cu destinatie speciala in interiorul zonei istorice protejate inafara zonei istorice protejate (restructurabile cf. PUZ)

RECOMANDARI GENERALE

- (1) **S1:** pentru autorizarea constructiilor noi sau a a extinderilor in interiorul limitei zonei centrului istoric se instituie obligatia realizarii unui PUZ pentru intreaga suprafata a utr-ului respectiv, aprobat in conditiile legii
- (2) **S2:** pentru autorizarea constructiilor noi sau a a extinderilor se instituie obligatia realizarii si aprobarii unui PUZ sau PUD;
- (2) **S2:** in situatia în care se intentioneaza conversia functionala pentru alte utilizari decât *destinatia speciala*, se recomanda organizarea de concursuri de solutii urbanistice, supervizate de administratia publica si de Registrul Urbanistilor din România.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 17.1 - UTILIZĂRI ADMISE

(1) S1+S2: Sunt admise:

- activitati, echipamente si constructii specifice unitatilor militare, ale securitatii, politiei, jandarmeriei, s.a de acest tip
- servicii specifice, inclusiv servicii deschise publicului, expozitii
- cercetare, educatie, training, servicii manageriale si tehnice specifice unitatilor speciale
- circulatii carosabile si pietonale
- platforme de antrenament
- parcaje
- plantatii de protectie si de agrement

ARTICOLUL 17.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform legislatiei in vigoare, respectiv Ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 17.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Conform legislatiei in vigoare, respectiv Ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

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

ARTICOLUL 17.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform PUZ/PUD si legislatiei in vigoare, respectiv Ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 17.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ/PUD si legislatiei in vigoare, respectiv Ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 17.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform PUZ/PUD si legislatiei in vigoare, respectiv Ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 17.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform PUZ/PUD si legislatiei in vigoare, respectiv Ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 17.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUZ/PUD si legislatiei in vigoare, respectiv Ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 17.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform PUZ/PUD si legislatiei in vigoare, respectiv Ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 17.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform PUZ/PUD si legislatiei in vigoare, respectiv Ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 17.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform PUZ/PUD si legislatiei in vigoare, respectiv Ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 17.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform PUZ/PUD si legislatiei in vigoare, respectiv Ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 17.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Conform PUZ/PUD si legislatiei in vigoare, respectiv Ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 17.14 – ÎMPREJMUIRI

Conform PUZ/PUD si legislatiei in vigoare, respectiv Ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform PUZ/PUD si legislatiei in vigoare, respectiv Ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 17.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform PUZ/PUD si legislatiei in vigoare, respectiv Ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

PARTEA V

PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Sunt prezentate in continuare principalele prevederi urbanistice pentru teritoriul situat in extravilanul mun. Braila, teritoriu care este partial in interiorul limitei administrative a mun. Braila si partial, in exteriorul acesteia, facand obiectul unor litigii sau neclaritati administrative/de granituire, in curs de solutionare, dar care, fiind importante pentru dezvoltarea Brailei sunt luate in considerare si reglementate din punct de vedere urbanistic prin prezentul RLU.

In aceasta situatie se afla si teritoriul aflat pe malul estic al Dunarii, intre canalul Filipoiu, Dunarea Veche si dig, care in baza HCM 1108/1968¹³ privind delimitarea administrativ-teritoriala a municipiilor, oraselor si comunelor, este teritoriul administrativ al Brailei (desi actualmente este in comuna Chiscani- Insula Mare a Brailei).

