

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



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

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL BRĂILA



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Titlul lucrării:

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL- MUN. BRĂILA

Beneficiar:

PRIMĂRIA Mun. Brăila

Consiliul Local Brăila

Adresă:

Piața Independenței nr.1, 810210, Brăila

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

www.primariabraila.ro



Proiectant:

Universitatea de Arhitectură și Urbanism “Ion Mincu”- București

Centrul de Cercetare, Proiectare, Expertiză și Consulting

Adresă:

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

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

www.uauim.ro



Șef Proiect:

arh. Angelica STAN

Director marketing CCPEC:

ec. Daniela RACU

Pr. Nr. 02./2011

@UAUIM - CCPEC

CUPRINS

PARTEA I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL I.1	Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Brăila
ARTICOLUL I.2	Bază legală a elaborării
ARTICOLUL I.3	Domeniul de aplicare
ARTICOLUL I.4	Condiții de aplicare
ARTICOLUL I.5	Intrarea în vigoare a RLU și situații 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 apă și platforme meteorologice
ARTICOLUL 1.4.	Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate
ARTICOLUL 1.5.	Zone construite protejate

CAPITOLUL 2 REGULI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA 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 echipării edilitare
ARTICOLUL 2.4.	Asigurarea compatibilității funcționale

CAPITOLUL 3 REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI 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 construcțiilor față de aliniamentul parcelei
ARTICOLUL 3.6.	Amplasarea în interiorul parcelei

CAPITOLUL 4 REGULI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 4.1.	Asigurarea acceselor carosabile
ARTICOLUL 4.2.	Asigurarea acceselor pietonale și a pistelor ciclabile

CAPITOLUL 5 REGULI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ

ARTICOLUL 5.1.	Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor
ARTICOLUL 5.2.	Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

CAPITOLUL 6 REGULI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 6.1.	Parcelarea terenurilor și operațiunile de reparcelare
ARTICOLUL 6.2.	Înălțimea construcțiilor
ARTICOLUL 6.3.	Aspectul exterior al construcțiilor

CAPITOLUL 7 REGULI PRIVIND PARCAJELE, SPAȚIILE VERZI ȘI ÎMPREJMUIRILE

ARTICOLUL 7.1.	Reguli pentru amplasarea parcajelor
ARTICOLUL 7.2.	Reguli pentru amenajarea spațiilor plantate publice existente și propuse
ARTICOLUL 7.3.	Reguli pentru împrejurimi în spațiul urban

PARTEA III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL 8 PRINCIPII DE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 8.1.	Principiile zonificării funcționale propuse
ARTICOLUL 8.2.	Definirea zonelor funcționale
ARTICOLUL 8.3.	Împărțirea teritoriului în zone, subzone și ut-uri

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

CAPITOLUL 9	ZONA REZIDENȚIALĂ - „L”
Subcapitolul 9.1.	Subzona locuințelor individuale pe parcelă – „L1”
ART.9.1.1-9.1.16	
Subcapitolul 9.2.	Subzona locuințelor colective – „L2”
ART.9.2.1-9.2.16	
CAPITOLUL 10	ZONA FUNCȚIUNILOR CU CARACTER CENTRAL - „C”
Subcapitolul 10.1.	Subzona centrală istorică protejată – „CIP”
ART. 10.1.1.- 10.1.16.	
Subcapitolul 10.2.	Subzona centrală protejată aferentă falezei-„ CPF”
ART. 10.2.1.- 10.2.16.	
Subcapitolul 10.3.	Subzona centrală protejată a sitului arheologic Brăilița- „CSA”
ART. 10.3.1.- 10.3.16.	
Subcapitolul 10.4.	Subzona centrală situată înafara zonei istorice protejate, în prelungirea acesteia sau în locații dispersate – „CS”
ART. 10.4.1.- 10.4.16.	
CAPITOLUL 11	ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE - “M”
Subcapitolul 11.1.	Subzona mixtă corespunzătoare unui țesut urban constituit- “M1”
ART. 11.1.1.- 11.1.16	
Subcapitolul 11.2.	Subzona mixtă corespunzătoare unui țesut urban slab constituit sau în curs de constituire- M2
ART. 11.2.1.- 11.2.16	
CAPITOLUL 12	ZONA PRODUCȚIEI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITĂRII – “I”
ART.12.1.- 12.16.	Subzona activității producție industrială sistem compact- “tehnopol”- I1 Subzona activității industriale și servicii conexe - parc industrial - I2
CAPITOLUL 13	ZONA GOSPODĂRIEI COMUNALE - “G”
ART.13.1.- 13.16.	Subzona gospodărie comunală - cimitir - G1 Subzona gospodărie comunală (echipare edilitară , salubritate) - G2
CAPITOLUL 14	ZONA SPAȚIILOR PLANTATE - “V”
Subcapitolul 14.1.	Subzona spațiilor plantate publice - V1
ART.14.1.1.- 14.1.16.	Subzona Parcuri și grădini amenajate pentru relaxare și agrement situate înafara zonei construite protejate - V1a Subzona spatii verzi amenajate pentru relaxare și agrement aflate în interiorul zona istorică protejată (include subzona SIR1x din PUZ- CI) V1b Subzona Spații verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilorde locuințe colective - V1c
Subcapitolul 14.2.	Subzona spațiilor verzi publice de folosință specializată - V2
ART.14.2.1.- 14.2.16.	Spații plantate publice amenajate in regim de parcuri tematice -V2a Spatii verzi aferente dotărilor publice - V2b
Subcapitolul 14.3.	Subzona spațiilor plantate pentru agrementsi sport - V3
ART.14.3.1.- 14.3.16.	
Subcapitolul 14.4.	Subzona spațiilor plantate de protecție - V4
ART.14.4.1.- 14.4.16.	Spații plantate pentru protecția cursurilor de apă - V4a Spații plantate de protecție față de drumuri, infrastructură tehnică și sanitară -V4b
Subcapitolul 14.5.	Subzona pădurilor de agrement - V5
ART.14.5.1.- 14.5.16.	
Subcapitolul 14.6.	Subzona spațiilor plantate in sere și pepiniere -V6
ART.14.6.1.- 14.6.16.	
Subcapitolul 14.7.	Subzona spațiilor plantate semipublice și private, propuse cu caracter orientativ - Vx
CAPITOLUL 15	ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE - “A”

ART.15.1.- 15.16.

CAPITOLUL 16	ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURILOR “T”
ART.16.1.- 16.16.	Subzona transporturi rutiere - T1 Subzona transportuuri feroviare- T2 Subzona transporturi nevale- T3

CAPITOLUL 17	ZONA FUNCȚIUNILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - “S”
ART.17.1.- 17.16.	Subzona spații destinate unităților militare, securității, poliției, spații pentru echipamentele și construcțiile respective - în interiorul zonei istorice protejate - S1 Subzona spații destinate unităților militare, securității, poliției, spații pentru echipamentele și construcțiile respective înafara zonei istorice protejate (restructurabile cf. PUZ)- S2

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

CAPITOLUL 18	ZONA TERENURILOR DIN EXTRAVILAN
ART.18.1.- 18.16.	Subzona terenuri aflate permanent sub ape - EXh Subzona terenuri ocupate de drumuri și căi ferate în extravilan - EXT Subzona terenuri agricole in extravilan- EXa Subzona spații plantate si libere in extravilan- EXv Subzona pădurilor și plantațiilor silvice din extravilan, Insula Mare A Brăilei - ExplMB

ANEXE

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

PARTEA I.

DISPOZIȚII GENERALE

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

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

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

ARTICOLUL I.2. Baza legală a elaborării

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

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

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

ARTICOLUL I.3. Domeniul de aplicare

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

ARTICOLUL I.4. Condiții de aplicare

- (1) Prezentul RLU este un regulament-cadru având atât un caracter director cât și de reglementare urbanistică. El reprezintă principalul instrument de planificare operațională, ca bază legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare la nivelul orașului. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția cazurilor în care este precizată obligativitatea elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, pentru determinarea tuturor condiționarilor de reglementare, cazuri specificate în continuare la aliniatul (2), precum și în conținutul regulamentului, în cadrul fiecărei zone în parte.

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

- a. terenuri ce nu au fost sistematizate și echipate edilitar și pentru care sunt necesare operațiuni urbanistice de parcelare, reparcelare, trasarea unor noi artere de circulație, echiparea cu doatri cu caracter public;
- b. terenuri care sunt în prezent ocupate cu unități industriale dezafectate, în curs dezafectare sau care – fiind funcționale în prezent - pot deveni – în perioada de valabilitate a prezentului PUG al Municipiului Brăila - obiectul unui interes în sensul dezafectării
- c. terenuri propuse prin PUG spre reconversie funcțională și/sau restructurare spațială;
- d. terenuri asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție, provenit din cauze de utilitate publică, terenuri care nu pot fi suficient reglementate prin Planul Urbanistic General și care sunt evidențiate/delimitate în cadrul acestuia în vederea detalierii prin Planuri Urbanistice Zonale.¹
- e. terenurile care sunt în prezent ocupate cu unități industriale dezafectate sau în curs dezafectare cu statut de monument istoric:

(1) Moara „Violatos”, edificată 1898, Str. Anghel Saligny nr. 1A, în municipiul Brăila, monument istoric de arhitectură industrială înscris în LMI 2004 / 2010 sub nr. de Cod: BR – II – m – B – 02127;

(2) Moara „Likiardopulos”, edificată în perioada 1911 - 1912, în municipiul Brăila, Str. Vadul Rizeriei nr. 2, monument istoric de arhitectură industrială înscris în LMI 2004 / 2010 sub nr. de Cod: sub nr. de Cod: BR – II – m – B – 02133.

(3) Magaziile din Portul Brăila, parte integrantă istorică și spațial – urbană și – arhitecturală semnificativă a Centrului istoric al municipiului Brăila, în calitatea acestuia de obiectiv / sit istoric urban înscris în Lista Monumentelor Istorice din România (ediția 2010) sub nr. de Cod: BR – II – s – B – 02062,

(4) Silozurile „Anghel Saligny”, construite în perioada 1887 – 1891, în municipiul Brăila, pe malul stâng al Dunării lângă Bazinul Docurilor, monument istoric de arhitectură industrială clasat și înscris ca atare în Lista monumentelor istorice din România (ediția 2004, republicată 2010) sub nr. de Cod: BR – II – m – B – 02061;

(5) Fabrica de bere „R. H. Müller”, construită în perioada 1872 – 1873, în municipiul Brăila, Str. Plevnei nr. 173 monument istoric de arhitectură industrială înscris în LMI 2004 / 2010 sub nr. de Cod: BR – II – m – B – 02119.

(6) Rizeria Română - situată în zona de protecție a monumentelor istorice²

(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.

(4) Modificarea, prin Planuri Urbanistice Zonale, a reglementărilor aprobate prin PUG 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. (3) lit. b).³

(5) În cazul în care, din rațiuni de dezvoltare urbanistică temeinic fundamentate, este necesară depășirea coeficientului de utilizare a terenului prevăzut la alin. (4), 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 infrastructură 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.⁴

(6) Prezentul RLU nu admite derogari – adică modificări directe ale condițiilor de construire: POT, CUT, RH, amplasarea construcțiilor față de aliniament și limitele (laterale sau posterioare) ale parcelelor. Derogările se

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

² Conform Art. 2 din Legea nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice (republicată 2006) de domeniul (protejării) monumentelor istorice.

³ 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

⁴ ibidem, art.32, alineatul 7

admit numai în cazuri bine justificate de natura terenului sau de descoperirile arheologice. Derogările, odata justificate, se aprobă în baza unei documentații de urbanism de tip PUZ, aprobate în condițiile legii.

ARTICOLUL 1.5. Intrarea în vigoare a RLU și situații tranzitorii

(1) Prezentul regulament înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila din 1999.

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

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

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

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

PARTEA II.

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

CAPITOLUL 1

REGULI PRIVIND PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

ARTICOLUL 1.1. Terenuri agricole din intravilan

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

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

ARTICOLUL 1.2. Suprafețe împădurite

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

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

(3) În planșa de Reglementări aceste terenuri din intravilan sunt incluse în zona "V", subzona "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 Braila, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

ARTICOLUL 1.4. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

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

(3) Pe teritoriul administrativ al mun. Brăila există 2 zone naturale protejate instituite și delimitate prin lege, ambele situate în Parcul Natural Balta Mică a Brăilei, desemnat de către Secretariatul Convenției Ramsar ca Zonă

Umedă de Importanță Internațională și pentru care există aprobat un Plan de Management (<http://bmb.ro/files/engleza/pm2.pdf>)

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

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

Suprafața de suprapunere între ROSPA0005 și teritoriul administrativ al Brăilei este de 564,9 ha, iar suprafața de suprapunere între ROSPA0005 și teritoriul administrativ al Brăilei este de 551,36 mp.

ARTICOLUL 1.5. Zone construite protejate

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

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

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

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

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

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

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

ZIR 4 Zona de protecție a sitului istoric Centru istoric Brăila

ZIR 5 Situl arheologic Brăilița

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

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

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

- 14 monumente de arheologie

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

- 9 monumente de for public

- 19 monumente memoriale și funerare

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

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

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

(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 *certificatului de descărcare de sarcina arheologică anterior* demarării lucrărilor de construcție.

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

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

CAPITOLUL 2

REGULI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

ARTICOLUL 2.1. Zone expuse la riscuri naturale

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

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

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

ARTICOLUL 2.2. Zone expuse la riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special

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

(2) În 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. Brăila, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU, prin grija autorității locale.

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

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

ARTICOLUL 2.4. Asigurarea compatibilității funcționale

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

CAPITOLUL 3

REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 3.1. Orientarea față de punctele cardinale

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

ARTICOLUL 3.2. Amplasarea față de drumuri publice

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

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

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

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

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

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

(6) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

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

(8) Pentru terenurile care se expropriază din domeniul privat pentru cauza de utilitate publică, se admite o creștere a CUT corespunzătoare cu întregul (x3) suprafeței expropriate.

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, țiglei, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice.

- e) adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;
- f) instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;
- g) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.

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

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

ARTICOLUL 3.4. Amplasarea 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 exploatarea și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

(2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.

(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 conținute în prezentul Regulament, în funcție de tipul subzonei și utr-ului respectiv.

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

ARTICOLUL 3.6. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

CAPITOLUL 4

REGULI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 4.1. Asigurarea acceselor carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(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 și a pistelor ciclabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura 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 căilor de circulație carosabile sau pietonale, trasate și marcate în scopul parcurgerii cu bicicleta, având un traseu care urmărește traseul circulațiilor carosabile- lățime 1,25-1.50 m;
- b) piste ciclabile cu traseu independent de cel al circulațiilor carosabile- lățime 1,25-1.50 m.

CAPITOLUL 5

REGULI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

ARTICOLUL 5.1. Asigurarea echipării edilitare

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 5.2. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL 6

REGULI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 6.1. Parcelarea terenurilor și operațiunile de reparcelare

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în **minimum 4 loturi** alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de **8 loturi** se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor **cu condiția adoptării de soluții de echipare 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).