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona este compusa astfel:

Exa - Subzona terenuri agricole situate in extravilan: functiuni de productie agricola, culturi agricole, livezi, gradini de legume, pepiniere, sere

Exh - Subzona terenuri aflate permanent sub ape: cursuri si oglinzi de apa, parauri, lacuri si canale aflate in extravilan

Ext - Subzona terenuri ocupate de drumuri si cai ferate in extravilan: circulatii de calatori si marfuri aferente drumurilor nationale, judetene, comunale si cailor ferate din administratia SNCFR

Exr - Subzona rezerva: terenuri rezervate pentru realizarea podurilor, drumurilor rapide, Cf si altor conexiuni necesare in viitor

Exp - Subzona padurilor si plantatiilor silvice din extravilan: plantatii forestiere situate in extravilan, impaduriri

ExpIMB - Subzona padurilor si plantatiilor silvice din extravilan, Insula Mare A Brailei: plantatii forestiere situate in extravilan, impaduriri, propuse pentru intrare in intravilan

RECOMANDARI GENERALE

(1) Reglementarile aferente acestor subzone din cadrul zonei "EX" au un caracter strategic, chiar daca nu sunt imediat operabile, reprezentand in cea mai mare parte materializarea viziunii de dezvoltare a orasului pe termen mediu si lung, prin prezervarea si utilizarea sustenabila a tuturor resurselor de care acesta dispune.

(2) In zona "EX", autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege: constructii, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, constructiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa in intravilan, adaposturile pentru animale, constructiile care servesc activitatile agricole, cu destinatie militara, caile ferate, soselele de importanta deosebita, liniile electrice de inalta tensiune, forarea si echiparea sondelor, lucrarile

¹³ documentatie transmisa catre Primarul mun. Braila la data de 30.08.2012 prin adresa Secretariatului General al Guvernului nr. 32245

aferente exploatarei titeiului si gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrarile de gospodarie a apelor si realizarea de surse de apa.

(3) Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor ini extravilan, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

(4) Pentru constructiile si amenajarile de la alin. (2) nu se vor constitui trupuri ale localitatii.

(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 si în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate si conditionat de asigurarea realizarii prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la retelele edilitare si, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publica.

(6) **ExpIMB** Aceasta subzona are un caracter aparte privind reglementarile urbanistice. Este vorba despre un areal de o bogatie naturala deosebita si cu un potential important pentru dezvoltarea turistica a orasului. Exista necesitatea imediata a amenajarii acestei suprafete pentru corecta sa utilizare, prezervarea cadrului natural deosebit si potentarea sa ca areal turistic. Sistematizarea intregii zone trebuie sa fie gandita in ansamblu, ca cea a unui parc agroturistic fluvial, imaginandu-se posibilitatea realizarii sale in etape in vederea extinderii ulterioare pe suprafetele adiacente adecvate integrarii intr-o amenajare de anvergura mai mare care sa vizeze si alte obiective strategice aflate in zona. Aceasta sistematizare ar putea fi la randul ei subiectul unui concurs national sau international, asemeni celui propus pentru amenajarea falezii orasului, sau ar putea fi chiar parte a acestui concurs, data fiind relatia clara de utilizare complementara si conectare dintre cele doua zone.

S-ar putea lua in considerare clasificarea acestui areal ca zona naturala protejata si aplicarea asupra ei a normativelor in vigoare pentru astfel de zone.

De asemeni trebuie luata in considerare posibilitatea includerii acestui sit local in trasee turistice mai ample ce includ areale similare ca Piatra Fetei, Blasova, sau de interes national cum ar fi Rezervatia Muntii Macin, Cetatea Troesmis, Arubium, manastirile din nordul Dobrogei, Cramele traditionale Niculitel si chiar Delta Dunarii.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Exa: functiuni de productie agricola, culturi agricole, livezi, gradini de legume, pepiniere, sere, constructii si amenajari relationate activitatilor agricole

Exh - cursuri si oglinzi de apa, parauri, lacuri si canale aflate in extravilan, constructii si amenajari hidrotehnice

Ext - circulatii de calatori si marfuri aferente drumurilor nationale, judetene, comunale si cailor ferate din administratia SNCFR

Exr - terenuri libere rezervate pentru realizarea podurilor, drumurilor rapide, Cf si altor conexiuni necesare in viitor

Exp - plantatii forestiere situate in extravilan, impaduriri

ExpIMB – functiune de agrement pentru locuitorii orasului si turisti, de observare si cercetare a naturii, atat pentru specialisti cat si pentru locuitorii si turistii interesati.

In acest scop este permisa realizarea de:

- constructii usoare pentru turism si agrement, mobilier urban, constructii temporare;
- amenajari pentru refacerea fostei plaje a Brailei;
- centre de cercetare si informare asupra zonei, anexe ale Muzeului de Stiinte Naturale si ale Institutiiilor cu rol de cercetare si administrare a Baltii Mici a Brailei;
- constructii necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere;
- spații pentru administrare și întreținere;
- debarcadere, puncte de acostarea ale ambarcatiunilor;
- piste de biciclete si accese pietonale.

In afara reglementarilor pentru utilizările admise in zona ce privesc interventiile construite trebuiesc avute in vedere actiuni necesare in ceea ce priveste cadrul natural.

In acest scop sunt necesare propuneri de valorizare prin revitalizare, refunctionare si remodelere integrata a sitului inundabil adiacent canalelor, baltilor, japselor si privalurilor, din situl delimitat de malul drept al Dunarii, dig, canalul Corotisca si canalul Filipoiu.

Mai precis, in zona Corotisca este necesara refacerea stavilarelor de la malul Dunarii si din zonele de jonctiune cu baltile si canalele traditionale in scopul stabilizarii si controlarii nivelului hidrorafic. (Stavilarele din imediata vecinatate a albiei majore a cursului Dunarii faceau posibila pastrarea oglinzilor de apa intre sezoanele cu debite ridicate ale Dunarii cu alimentare prin canalul Corotisca si deversare prin canalul Filipoiu)

In cea ce priveste Baltile Veriga si Ochiul Boului sunt necesare lucrari de renaturare pentru eliminarea efectelor provocate de depunerile aluvionare si sedimente pe traseul canalelor naturale de drenare care au fost afectate si de interventii antropice. In acest scop se propun si impaduriri cu specii autohtone salbatice sau de cultura, revizuirea gropilor de imprumut aparute la realizarea digului dar si desfiintarea sistemului de exploatare si amenajarilor pentru pescuit.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform legislatiei si normativelor in vigoare pentru fiecare subzona

ExpIMB – Circulatia și activitatile turistice se vor dezfasura conform marcajelor turistice si spatiilor special destinate, accesul in zona facandu-se sub observatia personalului de administrare.

Construciile existente isi vor păstra funcțiunea și amplasarea actuală, cu condiția incadrării in prevederile viitoarei sistematizari a zonei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizari care nu se inscriu in cele precizate la Art. 18.1.

Se vor respecta prevederile cuprinse in Cap. 3 al prezentului RLU

ExpIMB – Se interzic urmatoarele utilizări:

- activitati care pot provoca degradarea mediului natural;
- *activitati productive, altele decat cele agricole existente in zona adiacenta din interiorul digului care ar putea fi inglobata pe viitor in extinderea parcului;*
- activități de locuire;
- activități forestiere altele decât cele de intretinere a fondului forestier ;
- activitati de pasunat liber;
- activitati de pescuit, nereglementate;
- dispunerea de panouri de afișaj sau alte amenajări cu rol de semnalizare cu excepția celor utilizate de Administratia zonei;
- activități de depozitare;
- platforme de colectare a deșeurilor.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se vor respecta prevederile cuprinse in Cap. 3 al prezentului RLU

Este interzisa subdivizarea terenurilor in vederea construirii de ansambluri de locuinte sau locuinte izolate.

ExpIMB – La amplasarea constructiilor se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.*

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor respecta prevederile cuprinse in Cap. 3 al prezentului RLU si normativele specifice

ExpIMB – Constructiile cu caracter permanent, din materiale mai solide, se vor amplasa in special adiacent digului. In zona inundabila constructiile si amenajarile, vor fi in general de tip lacustru si vor avea caracter temporar sau usor de refacut in urma posibilelor inundatii.