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

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

ARTICOLUL 6.2. 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 Reglementări 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 fațadele clădirilor vizibile din circulațiile publice; sunt exceptate acele reclame care fac parte din arhitectura clădirii și nu conduc la deprecierea sau ascunderea elementelor arhitecturale (goluri, decorații, etc).

(5) Se recomandă ca, în spiritul arhitecturii tradiționale din Brăila, să nu se utilizeze, în zonele tangente zonei centrale și în zonele cu relații de vizibilitate cu aceasta, fațade integral vitrate și/sau pereți cortină, fiind preferabile fațadele cu o dominantă a plinului.

CAPITOLUL 7

REGULI PRIVIND PARCAJELE, SPAȚIILE VERZI ȘI ÎMPREJMUIRILE

ARTICOLUL 7.1. Reguli pentru amplasarea parcajelor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primării, conform legii.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 7.2. Reguli pentru amenajarea spațiilor verzi

- (1) În conformitate cu Legea nr. 47 din 19 martie 2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților se prevede ca "extinderea intravilanului precum și transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 m² aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un **minimum de 20 m² de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice.**"
- (2) Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.
- (3) Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi. Prin excepție este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.
- (4) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- (5) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranță persoanelor sau bunurilor.
- (6) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele **minimum 3 arbori**, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.
- (7) Spațiile verzi existente și înregistrate în subzone/utr în baza prevederilor prezentului Regulament, sunt inalienabile sub aspectul limitelor, compoziției spațiale majore și a vegetației.
- (8) Toate prevederile Legii nr. 24/2007 cu toate completările și modificările ulterioare privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane sunt implicate în baza prezentului regulament.
- (9) 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.
- (10) 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.
- (11) 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 suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă.
- (12) Spațiile verzi aferente aliniamentelor de arbori adiacente circulațiilor carosabile publice din zonele rezidențiale, pot fi amenajate, *cu acordul scris al Primăriei Brăila, de către proprietarii terenurilor*

- corespunzătoare, pe latimea deschiderii parcelelor către stradă. Sunt admise mici amenajări peisagistice (de tip de boltă verde, pergolă, mic spațiu de odihnă, grădina de fatadă, perete verde, etc)
- (13) În baza prezentului regulament, pe arterele principale existente și propuse, precum și în zonele limitrofe unor funcțiuni potențial generatoare de poluare se instituie zone (fășii) plantate cu funcție de protecție – V2b. Dimensionarea acestora se va face în conformitate cu fiecare tip de profil stradal existent/ propus și cu fiecare tip de funcțiune care trebuie protejată. Pe planșa de reglementări este indicată orientativ prezenta acestor fășii verzi V2b.
- (14) La realizarea străzilor noi, precum și la refacerea aliniamentelor de arbori pe străzile existente, aceștia se vor planta cu respectarea următoarelor condiții:
- a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
 - 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.
- (15) În conformitate cu Legea nr. 47 din 19 martie 2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților în spațiile verzi sunt permise: *alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.*

ARTICOLUL 7.3. Reguli pentru împrejurări în spațiul urban

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:
- a) împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale - în zone și subzonele unde se specifică în mod expres acest lucru;
 - b) împrejurări transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice - în toate celelalte subzone.
- (2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurărilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- (3) Pentru toate subzonele sunt valabile precizările cuprinse în cadrul prezentului RLU la articolul "Împrejurări" aferent fiecărei subzone.

ARTICOLUL 7.4. Reguli pentru împrejurări în spațiul urban aferent Centrului Istoric al Mun. Braila

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

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

Se interzice folosirea unor materiale precum:

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

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

Toate intervențiile care presupun lucrări de echipare, întreținere și/sau amenajare și care afectează finisajele exterioare în ceea ce privește cromatica, textura, materiale învelitorilor, precum și 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.⁵

PARTEA III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL 8 PRINCIPII DE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 8.1. PRINCIPIILE ZONIFICĂRII FUNCȚIONALE PROPUSE

Principiile urmărite în cadrul zonificării teritoriului mun. Brăila sunt:

1) **prezervarea zonelor urbane patrimoniale** în spiritul documentelor europene privind *protejarea integrată* a patrimoniului cultural urban – atât a fondului edificat, cât și a valorilor peisagistice, a siturilor industriale, arheologice și a valorilor peisajului imaterial. Zonele protejate propuse prin prezentul RLU sunt reglementate în spiritul respectului față de diversitatea culturală probată istoric a Brăilei și al sporirii importanței patrimoniului în viața comunității, în vederea unei dezvoltări cu adevărat durabile a orașului.

Zona centrală protejată a orașului se suprapune peste limita definită prin PUZ- Centrul istoric al Mun. Brăila, acesta având statut de monument istoric.⁶ Alături de acesta, în scopul protejării integrate a patrimoniului urban al orașului sunt propuse și alte zone patrimoniale care necesită diferite măsuri privind modul de construire. În cadrul zonei centrale – așa cum a fost ea definită prin PUZ – centrul Istoric al Mun. Brăila⁷ și a tuturor celelalte documente cu caracter legislativ ce structurează activitatea în domeniul patrimoniului arheologic - este diferențiată pe de o parte *subzona centrală protejată* ce conține marea majoritate a monumentelor de arhitectură înscrise în lista monumentelor și pe de altă parte, *subzona de protecție a zonei centrale protejate*, conținând locuințe și servicii complementare, clădiri administrative și de cult și *subzona sitului arheologic Brăilița*⁸, care are un caracter protejat în condițiile legii privind patrimoniului arheologic⁹.

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

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

Diferențierea zonei mixte s-a realizat în funcție de:

⁵ Conform RLU -PUZ CP Centrul istoric al Mun. Braila, elaborator URBAN PROIECT, sef proiect_ arh. Aurora JELEA, 2008

⁶ în baza Lista monumentelor istorice din România – cap. « Județul Brăila » publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 670 bis din 1 octombrie 2010, în baza Ordinului nr. 2361 / 2010 al Ministrului Culturii și Patrimoniului Național pentru modificarea anexei nr. 1 la OMCC nr. 2314 / 2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

⁷ Cf. PUZ - Centrul Istoric al Mun. Braila, proiectant General: INCD URBANPROIECT BUCURESTI, 2008.

⁸ Pentru această subzonă (denumită ZIR 5 în PUZ - Centrul Istoric al Mun. Brăila) s-a optat pentru păstrarea zonificării propuse anterior prin PUZ - Centrul Istoric al Mun. Brăila.

⁹ Legea 258 din 23 iunie 2006 (Legea 258/2006) pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național.

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

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

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

Un tehnopol (denumit și centru tehnologic, parc tehnologic sau parc științific) se referă la o zonă în care sunt concentrate numeroase activități publice și private care țin de cercetare și dezvoltare, dezvoltarea tehnologiei, transfer de tehnologie, învățământ științific superior, servicii și activități de producție în domeniul high-tech. În numeroase cazuri, tehnopolurile cuprind unul sau mai multe grupuri specializate de întreprinderi high-tech, incubatoare de debut, o firmă și un 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 zonă¹⁰.

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

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

ARTICOLUL 8.2. DEFINIREA ZONELOR FUNCȚIONALE

Principalele zone funcționale propuse pentru teritoriul administrativ al Brăilei sunt:

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

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

¹⁰ Cf. CEMAT, Strasbourg, 17 mai 2006

http://www.coe.int/t/dq4/cultureheritage/heritage/cemat/cso/Reunions/7th ETF/CEMAT-CHF84-2006-8rev_ro.pdf

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

ZONA FUNCȚIONALĂ	SUBZONA FUNCȚIONALĂ	UTR	DESCRIERE
Zona rezidențială „L”	Subzona locuințelor individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime L1	L1a	Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban constituit/ parcelar ordonat <i>înafara zonei istorice protejate</i>
		L1b	Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat
	Subzona locuințelor colective L2	L2a	Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje) în ansambluri predominant rezidențiale
		L2b	Locuințe colective cu înălțimi medii și mari (P+5-10 etaje) în ansambluri predominant rezidențiale
Zona funcțiilor cu caracter central „C”	Subzona centrală istorică protejată CIP	CIP1	Centru istoric Brăila cuprins între bd. Al. I. Cuza și faleză Dunării, incluzând subunitățile: = SIR1a, SIR1b, SIR 1c, SIR 1d, SIR 1e, SIR 1f, SIR1g, SIR1h, SIR1i, SIR1j, SIR1k, SIR1l, SIR1m, SIR 1n, SIR1o, SIR1r, SIR1y
		CIP2 (=ZIR2)	Ansamblul str. M. Eminescu 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 Centru istoric Brăila
		CIP5 =ZIR6	Monumente clasate situate dispersat, înafara limitei centrului istoric
	Subzona centrală protejată aferentă falezei CPF	CPF	Terenurile aferente contactului zonei centrale istorice protejate cu malul Dunării, zonă restructurabilă de maximă reprezentativitate viitoare(= SIR 4a, SIR1p, SIR1u, SIR1v, SIR1s, SIR1t, SIR 1z)
Subzona protejată a sitului arheologic Brăilița CSA	CSA (=ZIR5)	Situl arheologic Brăilița cuprinde o gamă largă de funcțiuni urbane, regăsite în subzonele și utr-urile PUG, cu anumite condiționări și servituți speciale legate de statutul sitului arheologic, având un caracter general protejat	

	Subzona cu funcțiuni cu caracter central, situate înafara zonei istorice protejate, în prelungirea acesteia sau în locații dispersate CS	CS1	Funcțiuni cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant instituții, servicii, comerț, administrație cu caracter reprezentativ, cu rol de întărire și prelungire a zonei centrale
		CS2	Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale (servicii terțiare, administrative, dotări existente de învățământ și sănătate de nivel zonal) situate pe un parcelar în curs de constituire. (poli centrali secundari)
		CS3	Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale și periferice (servicii terțiare, administrative, dotări de învățământ, cultură și sănătate de nivel zonal - centralități difuze
Zona cu funcțiuni mixte "M"	Subzona mixtă corespunzătoare unui țesut urban constituit M1	M1a	Funcțiuni mixte - predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată - adiacent arterelor/ piețelor principale
		M1b	Funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală- în interiorul insulelor urbane
	Subzona mixtă corespunzătoare unui țesut urban slab constituit sau în curs de constituire M2	M2a	Funcțiuni mixte -predominant servicii și comerț cu accesibilitate medie și bună, pe parcelar cu posibilități de re-parcelare
		M2b	Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de re-inserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc) (obligativitate PUZ)
Zona industrială si de depozitare "I"	Subzona activități industriale active în sistem compact "tehnopol" I1	I1	Unități industriale existente care se mențin/se re tehnologizează în locații concentrate
	Subzona activități industriale și servicii conexe - "parc industrial" I2	I2a	Parc industrial cu activități producție industrială și servicii de cercetare, management, depozitare, comercializare, etc
		I2b	Parc activități de producție energie verde, înglobând tehnologii avansate (fosta platformă CET Brăila)
Zona gospodărie comunală "G"	Subzona gospodărie comunală cimitir G1	G1	Cimitire
		G1a	Cimitire protejate cf. LMI 2010
	Subzona gospodărie comunală G2	G2	Unități de gospodărie comunală dispersate, echipamente edilitare, salubritate

Zona spațiilor libere și plantate "V"	Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate; V1	V1a	Parcuri și grădini amenajate pentru relaxare și agrement situate înafara zonei construite protejate
		V1b	Parcuri și grădini amenajate pentru relaxare și agrement aflate în interiorul zona istorică protejată (include subzona SIR1x din PUZ- CI)
		V1c	Spații verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, re-amenajabile pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare
	Subzona spațiilor verzi publice de folosință specializată V2	V2a	Spații plantate publice amenajate în regim de parcuri tematice (grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ).
		V2b	Spații verzi aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire
	Subzona spațiilor verzi pentru agrement V3	V3	Spații plantate publice amenajate pentru sport și agrement (terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement; complexe și baze sportive)
	Subzona spațiilor plantate de protecție V4	V4a	Spații plantate pentru protecția cursurilor de apă, plantații de consolidare a versanților, plantații de însoțire a cursurilor de apă
		V4b	Spații plantate de protecție față de drumuri, infrastructură tehnică și sanitară (aliniamente de arbori, plantații de protecție la limita dintre zone industriale și zone rezidențiale, plantații aferente zonelor de protecție sanitară – cimitire etc)
	Păduri de agrement	V5	Spații cu vegetație forestieră și/sau spontană, parțial lacustră, actualmente folosite ca păduri de agrement (constituite ca rezervă pentru dezvoltarea viitorului port comercial al Brailei)
	Subzona spațiilor plantate în sere și pepiniere	V6	Unități agricole dispersate, sere și pepiniere
Subzona spațiilor plantate semipublice și private, propuse cu caracter orientativ Vx	Vx	Spații plantate semipublice sau în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice - grădini private, decorative sau productive, în folosință individuală sau comunitară, pe terenuri aflate în proprietate privată	

Zona unităților agricole „A”	Subzona unităților agricole grupate în sistem de centură verde-galbenă A1	A1	Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultura
Zona transporturilor „T”	Subzona transporturilor rutiere T1	T1a	Spații aferente transporturilor rutiere - circulații carosabile efective, noduri de circulație
		T1b	Spații aferente transporturilor rutiere - parcaje de mari dimensiuni, unități de gestiune și control a transportului în comun
	Subzona transporturilor feroviare T2	T2a	Spații aferente transporturilor feroviare - circulații feroviare efective și zone de siguranță ale acestora
		T2b	Spații aferente transporturilor feroviare-gări, unități de gestiune și control
	Subzona transporturilor navale T3	T3a	Spații aferente transporturilor navale fluviale - gări, spații acostare, unități de gestiune și control naval, posibilitate reconversie port de agrement (restructurabile cf. PUZ)
		T3b	Spații aferente transporturilor navale fluviale – parc industrial si logistic, zona libera
Zona cu destinație SPECIALĂ „S”	Subzona funcțiilor speciale- în interiorul zonei istorice protejate S1	S1	Spații destinate unităților militare, securității, poliției, spații pentru echipamentele și construcțiile respective - în interiorul zonei istorice protejate
	Subzona funcțiilor speciale- înafara zonei istorice protejate S2	S2	Spații destinate unităților militare, securității, poliției, spații pentru echipamentele și construcțiile respective înafara zonei istorice protejate (restructurabile cf. PUZ)
Zona situată în extravilan/ ex-administrativ „EX”	Subzona terenuri aflate permanent sub ape EXh	EXh	Oglinzi de apă, râuri, pârâuri, lacuri aflate în extravilan
	Subzona terenuri ocupate de drumuri și căi ferate în extravilan EXt	EXt	Terenuri aferente drumurilor naționale, județene, comunale și căilor ferate din administrația SNCFR
	Subzona terenuri agricole în extravilan EXa	EXa	Terenuri agricole aflate în extravilan
	Subzona spații plantate și libere în extravilan EXv	EXv	
	Subzona pădurilor și plantațiilor silvice din extravilan, Insula Mare A Brăilei ExpIMB	ExpIMB	Plantații forestiere situate în extravilan, împăduriri, propuse pentru intrare în intravilan

PARTEA IV

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

CAPITOLUL 9

ZONA REZIDENȚIALĂ - „L”

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

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

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

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

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

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

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

L2 - Subzona locuințelor colective

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

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

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

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

Dat fiind necesitatea conturării mai pregnante a caracterului zonei centrale protejate aferent Puz-CP Braila, locuințele individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban constituit / parcelar ordonat situate în cadrul / incinta zonei istorice protejate, constituie obiectul reglementărilor în “Capitolul 10 / Zona funcțiunilor cu caracter central – “C”.

Având în vedere precizarea anterioară, la nivelul teritoriului Braila, se evidențiază 2 mari tipologii de parcelar pe care se dezvoltă subzona L1:

a) *parcelar constituit în zonele semicentrale și periferice*, cu o eterogenitate la nivelul suprafețelor și formelor, dar omogen sub aspectul morfogenezei și al ocupării;

b) *parcelar slab constituit, adesea de factură agricolă*, situat în zonele urbane periferice, necesitând o pregătire prealabilă urbanizării.

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

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

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

RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONA L1

- Modernizarea rețelei stradale
- Amenajarea de parcaje de proximitate, supraterane și subterane
- Amenajarea de piste pentru biciclete în profilele străzilor
- Amenajarea de trasee pietonale către dotările de tip școală, grădiniță, comerț de proximitate
- Completarea cu dotări de proximitate și cu locuri de joacă, spații comunitare, cămine de bătrâni, cluburi sportive de cartier
- Completarea și, după caz, realizarea plantațiilor de aliniament
- Interzicerea panourilor publicitare amplasate pe fațadele locuințelor
- Pentru parcelări noi în L1b, suprafața minimă a terenului necesar este de 10 000 mp.
- Suprafața minimă aferentă dotărilor cu caracter public din cadrul terenului destinat unei parcelări noi va fi de min. 15%.

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 9.1.1. UTILIZĂRI ADMISE

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

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

ARTICOLUL 9.1.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

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

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

(5) **L1b** - realizarea locuințelor noi în aceste UTR-uri este condiționată de existența unui P.U.Z. pe o suprafață minimă de **10000mp**, aprobat conform legii, care să reglementeze: noua tramă stradală de deservire, operațiunile de parcelare/ reparcelare – acolo unde este cazul, echiparea edilitară, asigurare cu echipamente și dotări publice.

ARTICOLUL 9.1.3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

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

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

ARTICOLUL 9.1.4. CARACTERISTICILE PARCELELOR

L1a + L1b: Se consideră construibile 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	
	Suprafață mp.	Front m.	Suprafață 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 $\pm 10\%$

ARTICOLUL 9.1.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În zonele constituite în utr **L1a** - clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective.
- (2) La intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Această latură teșită va avea o lungime de minim 8,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- (3) Se stabilesc următoarele retrageri minime obligatorii pentru construcțiile noi în subzona **L1 (L1a, L1b)** :

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

(4) Condiții suplimentare care se aplică cumulat față de punctul (2):

- se admite micșorarea acestei retrageri minime față de aliniament doar dacă astfel se respectă o caracteristică a străzii respective, evidentă pe toată lungimea străzii.

- noile construcții în regim înșiruit sau cuplat să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcane vizibile.
- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de **15.0 m** de la alinierea clădirilor.
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

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

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

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

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

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.

	L1a			L1b		
	înșiruit	cuplat	izolat	înșiruit	cuplat	izolat
Retrageri față de limitele laterale	min.3,0m	H/2 , min.3,0m		H/2 , min.3,0m		
Retragere față de limita posterioară	min.3,0m	min.5,0m	min.5,0m	min.3,0m	min.5,0m	min.5,0m

ARTICOLUL 9.1.8.CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1a, L1b

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

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

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

ARTICOLUL 9.1.9.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1a, L1b

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

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

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

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

ARTICOLUL 9.1.10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

	L1a			L1b		
	înșiruit	cuplat	izolat	înșiruit	cuplat	izolat
Inălțimea maximă la cornisă (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		
Inălțimea maximă la coamă (sau aticul ultimului nivel)	12,0 m			12,0 m		

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

ARTICOLUL 9.1.11.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1a, L1b:

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

ARTICOLUL 9.1.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- (1) Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.
- (2) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (3) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- (4) Toate noile 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) În **L1b** – se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitară în sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții:
 - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b) parcela minimă pentru soluții de echipare edilitară în sistem individual să fie de minim 2000mp, front minim la stradă de 25,0m și are acces la un drum public modernizat;
 - c) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

ARTICOLUL 9.1.13. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. **60%** din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.
- (3) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei

respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.

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

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

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

ARTICOLUL 9.1.14. ÎMPREJMUIRI L1a, L1b

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

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

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 9.1.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

ARTICOLUL 8.1.16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

9.2. Subzona locuințelor colective (L2)

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

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

Principala diferențiere în cadrul acestei subzone se datorează înălțimilor construcțiilor din aceste ansambluri, precum și modului lor de dispunere față de principalele artere de circulație: fie în sistem "placare" formând linearități pe traseele arterelor, fie în sistem "alveolar", dezvoltate în adâncimea teritoriului, comasând o serie de spații plantate și artere de deservire de capacitate redusă.

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

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

L2b Locuințe colective cu înălțimi medii și mari (P+5-10 etaje) în ansambluri situate adiacent unor artere majore de circulație

RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONĂ

- Modernizarea rețelei stradale - în principal a arterelor secundare de deservire a ansamblurilor
- Amenajarea de parcaje de proximitate, supraterane și subterane
- Amenajarea de piste pentru biciclete înglobate în profilele străzilor
- Amenajarea de trasee pietonale în relație cu dotările de tip școală, grădiniță, comerț de proximitate
- Completarea cu dotări de proximitate și cu locuri de joacă, spații comunitare, cămine de bătrâni, cluburi sportive de cartier
- Completarea și, după caz, realizarea plantațiilor de aliniament
- Interzicerea panourilor publicitare amplasate pe fațadele locuințelor
- Suprafața minimă aferentă dotărilor cu caracter public din cadrul terenului destinat unui ansamblu sau microansamblu de locuințe colective va fi de min. 15%.

- Suprafața minimă aferentă spațiilor plantate din cadrul terenului destinat unui ansamblu sau microansamblu de locuințe 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 bază 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) mărirea 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.UTILIZĂRI ADMISE - L2a, L2b

(1) Sunt admise următoarele utilizări:

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

ARTICOLUL 9.2.2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - L2a, L2b

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 9.2.3.UTILIZĂRI INTERZISE - L2a, L2b

(1) În subzona L2 se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- realizarea unor anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- construcțiile provizorii;
- depozitarea en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precollectare 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 parcellarului aferent locuințelor colective de acest tip.

ARTICOLUL 9.2.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT - L2a, L2b

- (1) În zonele constituite - clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective.
- (2) În cazul fronturilor continue cu clădiri dispuse pe aliniament, inserțiile noi vor respecta regula străzii sau a ansamblului.
- (3) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0 metri** pe străzi de categoria III și **6.0 metri pe străzi de categoria II și I**, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor (H) și distanța dintre aliniamente (D);

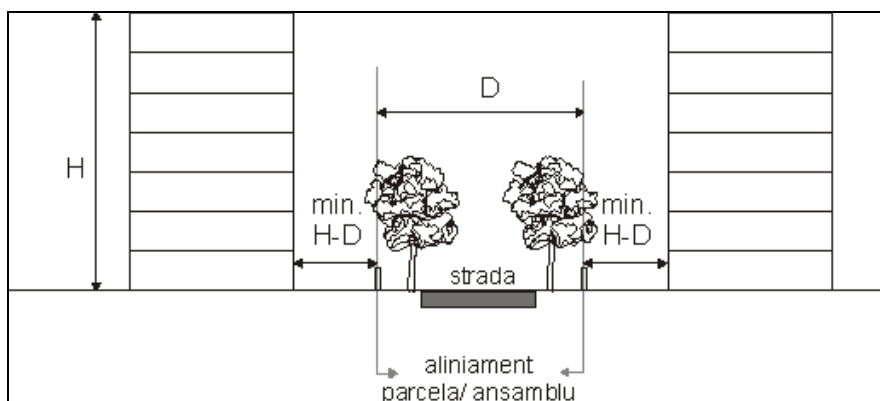


Figura 1. Amplasarea clădirilor față de aliniament în L2a, L2b (H= înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte)

ARTICOLUL 9.2.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - L2a, L2b

- (1) Pentru noile ansambluri de locuințe colective - se recomandă întocmirea unor documente de urbanism de tip PUZ, cu următoarele recomandări:
- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

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

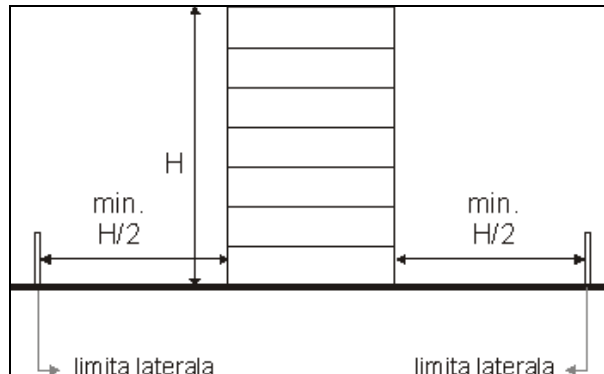


Figura 2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale unei parcele în L2a, L2b.

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

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

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

ARTICOLUL 9.2.7.AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ - L2a, L2b

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

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

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

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

ARTICOLUL 9.2.8.Circulații și accese- L2a, L2b

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

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

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

ARTICOLUL 9.2.9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR - L2a, L2b

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

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

(2) Sunt permise amenajări de spații de parcare în lungul circulațiilor, cu modelarea bordurilor și a traversărilor astfel încât să nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau piste 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 indicii de motorizare al orașului.
- (4) Se recomandă realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacității de stocare a autovehiculelor și eliberării spațiilor libere pentru amenajarea de spații verzi sau echipamente publice necesare, după caz.
- (5) Reorganizarea și eficientizarea sistemului de circulații auto și parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale.
- (6) Este interzisă construirea de garaje individuale.

ARTICOLUL 9.2.10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - L2a, L2b

	L2a		L2b	
	existent	propus	existent	propus
Inălțimea maximă la cornisă (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 cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.
- (2) Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri).
- (3) În cadrul prezentului RLU, înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

ARTICOLUL 9.2.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - 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 fațadele construcțiilor de locuințe.

ARTICOLUL 9.2.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- (1) Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului Edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.
- (2) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (3) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- (4) Toate noile brașamente 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 gunoiului 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. SPAȚII LIBERE ȘI 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 păstrării 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 căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei

respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.

(4) În ansamblurile de locuințe colective se vor asigura spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte **1,3 mp teren de fiecare locuitor**;

(5) În ansamblurile de locuințe colective zonele verzi de folosință generală se vor proiecta luând în calcul minimum **2 - 2,2 mp teren/locuitor** (în afară parcurilor publice).

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

ARTICOLUL 9.2.14. ÎMPREJMUIRI- L2a, L2b

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

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

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 9.2.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

	L2a	L2b
POTmax	30%	28%

ARTICOLUL 9.2.16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

	L2a	L2b
CUTmax	1,5	3.0

CAPITOLUL 10

ZONA FUNCȚIUNILOR CU CARACTER CENTRAL - „C”

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

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

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

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

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

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

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

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

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

RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVEL DE ZONĂ FUNCȚIONALĂ

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

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

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

(3) În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor 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 servire 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 funcțiunilor 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 și punere în valoare a patrimoniului arheologic potențial și/sau, după caz, documentat existent în zona:**

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

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

Subzona	UTR	Descriere
Subzona centrală istorică protejată CIP	CIP1	Centrul istoric Brăila cuprins între bd. Al. I. Cuza și faleza Dunării = SIR1a, SIR1b, SIR 1c, SIR 1d, SIR 1e, SIR 1f, SIR1g, SIR1h, SIR1i, SIR1j, SIR1k, SIR1l, SIR1m, SIR 1n, SIR1o, SIR1r, SIR1y
	CIP2 (=ZIR2)	Ansamblul str. M. Eminescu cupinde str. M. Eminescu până la intersecția cu str. Grivița
	CIP3 (=ZIR3)	Ansamblul str. Eremia Grigorescu, cuprinde str. Eremia Grigorescu între bd. Al. I. Cuza și str. Plevnei
	CIP4 (=ZIR4- SIR 4b și SIR 4c)	Zona de protecție a sitului istoric Brăila cu scopul întregirii și asigurării contiguității zonei centrale
	CIP5 (=ZIR 6)	Monumente clasate situate dispersat, înafara zonei istorice protejate

Subzona centrală protejată aferentă falezei CPF	CPF (= SIR 1p, SIR 1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, 1y, 1z)	Terenurile aflate la contactul zonei centrale protejate cu faleza Dunării, zona restructurabilă de maximă reprezentativitate viitoare
Subzona protejată a sitului arheologic Brăilița CSA	CSA (=ZIR5)	Cuprinde o gamă largă de funcțiuni urbane, regăsite în subzonele și utr-urile PUG, cu anumite condiționări și servituți legate de statutul sitului arheologic, având un caracter general protejat
Subzona centrală situată înafara zonei istorice protejate, în prelungirea acesteia sau în locații dispersate CS	CS1	Funcțiuni cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant instituții, servicii, comerț, administrație cu caracter reprezentativ, cu rol de întărire și prelungire a zonei centrale
	CS2	Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale (servicii terțiare, administrative, dotări existente de învățământ și sănătate de nivel zonal) situate pe un parcelar în curs de constituire (poli centrali secundari)
	CS3	Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale și periferice (servicii terțiare, administrative, dotări de învățământ, cultură și sănătate de nivel zonal - centralități difuze

10.1. Subzona centrală istorică protejată – „CIP”

RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONĂ

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

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

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

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

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea intervențiilor propriu-zise;
- supravegherea arheologică pe întreaga durată 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. Brăila)

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 promenadă și sport în aer liber.

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

Acest criteriu a stat la baza împărțirii teritoriului în Zone 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.).

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

Sunt interzise activitățile care au ca obiect de bază:

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

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

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

Se interzice tranzitarea cu trafic greu în zona centrului istoric.

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

a. Caracteristicile parcelelor

Se păstrează trama stradală precum și alinierea construcțiilor după traseul străzilor. Alături de trama stradală, structura parcelarului existent reprezintă o componentă importantă a valorii sitului centru istoric, ceea

ce determină obligativitatea conservării actualei structurii a parcelarului, indiferent de natura regimului de proprietate asupra terenului (public sau privat) sau a modul de utilizare al acestuia.

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

- conservarea elementelor cu valoare semnificativă identificate prin studii istorice de obiect pentru fondul construit existent pe terenurile implicate în operațiunea de schimbare a parcelării;

- conservarea tipologiei de construire specifică parcelarului care urmează să fie modificat și zonei cu care se învecinează;

- conservarea unei informații 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 față de cele învecinate n.n).