In zona inundabila se poate avea in vedere, totusi, prezervarea unor platforme neinundabile (pe amplasamentele unor foste amenajari similare, disparute in prezent, cum este cazul fostului complex Corotisca) pentru realizarea unor constructii durabile, in care sa poata functiona amenajari de tip popas turistic.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se vor respecta prevederile cuprinse in Cap. 3 al prezentului RLU si normativele specifice

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor respecta prevederile cuprinse in Cap. 3 al prezentului RLU si normativele specifice

***ExpIMB** – Se va avea in vedre creerea de nuclee functionale compactate, punctuale, pt a nu ocupa o suprafata prea mare din arealul natural.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACESE

Se vor respecta prevederile cuprinse in Cap. 3 al prezentului RLU si normativele specifice

ExpIMB –Accesul in zona, din oras se va face ca si pana acum din punctul de trecere bac existent, cu precizarea ca aceasta trecere trebuie sa se faca diferentiat fata de accesul cu caracter agricol si productiv spre restul Insulei Mari a Brailei. De asemeni se propun si alte puncte posibile de trecere, care trebuiesc luate in considerare in viitoarea sistematizare a zonei. Acestea sunt, unul in zona actualului port de agrement al orasului, care ar face legatura directa cu plaja Brailei, ce urmeaza a fi reamenajata, vizavi, chiar de primaria orasului, si al doilea, din satul Ghecet, peste bratul vechi al Dunarii, punct de trecere ce ar face posibila integrarea acestei zone intr-un circuit turistic mai mare, in directa conexiune cu Dobrogea.

Accesul auto va fi limitat in zona punctului de trecere a Dunarii, si 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 usoare.

Se va avea in vedre creerea de piste pentru biciclete paralel cu digul si pe un traseu proiectat in restul zonei.

Accesul pietonal va fi si el produs al unui studiu atent de sistematizare si va fi permis doar pe traseele si in locurile special amenajate. Se vor proiecta si marca trasee de plimbare, agrement, drumetie sau pentru studii ecologice pe carari si podete din lemn, de-a lungul canalelor si baltilor.

De asemeni se va controla si accesul cu ambarcatiuni (de mici dimensiuni si fara motor) in zona, in apropierea zonei si pe cursurile de apa din incinta.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ExpIMB – Parcajele se vor amenaja adicent digului, singurul acces auto permis. Ele vor deservii cladirile cu caracter permanent si vor fi utilizate exclusiv de personalul de administrare si angajat al parcului.

Parcaje se vor amenaja si in imediata apropiere a punctelor de trecere a Dunarii pentru vizitatori.

ARTICOLUL 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) Exa, Exh, Ext- H max – 10 m cu excepția instalațiilor specifice
- (3) **ExpIMB** – 5m, cu excepția construcțiilor tip belvedere, din materiale ușoare, care să permită observarea zonei și care vor fi folosite doar în acest scop.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura noilor construcții sau a extinderilor se va armoniza cu caracterul zonei/tesutului 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 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 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- (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, Exr, EXp: toate parcajele vor fi obligatoriu plantate 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, Exr, Exp: se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice
- (4) **ExpIMB:** 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, împadurirea 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 – măsura recomandată pentru tot teritoriul IMB.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Conform cerințelor tehnice pentru fiecare funcțiune

ExpIMB – Împrejmuirile pot fi realizate și numai prin vegetație / garduri vii

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

subzona	POTmax (Sc/S teren utr*100)
Exa	10%
Exh	- conform normelor tehnice
Ext	50%
Exr	Nu este cazul
Exp	Nu este cazul
ExpIMB	Nu este cazul

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

subzona	CUTmax (Sd/S teren utr)
Exa	0,1
Exh	- conform normelor tehnice
Ext	1
Exr	Nu este cazul
Exp	Nu este cazul
ExpIMB	Nu este cazul