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

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

- modului de așezare al clădirilor pe parcelă;

- alinierea clădirii spre aliniamentul parcelei;

- regimului de înălțime al clădirilor;

- compoziția de volume a clădirilor;

- relațiile și distanțele minime dintre clădiri indiferent dacă acestea se află pe aceeași parcelă sau pe parcele diferite;

- relațiile și distanțele minime dintre clădiri și limitele parcelei, accesele carosabile și pietonale în clădiri și pe parcelă, precum și alte elemente caracteristice care conduc implicit atât la definirea suprafeței edificabile a parcelei, în raport cu limitele sale și cu caracteristicile imobilelor învecinate, cât și la o valoare a procentului de ocupare a terenului (P.O.T.) corespunzătoare caracteristicilor morfologice existente în zonă;

- modul de rezolvare al sistemului de acoperire al clădirii, precum și alte elemente caracteristice care conduc implicit atât la definirea volumului edificabil în raport cu caracteristicile imobilelor învecinate, cât și la o valoare a coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.) corespunzătoare caracteristicilor morfologice existente în zonă.

c. Spațiul public

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

- desființarea construcțiilor parazite (construcții provizorii, anexe gospodărești) vizibile din spațiul public;

- refacerea stratului de uzură ale trotuarelor și înlocuirea asfaltului cu dale din piatră naturală sau artificială, piatră, cărămidă, clincher, etc, realizate din elemente mici, cu rosturi de respirație naturală între ele și cu racord la construcții;

- coborârea nivelului de călcare ale principalelor căi de comunicație: str. Mihai Eminescu, str. Galați, Calea Călărășilor și Piața Traia;

- refacerea plantațiilor de aliniament – str. M. Eminescu, străzi cu plantații înalte incomplete – și a plantațiilor din curți;

- păstrarea și refacerea golurilor, funcționalității și materialelor tâmplăriilor din fațade așa cum au fost inițial și cum reiese din documentarul (cercetarea) imobilului;

- refacerea împrejmirilor inițiale, transparente, din garduri din fier forjat;

- refacerea elementelor de fațadă (grilaje, balcoane, cornișe, frontoane etc.) așa cum au fost inițial, refăcute după documentarul imobilului. (fațadele aparțin spațiului public)

- se vor folosi tencuieli lise / drișcuite/ cu mortar de var nisip cu zugrăveli de apă în culori pastelate, tradiționale;

- construcțiile noi vor respecta parcelarul, amplasarea pe teren a imobilului, înălțimea la cornișă, ritmul de plin /gol, tipul de tâmplărie, învelitoare și materialele de finisaj ale fațadelor exprimate în construcțiile dominante în ZIR/SIR din care face parte.

Se interzic:

- folosirea unor materiale precum:
 - imitarea materialelor naturale / ex: piatră, lemn / simulări de paramente cu excepția celor istorice-artistice, plăcări cu gresie / faianță pe socluri și fațade;
 - utilizarea tâmplăriei metalice, din aluminiu sau plastic – pentru uși, ferestre / cu excepția celor istorice-artistice;
 - înlocuirea tâmplăriei de lemn cu tâmplărie de lemn cu dimensiuni, secțiuni, împărțiri și sens de deschidere nespacific;
 - folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.;
 - folosirea unor elemente de marchetărie din materiale care strălucesc;
 - utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament / cărămizi, plăci b.c.a., etc. ;
- Se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe sau mobile la exteriorul golurilor cu excepția celor istorice-artistice.
- se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperire în terasă;
- nu se vor utiliza, vizibile din exterior, materiale pentru construcții provizorii, azbociment, materiale plastice, etc.;
- prezența agresivă a unor elemente specifice echipării edilitare.
- realizarea de pastişe arhitecturale;
- realizarea de anexe gospodărești și construcții provizorii (excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic- instalatii de arta urbana, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural).

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

d. Aspectul exterior al clădirilor

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

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

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

Se vor suprima rețelele și conductele parazite.

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

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

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

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

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

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

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

- se interzic următoarele materiale la acoperișuri:

- azbociment;

- materiale plastice;
- carton asfaltat;

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

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se interzic :

- dispozitive sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv;
- inscripții luminoase moderniste;
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;

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

d. Zone non-aedificandi

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

- plantații sau amenajări peisagere publice sau private;
- circulații carosabile și parcaje publice la nivelul terenului;
- circulații pietonale publice.

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

Subzona	UTR	Descriere
Subzona centrală istorică protejată CI	CIP 1 (SIR 1a, SIR 1b, SIR 1c, SIR 1d, SIR 1e, SIR 1f, SIR 1g, SIR 1h, SIR 1j, SIR 1k, SIR 1l, SIR 1m, SIR 1n, SIR1o, SIR 1r din cadrul ZIR 1)	Centrul istoric Brăila cuprins între bd. Al. I. Cuza și faleza Dunării
	CIP 2 (=ZIR 2)	Ansamblul str. M. Eminescu cuprinde str. M. Eminescu până la intersecția cu str. Grivița

	CIP 3 (=ZIR 3)	Ansamblul str. Eremia Grigorescu , cuprinde str. Eremia Grigorescu între bd. Al. I. Cuza și str. Plevnei
	CIP 4 (=SIR 4b și SIR 4c)	Zona de protecție a sitului istoric Brăila cu scopul întregirii și asigurării contiguității zonei centrale
	CIP 5 (=ZIR 6: SIR 6a, SIR 6b, SIR 6c, SIR 6d)	Monumente situate dispersat (înafara limitei zonei istorice protejate)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

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

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

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

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

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



Figura 3. Repartiția spațială a componentelor subzonei centrale istorice protejate - CIP 1 în relație cu limitele stabilite prin PUZ - CP - Centrul istoric Brăila; excepție fac UTR-urile care reprezintă importante spații plantate amenajate (grădini, parcuri, promenadă) cuprinse în zona centrală istorică protejată și care, prin prezentul RLU PUG, sunt cuprinse în Zona Verde a orașului - subzona V1- UTR V1b- spații plantate publice protejate.

- (4) Se recomandă o specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de obiecte de artă, artizanat din zona Brailei, etc., fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, distracții, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, spații pentru comunitate, etc.
- (5) Se admite acoperirea cu sticlă a curților închise sau în formă de U, în vederea transformării lor în spații funcționale interioare.
- (6) Se vor menține activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural; activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare.
- (7) În cazul conversiei și extinderii 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 CONDIȚIONĂRI - 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 Brăila)

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

(10)

ARTICOLUL 10.1.3. - UTILIZĂRI INTERZISE

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

- (1) În CIP1, CIP2, CIP3, CIP4, CIP5 - 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;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare 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) În 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 aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila, cu următoarele precizări suplimentare:

În CIP1, CIP2, CIP3, CIP4, CIP5 - se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8.0 m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 12.0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

- în cazul comasării parcelelor din zona protejată se vor menține amprente vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.;

- în cazuri speciale, în zone cu parcelări protejate, în vederea menținerii caracterului specific al parcelării pot fi considerate construibile parcelele sub 150 mp. pe baza unor documentații de urbanism PUD însoțite de ilustrare de temă arhitecturală și desfășurări stradale.

ARTICOLUL 10.1.5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila.

Vezi tabelul cumulativ prezentat mai jos.

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

Se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila.

Vezi tabelul cumulativ prezentat mai jos.

UTR PUG (subzona PUZCP)	UTR PUZCP	Amplasare fata de aliniament	Amplasare față de aliniament	Distanțe laterale
CIP 1 (= ZIR1)	SIR 1a	Pe aliniament	Hcornisa /2 min.5,0m	La calcan
	SIR 1b			
	SIR 1c			
	SIR 1d			
	SIR 1e	Pe aliniament, cu excepția situațiilor precizate în planșa de Reglementări		Poziționarea construcțiilor față de limitele laterale se va face în conformitate cu tipologia de ocupare tradițională de ocupare a terenului în zona amplasamentului, caracterizată – de regulă - de alipirea clădirii propuse la limita laterală a parcelei. Alipire la calcan - in situația calcanului existent pe limita de prop. (front închis)
	SIR 1f			
	SIR 1g			
	SIR 1h			
	SIR 1i			
	SIR 1j			
	SIR 1k			

	SIR 1l		Retragere min.3,0 m- in celelalte situații
	SIR 1m		
	SIR 1n		
	SIR 1o		
	SIR 1r		
	SIR 1y	Pe aliniament	
CIP 2 (= ZIR 2)	ansamblul str. M. Eminescu	Pe aliniament	
CIP 3 (=ZIR 3)	ansamblul str. Eremia Grigorescu	Pe aliniament	
CIP 4 (=SIR 4b, 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 aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila, astfel, cu următoarele precizări:

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

ARTICOLUL 10.1.8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) În UTR CIP1 în perimetrul de mobilitate controlată, conform Planșei de Reglementări care face parte integrantă din RLU - circulația autovehiculelor va fi restricționată și redusă la minimul necesar pentru accesul locuitorilor riverani, aprovizionarea unităților comerciale, accesul salariaților și salubritate, acces care se va face controlat, în anumite intervale orare. În restul perioadei diurne, accesul va fi destinat pietonilor, transportului în comun și bicicletelor.
- (2) Se va urmări implementarea în etape a planului de pietonizare pentru nucleul indicat în Planșa de Reglementări. Se recomandă studiu de trafic detaliat pentru întreg CIP pentru stabilirea soluției optime de pietonizare și măsuri privind siguranța traficului.
- (3) Pentru toate terenurile aflate în CIP1, inclusiv cele dinafară perimetrului de mobilitate controlată, se recomandă adoptarea unor măsuri privind posibilitatea utilizării spațiului public în sistem partajat („share-street”), astfel încât nu fie perturbată funcționarea unităților economice existente în zonă.
- (4) Perimetrul de mobilitate controlată se va implementa pe zona cuprinsă între străzile: (sud)- Str. Radu Campiniu, Calea Călărașilor, str. Danubiului, (est)- str. Anghel Saligny, (nord)- Str. Belvederii, Str. Grădinii Publice, Str. Golești, (vest)- Str. Golești, str. ana Aslan.
- (5) Zona pietonizată aferentă CI1 se va extinde în Piața Traian și Piața Poligon, pe străzile Împăratul Traian, Belvedere, E.Nicolau, Bolintineanu, Rubinelor, Brașoveni, Cojocari.
- (6) Traseele pietonale vor fi contigue și conectate cu promenada aferentă falezei și zonei dintre faleză și Grădina Mare și cu amenajarea din zona Esplanadă. Amenajarea traseului pietonal promenadei în zona falezei și în zona dintre faleză și Grădina Mare va acorda prioritate conservării spațialității tradiționale existente în zonă, definită

prin modul de organizare urbanistică / ocupare a terenului datorită caracterului reprezentativ al acestora în raport cu funcțiunile tradiționale din zonă, ele însele reprezentative la scara întregului oraș și a istoriei sale.

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 10.1.9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

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

ARTICOLUL 10.1.10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 10.1.11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

(2) arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara, tipologia de ocupare tradițională de ocupare a terenului, volumetria, contextul cromatic și compozițional definite de clădirile existente.

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

(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 parcellarului inițial.

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

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

ARTICOLUL 10.1.12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

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

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

- (3) toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- (4) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- (5) se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- (5) se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare.
- (6) se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze, precum și a contoarelor / posturilor de reglare măsurare pe fațadele principale ale clădirilor

ARTICOLUL 10.1.13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

ARTICOLUL 10.1.14. – ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila

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

Se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila

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

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

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL BRĂILA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

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

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

Conform PUZCP- Centrul Istoric:

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

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

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

10.2. Subzona centrală protejată aferentă falezei – CPF

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

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

Având un fond construit în mare parte de factură industrială/depozitare în relație cu portul, completat izolat cu clădiri cu alte funcțiuni, pe o tramă stradală și un parcelar complet diferite de cele din subzona CIP, această subzonă va fi reglementată coroborând prevederile Regulamentului de urbanism aferent PUZCP- Centrul Istoric al Mun. Brăila cu precizări suplimentare legate de statutul ei în cadrul orașului. Actualul PUG, prin viziunea și strategia formulate, consideră această subzonă ca având cel mai important potențial în lansarea Brăilei - atât din punct de vedere economic, cât și din punct de vedere al potențialului de amenajare peisagistică, de re-configurare a unei imagini reprezentative și de re-conectare a vieții orașului la Dunăre.

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

RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONĂ

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

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

Pentru toate aceste terenuri se instituie **interdicție temporară de construire** – până la desfășurarea unui concurs *inter/național de urbanism și peisagistică*, în urma căruia, soluția câștigătoare se va implementa urmărind soluționarea tuturor problemelor legate de circulație, funcționalitate, regim spațial, regim juridic, echipare edilitară, compoziția spațială și imagine/font către apă. Concursul se va desfășura în baza unei teme de proiectare întocmită în conformitate cu concluziile Studiului istoric aferent PUZCP- Centrul Istoric Brăila și ale prezentului RLU, aprobat în condițiile legii. La concurs vor participa numai colective ce integrează arhitecți experți și/sau specialiști atestați în domeniul protejării monumentelor istorice/urbanismului istoric și al proiectării intervențiilor asupra monumentelor istorice/zonelor istorice protejate.

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

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 10.2.1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

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

- Preponderent locuire și secundar alte funcțiuni compatibile;
- Activități mixte: locuire + comerț, servicii, alimentație publică sau mici spații de birouri;
- Instituții publice, administrație, cultură, învățământ, sănătate sau culte;
- Spații plantate și amenajate pentru promenadă și sport în aer liber;

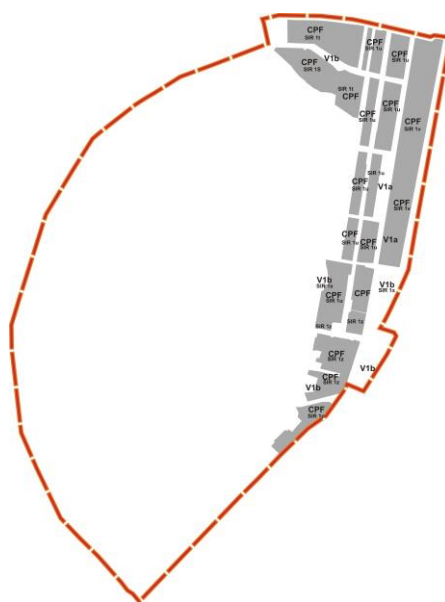


Figura 4 Delimitarea și poziționarea subzonei CPF în cadrul Centrului Istoric Brăila

- 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;
 - Instalații și lucrări de artă urbană, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural.
 - Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- (2) Utilizările funcționale sus menționate generează atât modul de ocupare al parcelei și tipologia fondului construit, cât și structurarea unei zone/subzone istorice de referință. Utilizările funcționale admise sunt în concordanță cu zonificarea prevăzută în PUG în vigoare.
- (3) Se admit conversii ale funcțiilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură și din zona protejată a centrului istoric Brăila se avizează conform legii.
- (4) Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, 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

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

- (1) Se admit modificări ale funcțiilor actuale, astfel încât să se respecte următoarele condiții, considerate minimale, pentru schimbarea funcțiilor existente:
- să se realizeze în condițiile conservării și / sau, după caz, restaurării și punerii în valoare adecvate a reperelor de spațialitate istorică reprezentative / semnificative ale imobilului și zonei funcțional – urbane;
 - să se realizeze prin intervenții specializate elaborate, avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare;
 - să corespundă specificului și statutului pe care îl deține imobilul și Z.I.R./S.I.R. din care face parte;
 - să reprezinte o revenire la funcțiunea destinată inițial imobilului;
 - să conducă la îmbunătățirea calității serviciilor în raport cu disfuncțiile generate de lipsa spațiilor de parcare.
- (2) Pentru intervențiile de asanare-dezvoltare, pentru restructurarea fondului construit sau pentru restructurare urbană, proiectul de intervenție trebuie să respecte următoarele condiții:
- funcțiunile propuse trebuie să fie compatibile cu funcțiunile existente în vecinătate;
 - să asigure spații de parcare în interiorul suprafeței pe care este propusă intervenția, cel puțin pentru necesarul normat generat de funcțiunile și dimensiunile intervenției propuse;
 - să asigure ameliorarea aspectului construcțiilor și amenajărilor și să demonstreze calitățile prin care asigură o mai bună integrare în raport cu caracterul particular al zonei.
- (3) Este posibilă schimbarea funcțiunii actuale a imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice, cu condiția ca funcțiunea propusă să respecte următoarele condiții:
- să nu stânjenească vecinătățile;
 - să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului;
 - să nu afecteze vegetația existentă din amenajările peisajere, plantațiile de aliniament, spațiile 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 Brăila)- Se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila cu următoarele precizări:

- (1) Sunt interzise în perimetrul centrului istoric al municipiului Brăila orice activități care prin natura lor:
- sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
 - pot conduce sau provoca degradarea sitului istoric sau imobilelor clasate și a celor care dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile istorice preliminare, întocmite de experți și specialiști atestați de către Ministerul Culturii în domeniul protejării monumentelor istorice pentru întocmirea acestui tip de documentații;"

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

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

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

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

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

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

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

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

- (1) Se pastrează și se conserva structura istorică tradițională a parcelarului și, după caz, se restaurează / reconstituie această structură istorică, indiferent de natura regimului de proprietate asupra terenului (public sau privat) sau a modul de utilizare al acestuia.
- (2) Se vor identifica soluțiile adecvate, coerente, în raport cu identitatea istorică a zonei malului Dunării pentru cazul noii clădiri a Căpităniei, ca și pentru restaurarea frontului istoric atestat prin imagini fotografice de epocă în zona intersecției Str. Împăratul Traian cu Str. Anghel Saligny, ca și în zona Str. Fața Portului.
- (3) se interzice Orice schimbare a structurii parcelarului existent, care se impune conservat sau, după caz, restaurat în perspectiva elementelor lui istorice valoroase / semnificative, identificate prin studii istorice întocmite numai de către experți de referință atestați de către Ministerul Culturii pentru domeniile urbanismului istoric și al proiectării intervențiilor în zone istorice protejate cu valoare de monument istoric.
- (4) Se interzic unificările de parcele în vederea construirii de clădiri agabaritice.
- (5) În **CPF (SIR 1u, SIR 1v)** se acceptă modificări ale 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 arhitectură 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:

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

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

ARTICOLUL 10.2.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR CPF (SIR 1p, SIR1s, SIR 1t, SIR 1u, SIR 1v, SIR 1z din PUZ CP Centrul Istoric Brăila)- se aplică Reglementările conținute în PUZCP- Centrul istoric Brăila cu următoarele precizări:

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

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

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

- (1) clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele (**$D=H/2$**);
- (2) distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime (**$D=H/4$**) numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;
- (3) se vor respecta indicațiile conținute în **Planșa „Reglementări”** care face parte integrantă din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 10.2.8 - CIRCULAȚII ȘI ACESE

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

- (2) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- (3) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- (4) se vor respecta indicațiile conținute în **Planșa „Circulații și mobilitate durabilă”** care face parte integrantă din prezentul Regulament.
- (5) **Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5.** privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.**

ARTICOLUL 10.2.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- (1) se vor respecta indicațiile conținute în **Planșa „Circulații și mobilitate durabilă”** care face parte integrantă din prezentul Regulament;
- (2) pentru noile funcțiuni admise în UTR SIR 1u, SIR 1v, rezolvarea parcajelor se va face ținând cont de indicele de motorizare la momentul respectiv.

ARTICOLUL 10.2.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

- vezi tabelul de mai jos

ARTICOLUL 10.2.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- (1) *orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor;*
- (2) *arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente;*

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

ARTICOLUL 10.2.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

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

ARTICOLUL 10.2.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

ARTICOLUL 10.2.14 – ÎMPREJMUIRI

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

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din metal (fier forjat/plasă metalică) sau lemn și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri.
- este obligativorie asigurarea unei expresivități reprezentative a împrejurimilor în raport cu spațialitatea istorică a zonei și stilul architectural al clădirilor situate sau propuse spre realizare pe parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

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

UTR PUG (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	35%	1,0	max 12m
SIR 1t	discontinuu	mediu	50%	1,5	max 12m
SIR 1u	discontinuu	ridicat	50%	1,5	max 12m
SIR 1v	discontinuu	ridicat	50%	1,5	max 12m
SIR 1z	discontinuu	mediu	50%	2,5	H existent**

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

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

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

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

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

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

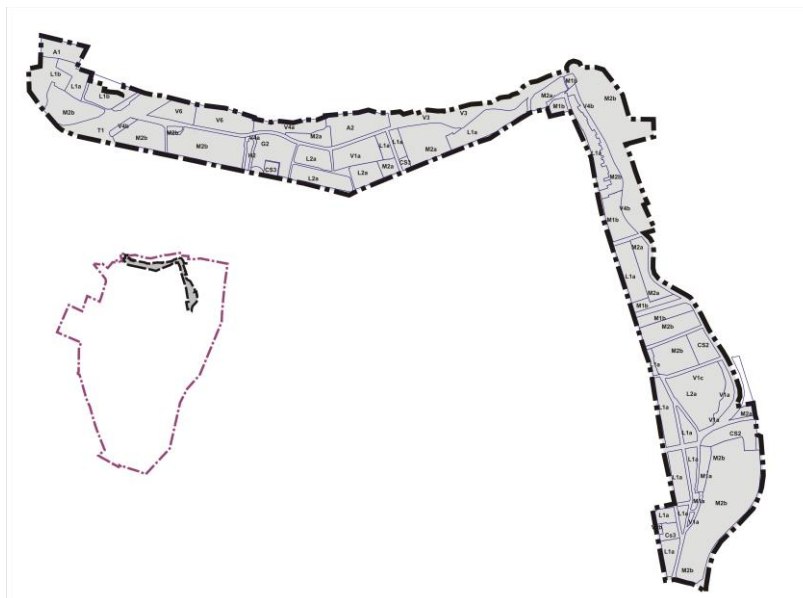


Figura 5. Delimitarea sitului arheologic Brăilița conform PUZCP- Centrul istoric al Mun. Brăila si alocarea functională (UTR) sub condițiile de constructibilitate specifice siturilor arheologice- " orice intervenție la nivelul solului și în subsol planificată în perimetrul sitului arheologic Brăilița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

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 concluzie¹¹, 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 propusă prin Studiul de Fundamentare privind evoluția orașului și a patrimoniului construit¹²

- 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 Călărășilor – 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 Călărășilor, o imensă necropolă (**Necropola creștină nr. 3 a orașului Brăila**).

RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONĂ

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

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

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 10.3.1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

Locuire – subzonele L1a, L2a

Funcțiuni mixte – subzonele M1b, M2a, M2b

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

Echipare edilitară - E

Spații plantate publice – V1a

Spații plantate în proprietate privată - V1d

Spații plantate de protecție a infrastructurilor - V3b

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

ARTICOLUL 10.3.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 10.3.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

¹¹ Dr. Stănică PANDREA - Cercetător științific gr. II la Muzeul Brăilei, în cadrul *Studiului de fundamentare PUG Brăila privind evoluția orașului și a patrimoniului construit*, Muzeul Brăilei, 2012.

¹² Cândea, I, 2012, Studiu de fundamentare privind evoluția orașului și a patrimoniului construit, Muzeul Brăilei.

- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii, cu excepția celor cu mesaj artistic (instalații de artă, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural)
- depozitare en-gros;
- depozitări 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.

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

În V1a, V1d, V3b, E sunt valabile precizările Regulamentului pentru fiecare subzonă în parte.

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

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

- (1) Se aplică Regulamentul cu precizările corespunzătoare fiecărei subzone funcționale în parte și Reglementările conținute în planșa de *Reglementări* care face parte integrantă din prezentul Regulament.
- (2) Se recomandă ca măsură suplimentară pentru prezervarea și asigurarea condițiilor cercetării preventive a siturilor arheologice, să nu se permită subdivizări masive de terenuri în zona CSA.
- (3) Orice operațiune de parcelare sau re-parcelare în subzona CSA se va aproba doar pe baza unei documentații de urbanism de tip PUZ, în condițiile legii.

ARTICOLUL 10.3.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Se aplică Regulamentul cu precizările corespunzătoare fiecărei subzone funcționale în parte și Reglementările conținute în planșa de *Reglementări* care face parte integrantă din prezentul Regulament.
- (2) Se va urmări mobilarea fronturilor arterelor importante cu construcții dispuse la aliniament sau retras în funcție de gabaritul străzii și al înălțimii maxime admise în zona respectivă.

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

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

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

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

ARTICOLUL 10.3.8 - CIRCULAȚII ȘI ACESE

- (1) Se aplică Regulamentul cu precizările corespunzătoare fiecărei subzone funcționale în parte și Reglementările conținute în planșa de *Reglementări* care face parte integrantă din prezentul Regulament.
- (2) Se aplică prevederile conținute în Planșa de *Circulații și mobilitate durabilă*, care face parte integrantă din prezentul regulament.
- (3) Pentru toate circulațiile și accesul public existente și propuse se vor respecta prevederile din **Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5.** privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.**

ARTICOLUL 10.3.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- (2) În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte.
- (3) Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol
- (4) Parcajele la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- (5) În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

ARTICOLUL 10.3.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 10.3.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 10.3.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

ARTICOLUL 10.3.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se aplică Regulamentul cu precizările corespunzătoare fiecărei subzone funcționale în parte și Reglementările conținute în planșa de *Reglementări* care face parte integrantă din prezentul Regulament.
- (2) Se recomandă ca amenajările spațiilor plantate în subzona CSA să se facă urmărind integrarea zonelor active arheologic în programul de parc.

ARTICOLUL 10.3.14 – ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

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

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

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

SubZona CS este compusă din centralități de ranguri și valori diferite, cu profile funcționale diferite, întregind și îmbogățind zona centrală istoric constituită și alcătuiind, împreună cu aceasta, imaginea policentrică a Brăilei. Această „imagine” este însă expresia unui sistem dinamic, acoperind întreg teritoriul urbanizat al

orașului, astfel încât accesul, prestigiul, deservirea funcțională, dar și impactul de imagine și de viață urbană generate/susținute de acești poli urbani să fie corect și echitabil distribuite.

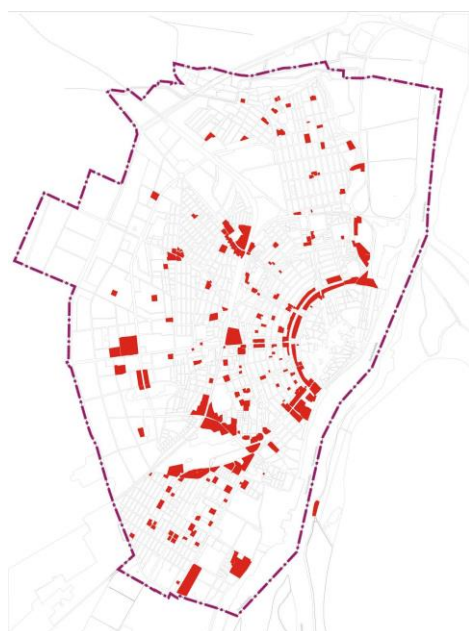


Figura 6. Repartiția subzonei CS (CS1+CS2+CS3) în cadrul teritoriului mun. Brăila.

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

Diferențierile în cadrul subzonei au fost dictate de:

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

Diviziunea subzonei CS în UTR-uri:

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

RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONĂ

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

- (2) În subzonele **CS1, CS3** - pentru orice noi intervenții, pentru terenurile cu suprafața de mai mare de **3000 mp**, se recomandă întocmirea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal, în condițiile legii.
- (3) În subzonele **CS2**, dat fiind parcelarul neconstituit, pentru autorizarea noilor lucrări de construcții, pentru toate terenurile, se recomandă întocmirea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal, în condițiile legii, zona reglementată minimă **fiind unitatea teritorială de referință**.
- (4) Pentru toate noile intervenții din CS, orice documentație de urbanism (PUZ, PUD) va fi însoțită de o **ilustrare de arhitectură** care să convingă asupra configurării caracterului central, ilustrare inclusă ca temă de proiectare a obiectelor de arhitectură viitoare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 10.4.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) În UTR **CS1, CS2** sunt admise cu precădere instituții și servicii publice supramunicipale și municipale.
- (2) În UTR **CS3** sunt admise cu precădere instituții și servicii publice cu caracter local (de deservire zona/cartier).
- (3) Domeniile de activități și funcțiuni care pot cuprinde aceste instituții și servicii:
- administrație publică și servicii descentralizate
 - financiar-bancare și asigurări
 - sănătate publică, servicii medicale și de întreținere
 - cultură (centru cultural, expoziții în incinte sau în aler liber, bibliotecă, etc)
 - alimentație publică
 - poșta și telecomunicații, IT
 - management, proiectare
 - cercetare-dezvoltare
 - învățământ preșcolar, primar, gimnazial, liceal, universitar și formare continuă
 - media, presă, comunicare
 - turism (hoteluri, pensiuni)
 - recreere în spații acoperite (săli de conferințe, spectacole și cinema
 - locuințe cu partiu special pentru profesii liberale, **locuințe colective in imobile punctuale/ insertii**
 - spații pietonale cu amenajări de tip piață urbană reprezentativă, cu conexiuni pietonale în 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) În CS1- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri (cca. 40.0 metri desfășurare de front);
- (3) Se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni
- (4) **Se admit locuințe colective in imobile punctuale (nu in ansambluri), insertii in zone cu functiuni mixte**
- (5) Se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice reprezentative și de lăcașele de cult;
- (6) Funcțiunile comerciale nu vor ocupa suprafețe desfășurate mai mari de 1500 mp.
- (7) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare sunt permise cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (8) Sunt permise garaje publice sau private sub- și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele cu condiția de a nu ocupa un front mai lung de 30m spre spațiul public, iar accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă, astfel încât să nu perturbe traficul.
- (9) Sunt permise activități de mică producție, cu următoarele condiții:
- să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație
 - spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
 - nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

ARTICOLUL 10.4.3 - UTILIZĂRI INTERZISE/ CS1, CS2, CS3

- (1) Sunt interzise următoarele funcțiuni:

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

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

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

- (1) În **CS1** - Se recomandă menținerea parcelarului existent iar dacă noile construcții se dezvoltă pe parcele comasate, se recomandă păstrarea ampretei parcelarului anterior.
- (2) În **CS2, CS3** – se recomandă efectuarea operațiunilor de re-parcelare în mod integrat, la demararea investiției pentru noua funcțiune.
- (3) În **CS1, CS2, CS3** - Operațiile de sub-divizare de parcele sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească fiecare în parte următoarele condiții: a) să aibă front la stradă min.15m, b) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă, c) suprafața fiecărei parcele să fie min. 400mp, d) să nu dea naștere la servituți de trecere.

ARTICOLUL 10.4.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (D_a)

- (1) **CS1** - Aliniamentul existent al parcelelor se va păstra, cu excepția situațiilor prevăzute în Planșa de Reglementări (lărgiri de artere, re- alinieri)
- (2) **CS2, CS3** - pentru operațiuni pe terenuri libere sau în curs de constituire a parcelarului, retragerea clădirilor publice va fi de **10.0 metri ($D_a=10m$)**
- (3) **CS1, CS2, CS3**- Amplasarea pe aliniament este posibilă în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanța dintre aliniamentele
- (4) **CS1, CS2, CS3**- Retragerile de la aliniament se vor stabili prin PUZ/PUD, cu condiția ca distanța dintre alinierele clădirilor (la aliniament sau retrase de la aliniament) să fie egală cu înălțimea maximă a clădirilor în planul fațadei
- (5) **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) În subzona CS (**CS1, CS2, CS3**), clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de **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) În 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.
- (3)

ARTICOLUL 10.4.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Conform P.U.Z. cu următoarele condiții:
 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică sau ca drept de trecere obținut legal

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30.0 metri;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

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

ARTICOLUL 10.4.9 - 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
Înălțimea admisă (la atic)	Min. 10,0 m- P+2*	Min. 18,0 m- P+4*	Min. 10,0 m- P+2*
	Max. 18,0 m – P+4*	Max. 40,0 - P+10*	Max. 18,0 m – P+4

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

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

ARTICOLUL 10.4.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Orice intervenție asupra fațadelor existente în subzona C1, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, va respecta caracterul zonei și tipul de program; nu se admit pastişe; nu se admit materiale perisabile sau de proastă calitate.
- (2) Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a țesutului urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia.
- (3) Arhitectura noilor clădiri în zona centrală C1 va ține seama de caracterul zonei în ceea ce privește: volumetria, arhitectura fațadelor, materialele de construcție, cromatică.
- (4) Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

ARTICOLUL 10.4.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- (1) Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.
- (2) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (3) Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare.
- (4) Toate noile branșamente 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 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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 componentă a subzonei CS	spațiu plantat (suprafața minimă necesară pentru investițiile noi)
administrație, finanțe, bănci	7% din suprafața parcelei
comerț, alimentație publică	7% din suprafața parcelei
culțe	30% din suprafața parcelei
sănătate	10-15mp/bolnav
învățământ	Conform normativelor de specialitate, dar nu mai puțin de 20% din suprafața parcelei
turism	20% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

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

ARTICOLUL 10.4.14 – ÎMPREJMUIRI

(1) Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de **minim 2.00 metri** din care un soclu opac de **0.60 m.**, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;

- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

(2) Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de **2.50 metri**; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.

(3) Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectură clădirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL 11 ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE - “M”

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI „M”

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

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

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

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

Cele două subzone ce alcătuiesc zona mixtă sunt:

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

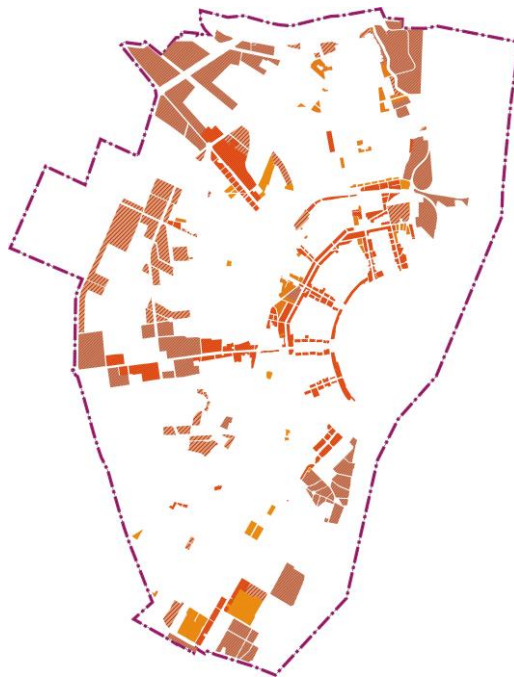


Fig. 7. Repartiția zonei mixte (M1:M1a, M1b și M2:M2a, M2b) în cadrul teritoriului mun. Brăila.

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

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

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

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

Cele două componente ale subzonei M1 sunt:

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

RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONĂ

- (1) Subzona mixtă M1 permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, condiționat de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC.
- (2) Se permite completarea fronturilor existente cu spații comerciale și servicii, doar pe baza Planuri Urbanistice de Detaliu în condițiile legii.
- (3) 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, gradini;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special.

ARTICOLUL 11.1.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

- activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- să implice maximum 5 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

ARTICOLUL 11.1.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

(1) **M1a, M1b** - se interzic următoarele utilizări:

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

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

ARTICOLUL 11.1.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) **M1a, M1b** - Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- suprafața minimă a parcelei - **300 mp**.
- să aibă front la stradă min. **18 m** pentru construcții dispuse izolat/cuplat, **12 m** pentru construcții înșiruite
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(2) **M1a, M1b** - În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea 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		înșiruit	
	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) În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte (**D_i=H/2**); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **6.00**

metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

(2) în toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

ARTICOLUL 11.1.8 - CIRCULAȚII ȘI ACESE

(1) o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **min. 3,5 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

(2) în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;

(3) se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

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

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

ARTICOLUL 11.1.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

(2) în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

(3) se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 11.1.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR/ M1a, M1b

	Hmax global la nivel de utr Metri (etaje)	Lățimea străzii între aliniamente(m) / profile standard actuale	Hmax. diferențiat (etaje)
M1a	40 (P+10)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2-P+3
		14,01 – 24,00	P+3-P+5
		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 tangentă la 45° la acesta;

- la clădirile de colț se admit max. 2 niveluri în planul fațadei pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45° la acesta.

(3) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

(4) pentru punctele care sunt precizate în Planșa de Reglementări cu semnul „accent vertical” - autorizarea construcțiilor se face pe bază de P.U.Z. cu ilustrare de arhitectură.

ARTICOLUL 11.1.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR/ M1a, M1b -

- (1) la clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
- (2) aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice
- (3) în toate situațiile este obligatorie, pentru noile investiții, preluarea particularităților sitului, racordarea la caracterul general al zonei și la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- (4) pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare coordonate de autoritatea locală.

ARTICOLUL 11.1.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

(1) **M1a, M1b** – Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.

(2) *alimentarea cu apă și canalizarea:*

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

competente care administrează resursele de apă;

- se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații plantate
- se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică

(3) *alimentarea cu energie electrică*

- toate construcțiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrică
- în zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale) se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locală

(4) *telecomunicații:*

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

(5) *sisteme de încălzire și termoficare:*

- se vor căuta soluții corelate descentralizării sistemului de termoficare
- pentru noile investiții cu ACD>800mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale

(6) *alimentarea cu gaze naturale*

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

(7) *evacuarea deșeurilor*

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

ARTICOLUL 11.1.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- eliminarea arborilor maturi (peste **4.00 metri înălțime** și diametrul tulpinii peste **15.00 cm**) este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

- în grădinile de față ale echipamentelor publice **minim 40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;

- se recomandă ca **minim 75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime;

- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

tip de funcțiune componentă a subzonei M1	spațiu plantat suprafața minimă
administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culțe	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15mp/bolnav
învățământ	Conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

ARTICOLUL 11.1.14 – ÎMPREJMUIRI

(1) M1a, M1b- spre spațiul public, împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de **2,20 m** din care **0,80 m** un soclu opac și restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației).

(2) Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea **max.2,20 m**.

(3) Funcțiunile comerciale și serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 11.1.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1)

U.T.R.	POTmax
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) În zonele unde pe planșa de Reglementări aferentă prezentului PUG există indicația de „accent vertical”, CUT se poate majora pe baza unui PUZ însoțit de ilustrare de arhitectură.

* CUT-ul propus va fi adaptat la condițiile locale de preluare a înălțimilor (corniselor) clădirilor de pe parcelele învecinate.

11.2. Subzona mixtă corespunzătoare unui țesut urban slab constituit sau în curs de constituire - M2

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

Subzona **M2** a fost definită astfel pe baza caracteristicilor țesutului urban pe care se dezvoltă, dominat de un parcellar în cea mai mare parte neconstituit sau parțial constituit, cu discrepanțe foarte mari între loturi învecinate (foarte mari/ foarte mici), cu o vizibilă tendință de subîmpărțire - mai ales în situația în care acestea au deschideri la o circulație importantă sau pentru parcelări de locuințe în zonele periferice. Alături de parcellar, trama stradală este una care necesită intervenții consistente, fiind în cea mai mare parte alcătuită din frânturi de artere lipsite de gabarite corespunzătoare, lipsite de conectivitate și ierarhizare. Fondul construit este de asemenea slab constituit, în sensul unei incoerențe la nivelul fronturilor, a gabaritelor construcțiilor, a dispunerii accentelor, iar starea acestui fond construit prezintă de asemenea discrepanțe puternice (construcții noi/ stare bună, construcții foarte vechi, stare precară).

În totalitate, această subzonă este una cu un grad sporit de instabilitate și vulnerabilitate spatio-funcțională datorat acestor trăsături ale țesutului urban, la care se adăugă poziția acestor zone în cadrul orașului – de regulă zone periferice, sau în vecinătatea unor limite structurale puternice.

Funcție de gradul de fragmentare (actual și previzionabil) al parcelarului (granularitatea țesutului¹³), de accesibilitatea carosabilă la nivelul orașului și de poziția în cadrul teritoriului urban, au fost evidențiate 2 tipuri de Unități Teritoriale de Referință:

- tipul 1- *subzone situate în poziții cu o bună accesibilitate carosabilă, cu o structură a țesutului urban care permite direct trecerea la profilul de subzonă mixtă, având un parcellar care, deși neconstituit din punct de vedere urbanistic, prezintă totuși caractere favorabile pentru inserția noilor funcțiuni*
- tipul 2- *subzone situate în poziții cu o accesibilitate redusă, cu o structură a țesutului urban care nu permite trecerea directă la profilul de subzonă mixtă, având un parcellar care necesită ample operațiuni de re-parcelare/comasare (provenit din foste zone industriale, agricole, etc).*

Astfel, cele două UTR-uri cuprinse în subzona **M2** sunt:

M2a- Funcțiuni mixte - predominant servicii și comerț cu accesibilitate medie și bună, pe parcellar cu posibilități de re-parcelare.

M2b- Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de re-inserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc).

RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONĂ

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

(2) Amplasamentele exacte ale obiectivelor de utilitate publică și serviciile 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:

¹³ granularitatea parcelarului a fost analizată în etapa II a PUG și a relevant predispoziția parcelarului către anumite tipuri de investiții în funcție de gradul său de fragmentare în prezent și de tendințele de fragmentare viitoare.

- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul
- activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
 - să implice maximum 5 persoane
 - să aibă acces public limitat (ocazional)
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

ARTICOLUL 11.2.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

(1) **M2a, M2b** - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură; excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic- instalatii de arta urbana, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural.
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto și curățare auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 11.2.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) **M2a, M2b** - Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- suprafața minimă a parcelei - **300 mp**.
- să aibă front la stradă min. **18 m** pentru construcții dispuse izolat/cuplat, **12 m** pentru construcții înșiruite
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(2) pentru parcele cu suprafața cuprinsă între **300 mp și 1000 mp**, autorizarea construcțiilor se face doar pe baza de PUD

ARTICOLUL 11.2.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (D_a)

(1) **M2a, M2b** - pentru situațiile în care există alinieri definite (aceeși 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		înșiruit	
	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;

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

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

ARTICOLUL 11.2.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

(2) în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

(3) se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 11.2.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M2a, M2b

	Hmax global la nivel de utr Metri (etaje)	Lățimea străzii între aliniamente(m) / profile standard actuale	Hmax. diferențiat (etaje)
M2a	32 (P+8)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2-P+3
		14,01 – 24,00	P+3-P+5
		24,01 – 32,00	P+5-P+8
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

(2) **M2a, M2b** - se admite un număr de niveluri suplimentare cu următoarele condiții:

- la străzi de categ. min.III- se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangență la 45° la acesta

- la clădirile de colț se admit max. 2 niveluri în planul fațadei pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45° la acesta

(3) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

(4) pentru punctele care sunt precizate în Planșa de Reglementări cu semnul „accent vertical” - autorizarea construcțiilor se face pe bază de P.U.Z. cu ilustrare de arhitectură.

ARTICOLUL 11.2.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) **M2a, M2b** - la clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;

(2) aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice

(3) în toate situațiile este obligatorie, pentru noile investiții, preluarea particularităților sitului, racordarea la caracterul general al zonei și la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

(4) pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare coordonate de autoritatea locală

ARTICOLUL 11.2.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

(1) **M2a, M2b** – Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.

(2) *alimentarea cu apă și canalizarea:*

- toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare;

- urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații plantate;

- se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

(3) *alimentarea cu energie electrică*

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

- în zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale) se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locală.

(4) *telecomunicații:*

- se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații;

- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

(5) *sisteme de încălzire și termoficare:*

- se vor căuta soluții corelate descentralizării sistemului de termoficare;

- pentru noile investiții cu ACD > 800 mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale.

(6) *alimentarea cu gaze naturale*

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

(7) *evacuarea deșeurilor*

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

- se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

ARTICOLUL 11.2.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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 împiedica realizarea construcțiilor;

(2) în grădinile de față ale echipamentelor publice **minim 40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

(3) terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;

- (4) se recomandă ca **minim 75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- (5) parcajele vor fi 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.

tip de funcțiune componentă a subzonei M1	spațiu plantat suprafața minimă
administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culte	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15mp/bolnav
învățământ	15% din suprafața parcelei
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

ARTICOLUL 11.2.14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) **M2a, M2b**- spre spațiul public, împrejuririle 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) Împrejuririle spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea **max.2,20 m**.
- (3) Funcțiunile comerciale și serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 11.2.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1)

U.T.R.	POTmax
M2a	35%
M2b	50%

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

(1)

U.T.R.	CUTmax
M2a	3.0
M2b	2.5

CAPITOLUL 12

ZONA PRODUCȚIEI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITĂRII – “I”

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI „I”

Zona industrială în Brăila are o poziție importantă în ansamblul activităților urbane, datorită rolului pe care aceasta îl poate juca în viitor în re-echilibrarea și re-lansarea economică a orașului care, după 1989, a pierdut multe din unitățile industriale active, glisând tot mai mult către sectorul terțiar. Activitățile aferente acestor zone “I” se referă atât la producția activă (producție “concretă” conform CAEN), cât și la activitățile conexe și de suport ale acestora (producție “abstractă”- cercetare, management, depozitare, logistică, transport, comercializare, etc.), atât la unități existente, cât și la unități propuse.

Caracterul actual al zonei industriale este marcat (cu unele excepții) de o puternică degradare a unităților active în perioada comunistă (închiderea marilor platforme industriale) concomitent cu apariția unor

noi unități private, de dimensiuni reduse, eficiente și prestigioase, de producție de bunuri destinate în special consumului și vieții urbane.

Zona funcțională 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 organizate în sistem "tehnopol"¹⁴, cu o nouă subzonă de un alt tip, mai puțin compact, organizată în sistem *parc industrial*¹⁵, incluzând activitățile legate de producerea energiei verzi, utilizând surse regenerabile.

În consecință, zona "I" se compune din:

Subzona activități industriale active în sistem compact "tehnopol" - I1

Subzona activități industriale și servicii conexe - "parc industrial" - I2

având în componență UTR-urile:

- I2a- parc industrial cu activități producție industrială și servicii de cercetare, management, depozitare, comercializare, etc
- I2b- parc activități de producție energie verde, înglobând tehnologii avansate (fosta platformă CET Brăila)

RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU ZONA „I”

(1) Pentru toate subzonele și UTR-urile de tip „I” situate pe terenuri libere sau în zone restructurate din foste platforme industriale sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 12.1 - UTILIZĂRI ADMISE

(1) **I1, I2a, I2b** - sunt admise acele utilizări compatibile cu cerințele și caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități productive și/sau de depozitare.

(2) **I1, I2a, I2b** - sunt admise următoarele utilizări:

- activități productive complexe nepoluante
- servicii conexe: management, cercetare, formare profesională, depozitare, transport și logistică
- expoziții, târguri
- comercializare produse proprii
- facilități pentru angajați și clienți
- parcare pentru angajați, accese auto
- spații manevră încărcat / descărcat
- spații plantate
- amenajări pentru sport și întreținere

ARTICOLUL 12.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) **I1, I2** - în cazul utilizării spațiilor din fostele platforme industriale se recomandă adaptarea și conversia funcțional a clădirilor industriale abandonate;

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

¹⁴ 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

¹⁵ 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.

- (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 utilizările și activitățile care nu sunt specifice profilului descris al zonei „I” sau pot incomoda și prejudicia funcționarea acesteia.
- (2) **I1, I2** – se interzic activităților poluante de orice tip și care prezintă risc tehnologic.
- (3) **I1, I2** – se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- (4) **I1, I2** - se interzice funcțiunea rezidențială, cu excepția locuințelor de serviciu și acestea limitate la o suprafață de max. 1000mp

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

ARTICOLUL 12.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform PUZ, cu următoarele condiții:

- (1) **I1** - pentru a fi construibile pentru funcțiuni de producție industrială, parcelele vor avea o suprafață minimă de **3000 mp**. In caz contrar este necesara demonstrarea functionalitatii unitatii industriale prin PUZ.
- (2) **I1**- în cazul unor parcele cu dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară demonstrarea prin PUZ a existenței unei grupări de parcele cu activități similare.
- (3) **I2** - pentru a fi construibile pentru funcțiuni de producție industrială în sistem parc industrial și de activități conexe, parcelele vor avea un front la stradă minim de **25 m** și o suprafață minimă de **8000 mp**, din care min.35 % spatiu plantat.
- (4) **I2**- pentru a face parte dintr-un parc industrial, parcelele vor trebui fie să se comaseze, fie să stabilească un protocol de funcționare utilizând în comun anumite părți ale proprietății

ARTICOLUL 12.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (D_a)

Conform PUZ, cu următoarele condiții:

- (1) **I1, I2** - pentru situațiile în care există alinieri definite (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- (2) clădirile aferente activităților de producție vor fi retrase de la aliniament cu o distanță variind între **6,0m și 10,0m**, în funcție de gabaritul străzii
- (3) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

ARTICOLUL 12.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform PUZ, cu următoarele condiții:

- (1) **I1, I2** - clădirile se pot amplasa în regim continuu (cuplat/alipit sau înșiruit) față de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, doar în cazul în care acestea nu generează incompatibilități sau incomodări
- (2) **I1, I2** - în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat pe parcelă cu următoarele distanțe: **D_i=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* - realizată pe terenul unității industriale
- (3) **I1**- în cazul fostelor platforme industriale, restructurabile și/sau în curs de reconversie funcțională, se vor respecta indicațiile privind străpungerile cu artere carosabile noi, de legătură la nivel orășenesc, în vederea reintegrării acestor terenuri în țesutul urban, conform planșelor de Reglementări - UTR și Reglementări – Circulații, care fac parte din prezentul RLU.
- (4) terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi utilizate pentru activități productive și de depozitare care necesită acest mod de transport pentru materia primă și produse.
- (5) în cazul defectării liniilor de cale ferată industrială, se vor căuta soluții de reintegrare a terenurilor respective în circuitul funciar al orașului.
- (6) Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din **Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5.** privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, a **acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m latime și 4,20 m înaltime.**

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 DEȘEURILOR

- (1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- (2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 12.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) **I2a, I2b**- pentru asigurarea caracterului de parc, se impune un procent de min. 35% spațiu plantat din suprafața parcelei destinate activităților industriale.

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

ARTICOLUL 12.14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) **I1, I2a, I2b** - spre spațiul public, împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de **2,20 m** din care **0,80 m** un soclu opac și restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației);
- (2) Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea **max.2,20 m** ;
- (3) Excepție de la prevederile de mai sus fac activitățile industriale ale ale căror specificații tehnice prevăd un mod special de împrejmuire.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 12.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1)

		POT max (%)
I1		80
I2	I2a	50
	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 GOSPODĂRIEI COMUNALE - "G"

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona "G" este reprezentată de funcțiunile care asigură servirea populației cu echipare edilitară (la nivel orășenesc, local și individual), salubritate și cimitire.

În prezent, caracterul acestei zone este dominat de lipsa de întreținere a acestor spații și echipamente, de lipsa de eficiență în activitățile de servire a populației, de necesitatea restructurării și înglobării de noi tehnologii, în baza unei viziuni pe termen lung.

În mod special, cimitirele din Brăila, numeroase și beneficiind de amplasamente cu bună accesibilitate, unele aflate pe lista monumentelor și siturilor istorice (2010), sunt expresia structurii multi-etnice a populației, emblemă a peisajului cultural, cu deosebită valoare antropologică și urbanistică. Caracterul acestei zone se va articula în măsura în care aceste spații și echipamente se vor integra orașului, păstrându-și (sau regăsindu-și) caracterul original.

Această zonă e compusă din incinte specifice (G), dar dispune și de diferite sedii / birouri și spații funcționale, inserate în interiorul altor zone (C, M, I), respectând regulamentul acestora.

Zona "G" este alcătuită din următoarele subzone și utr-uri.

G1 - subzona cimitirelor

utr G1- cimitire și servicii asociate

utr G1a- cimitire protejate

G2 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală - echipare edilitară și salubritate

RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU ZONĂ

(1) în zona „G” sunt permise intervenții de amenajare și construire directă, sub condiția ca acestea să nu depășească o suprafață mai mare de **1500 mp**.

(2) pentru intervenții pe suprafețe mai mari de **1500 mp** se vor întocmi studii de specialitate de tip **PUD sau PUZ**, în baza **avizului de oportunitate**, conform legii.

(3) organizarea spațială și funcțională a cimitirelor se va realiza doar pe baza unui **PUD** pentru corecta reglementare a densității, circulațiilor carosabile și pietonale, zonelor de grupare, precum și organizarea peisagistică a vegetației, potrivit tipului de ambianță.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 13.1 - UTILIZĂRI ADMISE

G1- cimitire, spații anexă, amenajări complementare:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;

G2 - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:

- incinte tehnice /clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, salubritate;
- incinte și amenajări pentru întreținerea spațiilor plantate;
- birouri.

ARTICOLUL 13.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) **G1** - conform cu normativele în vigoare/ se va asigura o zonă de protecție de **50.0** metri pe tot perimetrul cimitirului, plantată cu vegetație înaltă.

(2) pentru cimitirele care permit restructurare și pentru cele noi, se va asigura între **7.5 mp** și **10,0 mp** teren brut pentru un loc de veci.

(3) **G1a** - cimitirele protejate (incluse în *Lista Monumentelor și Siturilor Istorice/2010*) sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajărilor inițiale, construcțiile funerare monumente de arhitectură și artă, precum și plantațiile perimetrare și interioare.

(4) **G2** - se vor asigura zonele de protecție conform cu normativele în vigoare.

(5) **G2-** În zonele de vecinătate cu locuințe, se vor asigura măsuri suplimentare pentru reducerea la minim a poluării.

ARTICOLUL 13.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

(1) **G1** - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

(2) **G2** - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

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

ARTICOLUL 13.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) **G1a** - se vor păstra forma și dimensiunile existente ale parcelei cimitirului protejat.

(2) **G2** - parcelele aferente echipamentelor edilitare situate în cadrul cvartalelor de locuințe colective (puncte termice) vor fi reduse la minimum necesar, iar spațiul câștigat va fi alocat spațiilor plantate, parcajelor.

(3) **G2** - pentru birouri și servicii de gospodărie comunală – parcela minimă este de **300mp**.

ARTICOLUL 13.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (D_a)

- (1) **G1** - clădirile care compun zona de intrare în cimitire se vor dispune la aliniament sau retras de la aliniamentul parcelei cu min. **5,00 m**, în funcție de caracterul străzii.
- (2) **G1** - la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **12.0 metri** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.0 metri** pe străzi de categoria a III-a.
- (3) **G2** - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament sau se vor retrage la o distanță de minim **5.0 m** în funcție de caracterul străzii.
- (4) **G2** - pentru incintele tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, pe parcele mai mari de **500 mp** se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim **7.0 m**.

ARTICOLUL 13.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) **G1, G2** - distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioară ale parcelelor va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m. ($D_l = D_p = H/2$, min **6.00 m**);
- (2) **G1, G2** - se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.

ARTICOLUL 13.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) **G1, G2** - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00 metri** ($D_l = H/2$, min. **6m**);
- (2) **G1, G2** - distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- (3) **G1, G2** - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 13.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) **G1, G2** – orice parcelă este construibilă dacă poate asigura un acces carosabil obligatoriu de minim **4.00 m** dintr-o circulație publică sau prin servitute de trecere legal instituită.

ARTICOLUL 13.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) **G1** – se va asigura un număr corespunzător de locuri de parcare în incintă sau în vecinătatea accesului în cimitir - în funcție de capacitatea acestuia, conform normativelor în vigoare;
- (2) **G1, G2** - locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- (3) **G1, G2** - 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 cornișă/atic.

ARTICOLUL 13.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) **G1** - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.
- (2) **G1a** - se va păstra (sau se va reveni la) plastica originală a cimitirului în ceea ce privește decorația construcțiilor, împrejmuirilor, capelei, bisericii.
- (3) **G2** - volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

ARTICOLUL 13.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI COLECTARE A DEȘEURILOR

- (1) **G1, G2** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.
- (2) **G1, G2**- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- (3) **G1**- se vor asigura toalete publice, spații de depozitare a deșeurilor.
- (4) **G1, G2**- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) se vor respecta prevederile menționate în Capitolul 7, Art. 7.2 din prezentul RLU.
- (2) **G1** - se va asigura plantații înalte pe aleile principale și pe limitele exterioare ale incintei – **1 arbore/max. 4ml.**
- (3) **G1a** - se va păstra și întreține caracterul original al plantației.

- (4) **G2** – incintele tehnice vor fi amenajate și 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**- către zona construită, 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

- (1) **G1, G2** - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2.50** metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
- (2) **G1** - împrejurirea din zona accesului în cimitire se va trata arhitectural în relație cu vecinătățile.
- (3) **G2**- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 13.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

		POT max (%)
G1	G1	20 (inclusiv alei și 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 SPAȚIILOR PLANTATE - "V"

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Caracterul zonei „V” rezumă în mare parte, tipologia diversă a întregului peisaj urban al Brăilei, fiind definit de ansamblul spațiilor verzi publice 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 și lipsa de contiguitate a acestor fragmente, fapt care conduce la scăderea efectelor benefice ale prezenței acestei zone asupra mediului și vieții urbane. Caracterul urmărit prin prezentul regulament este de a conferi claritate în tipologia amplă a acestor spații libere și plantate și de a le reglementa corespunzător destinației, utilizării, locației, reprezentativității, echipării și specializării de care acestea dispun.

Principalele criterii de diferențiere în cadrul zonei „V” sunt:

- statutul juridic (public sau privat)
- gradul de protecție/includerea în zone protejate

- teritoriul de referință căruia i se adresează (zona, cartier, oras)
- destinația și activitățile dominante
- tipul de amenajare și ambianța dominante
- gradul de reprezentativitate
- potentialul de constituire a unor rezerve de dezvoltare

În funcție de aceste criterii zona „V” cuprinde următoarele subzone și utr-uri:

Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate; V1	V1a	Parcuri și grădini amenajate pentru relaxare și agrement situate înafara zonei construite protejate
	V1b	Parcuri și grădini amenajate pentru relaxare și agrement aflate în interiorul zona istorică protejată (include subzona SIR1x din PUZ- CI)
	V1c	Spații verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilorde locuințe colective, reamenajabile pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare
Subzona spațiilor verzi publice de folosință specializată V2	V2a	Spații plantate publice amenajate in regim de parcuri tematice (gradini botanice si zoologice, muzee in aer liber, parcuri expozitionale, zone ambientale si de agrement pentru animalele dresate in spectacolele de circ).
	V2b	Spatii verzi aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire
Subzona spațiilor verzi pentru agrement V3	V3	Spații plantate publice amenajate pentru sport și agrement (terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement; complexe și baze sportive)
Subzona spațiilor plantate de protecție V4	V4a	Spații plantate pentru protecția cursurilor de apă, plantații de consolidare a versanților, plantații de însoțire a cursurilor de apă
	V4b	Spații plantate de protecție față de drumuri, infrastructură tehnică și sanitară (aliniamente de arbori, plantații de protecție la limita dintre zone industriale și zone rezidențiale, plantații aferente zonelor de protecție sanitară – cimitire ,etc)
Subzona pădurilor de agrement V5	V5	Spații cu vegetație forestiera si/sau spontană, partial lacustra, actualmente folosite ca paduri de agrement (constituite ca rezervă pentru dezvoltarea viitorului port comercial al Brailei)
Subzona spațiilor plantate in sere și pepiniere V6	V6	Unități agricole dispersate, sere și pepiniere
Subzona spațiilor plantate semipublice și private, propuse cu caracter orientativ Vx	Vx	Spații plantate semipublice sau în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice - grădini private, decorative sau productive, în folosință individuală sau comunitară, pe terenuri aflate in proprietate privata

RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVEL DE ZONĂ

- (1) Amenajarea și organizarea tuturor spațiilor plantate noi se vor face doar pe baza unor documentații de tip **PUD sau PUZ** aprobate conform legii, urmate de **proiecte tehnice de peisagistică**.
- (2) Suprafețele definitive ale tuturor spațiilor plantate publice se vor determina pe baza unor ridicări topografice speciale, urmând a fi înregistrate în *Registrului local al spațiilor verzi*, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.
- (3) Toate suprafețele de spațiu plantat public se vor regasi in sistemul GIS aferent prezentei documentatii
- (4) În subzona **V1**- spații plantate publice - accesul publicului se consideră a fi nelimitat, fiind posibile doar restricționările legate de programul de funcționare a unor echipamente și servicii specifice zonei, precum și de costurile de utilizare a acestora.
- (5) În subzona **V2**- prin spații plantate de protecție se înțelege plantație arboricolă de talie medie și mare, specii locale.

- (6) În subzona **V3** – prevederile regulamentului sunt cu titlu orientativ și de recomandare și nu conduc la schimbări directe ale statutului juridic al terenurilor reglementate.
- (7) În subzona **V5** – prevederile regulamentului sunt cu titlu indicativ și se vor adapta în viitor la strategia de dezvoltare a orașului
- (8) **V1-V6** - spațiile plantate existente se mențin și se îngrijesc corespunzător destinației lor, fiind interzise orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare legate de statutul și funcționarea spațiilor plantate.
- (9) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- (10) Se va urmări realizarea obiectivului de *extindere, administrare, protejare și întreținere a spațiilor plantate publice* prin următoarele măsuri:
- protecția și conservarea spațiilor plantate pentru menținerea biodiversității
 - menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor plantate privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
 - regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor plantate
 - elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor plantate în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
 - identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
 - extinderea suprafețelor ocupate de spații plantate, prin includerea în categoria spațiilor plantate publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.
- (11) Măsurile de împădurire constituie obiective de utilitate publică. Este interzisă autorizarea executării altor construcții sau amenajări pe terenurile delimitate prin PUG pentru destinația „împădurire”.
- (12) Terenurile înscrise în cartea funciara ca fiind în categoria curți - construcții, terenuri ce se afla în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.- cf. Legii 135 /2014, pentru completarea art. 18 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților

14.1. SUBZONA SPAȚIILOR PLANTATE PUBLICE – “V1”

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

Subzona V1 este compusă din totalitatea spațiilor plantate publice existente și propuse, inclusiv păduri și suprafețe destinate împăduririi, în suprafața intravilanului mun. Brăila, urmărindu-se prin regulament, pe de o parte, statutarea spațiilor plantate existente ca entități inalienabile în cadrul acestui teritoriu, și pe de altă parte, crearea, prin completarea acestui fond plantat, a unui sistem de spații publice plantate, relaționate cu sistemul circulațiilor pietonale și al pistelor de biciclete, și relaționat în mod special, cu promenada plantată aferentă falezii Dunării și cu spațiile plantate de prestigiu din centrul istoric.

Funcție de: situarea în cadrul sau înafară limitei zonei centrale istorice, tipul de amenajare, tipul de utilizare predominant, profilul funcțional, tipul de activități cotidiene și teritoriul de deservire, subzona V1 se compune din următoarele ur-uri:

Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate; V1	V1a	Parcuri și grădini amenajate pentru relaxare și agrement situate înafara zonei construite protejate
	V1b	Parcuri și grădini amenajate pentru relaxare și agrement aflate în interiorul zona istorică protejată- - (Grădina publică și alte spații verzi publice din subzona SIR1x din PUZ- CI)
	V1c	Spații verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, reamenajabile pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare

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 vegetație înaltă, medie sau joasă;
 - amenajări pentru odihnă, promenadă, sport, joc pentru copii (echipat și dimensionat pe vârste);
 - circulații pietonale și velo;

- circulații pietonale ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj cu lățime **min.3,5m**;
- mobilier urban;
- construcții (inclusiv temporare) deschise publicului - pentru expoziții, evenimente, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici);
- alimentație publică de mici dimensiuni;
- grupuri sanitare publice;
- spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

(2) **V1b** - se mentine neschimbata destinatia actuala

- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică spațiului plantat protejat sau modifică proiectul inițial.

- această categorie de spații plantate constituie obiectul abordării și evaluării prin Studii de specialitate în domeniul protejării și punerii în valoare a monumentelor istorice și a peisajului cultural specific orașului, întocmite de colective multidisciplinare de experți atestați în domeniul urbanismului istoric, peisagisticii, horticulturii etc. și finalizate prin evidențierea contribuției acestei categorii de spații la conservarea / restaurarea / punerea în valoare a monumentelor istorice / zonelor istorice protejate (situri, ansambluri și / sau zone de protecție a unor monumente) a căror parte integrantă sunt.

(3) **V1c** - sunt admise următoarele utilizări:

- spații plantate cu vegetație înaltă, medie sau joasă
- amenajări pentru odihnă, promenadă, sport, joc pentru copii (echipat și dimensionat pe vârste)
- circulații pietonale și velo
- circulații pietonale ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban,
- grupuri sanitare publice
- spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

ARTICOLUL 14.1.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) V1a

- construcțiile pentru activități cultural- recreative precum și construcțiile pentru alimentație publică nu vor conduce la defrisări și afectări ale vegetației existente
- grupurile sanitare publice vor fi construcții cu caracter definitiv, din materiale ecologice și se vor amplasa în mod corespunzător, în relație cu accesul principal, fără a afecta vizual amenajările peisagistice

(2) **V1a** - se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească **15%** din suprafața totală a parcului.

(3) **V1b** - nu sunt admise alte funcțiuni decât cele menționate mai sus

(4) utilizările admise în parcurile și spațiile plantate protejate vor fi condiționate de limitarea la acele areale deja existente, conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop.

- pentru introducerea unei alte funcțiuni în zonele plantate protejate este necesar un studiu peisagistic + PUZ, pe întreg ut-ul din care face parte terenul respectiv, având ca temă de referință restaurarea urbană a respectivului UTR"

- se impune marcarea identității istorico - culturale a spațiilor din categoria V1b prin montarea de panouri de informare cu un design și amplasamente stabilite în urma unor concursuri de specialitate, iar colectivele de proiectare vor integra specialiști în domeniul protejării monumentelor istorice atestați de către Ministerul Culturii.

(5) **V1c** - se admit mici construcții pentru activități social-comunitare și culturale limitate la zonele lipsite de vegetație sau la cele deja existente, sau în zonele plantate noi – conform proiectului. Se permit doar acele funcțiuni care nu conduc la disconfort și incomodare pentru locuințele aflate în proximitate.

ARTICOLUL 14.1.3 - UTILIZĂRI INTERZISE: V1a, V1b, V1c

(1) se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice

(2) V1b- se interzic orice utilizări care nu conduc la conservarea spațiilor, construcțiilor și plantației valoroase existente

(3) se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;

(4) se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;

- (5) se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- (6) 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;
- (7) **V1b** - Nu se admit nici un fel de funcțiuni sau intervenții de amenajare care pot conduce la alterarea caracterului inițial al zonei protejate

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

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

- (1) **V1a, V1b** – zonele plantate protejate existente și propuse (Parcul „Monument”), înregistrate pe planșa de *Reglementări* își păstrează inalienabile limitele și formele parcelelor.
- (2) nu se admit sub- fragmentari sau sub-divizari ale parcelelor spațiilor plantate din subzona V1.
- (3) **V1c** – parcelele exacte ale spațiilor plantate și amenajate pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare, situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, se vor stabili în baza unor ridicări topo dedicate și a alcătuirii cadastrului tuturor spațiilor plantate publice. Se va defini „cvartalul” ca element al parcelarului locuințelor colective, care include locuințele propriu-zise, accesele, circulațiile de deservire, parcajele, dotările de proximitate și spațiile plantate.

ARTICOLUL 14.1.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) **V1a/b/c/** - conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUZ + studiu peisagistic.

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

- (1) **V1a/b/c/** - conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUZ + studiu peisagistic.

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

- (1) **V1a/b/c/** - conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUZ + studiu peisagistic

ARTICOLUL 14.1.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE- V1a/b/c/

- (1) circulația pietonală este prioritară;
- (2) se va asigura accesul din circulațiile publice pentru aleile ocazional-carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) a căror lățime va fi de min.**3,5m**;
- (3) se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri;
- (4) piste de biciclete se vor amplasa pe cât posibil perimetral parcului, în așa fel încât să nu stânjenească circulația pietonală principală;
- (5) se vor asigura, în zonele de acces pietonal principale și secundare, zone amenajate corespunzător pentru așteptare și odihnă („zone de regrupare”);
- (6) **V1b**- soluțiile tehnice și de design al pavimentelor și mobilierului afarent corculatiilor vor fi stabilite în urma unor concursuri de specialitate între colective de proiectare care vor integra experți în domeniul protejării monumentelor istorice/grădinilor istorice atestați de către Ministerul Culturii.

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 de **1,20 metri înălțime**;

ARTICOLUL 14.1.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) **V1a/b/c:** cu excepția instalațiilor din zonele de sport și distracții, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 (10m).

ARTICOLUL 14.1.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) **V1a/b/c-** conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUZ/PUD + studiu peisagistic.
- (2) **V1b-** este obligatorie asigurarea unei expresivități reprezentative în raport cu spațialitatea istorică a zonei și stilul arhitectural al clădirilor din zona amplasamentului.

ARTICOLUL 14.1.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI COLECTARE A DEȘEURILOR

- (1) toate construcțiile cu caracter permanent se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) 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;

ARTICOLUL 14.1.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V1a/b/c

- (1) se vor respecta prevederile menționate în Capitolul 7, Art. 7.2 din prezentul RLU;
- (2) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor și tipologiilor specifice (izolat /aliniament/ grupare/ masiv);
- (2) se va urmări ca vegetația înaltă să ofere umbră circulațiilor pietonale principale;
- (3) toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore / 4locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu de **1,20 metri înălțime**;
- (4) **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 spațiilor plantate, circulațiilor și a parcajelor, se va face cu păstrarea cel puțin a suprafeței existente a spațiilor plantate și se va stabili prin PUZ.**

ARTICOLUL 14.1.14 – ÎMPREJMUIRI- V1a/b/c/

- (1) se recomandă utilizarea sistemelor de împrejmuire care oferă transparență, utilizarea vegetatiei.
- (2) pentru garduri: înălțime -**2,00 metri** înălțime, din care un soclu opac de **0,60 metri**- din metal (fier forjat sau plasa metalica) sau lemn
- (3) scuarurile nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de **0,60 m** înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14.1.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

utr	POT _{max} (Sc/S teren utr*100). Sc include alei și platforme.
V1a	15%
V1b	15% / conform cu proiectul inițial pentru spațiile plantate existente)
V1c	10%

ARTICOLUL 14.1.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

utr	CUT _{max} (SD/S teren utr)
V1a	0,2
V1b	0,2/ conform cu proiectul inițial pentru spațiile plantate existente
V1c	0,1

14.2. SUBZONA SPAȚIILOR PLANTATE PUBLICE DE FOLOSINTA SPECIALIZATA – “V2”

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

Subzona V2 este compusa din totalitatea spațiilor plantate publice existente și propuse, în suprafața intravilanului mun. Brăila, care se caracterizeaza prin faptul ca au o specializare a activitatilor pe care le gazduiesc, pe langa functia implicita de odihna și relaxare. Aceasta folosinta specializata vine fie din activitati

culturale, educative, recreative, expozitionale, etc, care se desfasoara in spatiile plantate respective, constituind o tematica specifica, fie din faptul ca aceste spatii sunt adiacente unor institutii care adapostesc activitati de acest tip.

Prin regulamentul se urmareste pe de o parte diferentierea acestor spatii asa cum s-a descris mai sus, si pe de alta parte, asigurarea specializarii lor ca element de atractivitate si valoare la nivel de zona si de oras, incurajandu-se continuitatea si tematizarea acestor spatii in acord cu interesul public, in scop educativ si cultural.

Subzona spațiilor verzi publice de folosință specializată V2- se compune din:

Subzona spațiilor verzi publice de folosință specializată V2	V2a	Spații plantate publice amenajate in regim de parcuri tematice (gradini botanice si zoologice, muzee in aer liber, parcuri expozitionale, zone ambientale si de agrement pentru animalele dresate in spectacolele de circ).
	V2b	Spatii verzi aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 14.2.1 - UTILIZĂRI ADMISE

V2a, V2b. Sunt admise urmatoarele utilizari:

- (1) - spații plantate cu vegetație înaltă, medie sau joasă;
- amenajări pentru odihnă, promenadă, sport, joc pentru copii (spatii echipate și dimensionate pe vârste);
- circulații pietonale si velo;
- circulații pietonale ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj cu lățime **min.3,5m**;
- mobilier urban;
- construcții (inclusiv temporare) deschise publicului, specifice programului general de parc: spatii (semi)acoperite pentru expoziții, evenimente, activități culturale (spectacole, biblioteci, pavilioane cu utilizare flexibilă / diferite tematici);
- constructii si amenajari dealimentație publică de mici dimensiuni (Sd< 250mp)
- grupuri sanitare publice
- spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje publice
- (2) **V2a** : Suplimentar fata de alin. (1), sunt admise si:
 - construcții (inclusiv temporare) deschise publicului, cu program arhitectural specializat in functie de specificul parcului, de ex. constructii specifice pentru gradini botanice (sere expozitionale, de cercetare /inclusiv mica productie de plante si laborator, pentru gradiini zoologice (spatii de vizitare interioare si exterioare, adaposturi pentru anumale, birouri, etc), pentru gradini terapeutice, parcuri tematice acvatice, arheologice, ecologice, etc.

ARTICOLUL 14.2.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (3) **V2a, V2b:** toate construcțiile existente si propuse in cadrul acestor subzone nu vor conduce la defrisari si afectari ale vegetatiei existente
- (4) - grupurile sanitare publice vor fi constructii cu caracter definitiv, din materiale ecologice si se vor amplasa in mod corespunzator, in relatie cu accesese principale, fara a afecta vizual amenajarile peisagistice
- (5) - utilizările admise ca specializare suplimentara nu vor afecta specializarea initiala a parcului.
- (6) - orice schimbare de specializare in profilul existent al parcului/ gradinii se va face pe baza unui PUZ cu studiu peisagistic, pe întreg utr-ul din care face parte terenul respectiv
- (7) - pentru introducerea unei alte funcțiuni în zonele plantate protejate este necesar un studiu peisagistic + PUZ, , având ca temă de referință restaurarea urbană a respectivului UTR”
- (8) V2b - se admit mici construcții pentru activități social-comunitare si culturale limitate la zonele lipsite de vegetație sau la cele deja existente.
- (9) V2a, V2b- se permit doar acele funcțiuni care nu conduc la disconfort și incomodare pentru locuințele aflate în proximitate.

ARTICOLUL 14.2.3 - UTILIZĂRI INTERZISE: V2a, V2b

- (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;

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

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

- (1) **V2a, V2b** – zonele plantate existente și propuse cu funcție specializată se vor amenaja pe întreaga suprafață a parcelei de care dispun, în baza unui proiect unitar.
- (2) nu se admit sub-fragmentări sau sub-divizări ale parcelelor spațiilor plantate din subzona V2.

ARTICOLUL 14.2.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUZ + studiu peisagistic pentru intervențiile noi.

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

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUZ + studiu peisagistic pentru intervențiile noi.

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

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUZ + studiu peisagistic pentru intervențiile noi.

ARTICOLUL 14.2.8 - CIRCULAȚII ȘI ACESE

- (1) în toate spațiile plantate aparținând zonei V, circulația pietonală este prioritară;
- (2) se va asigura accesul din circulațiile publice pentru aleile ocazional-carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) a căror lățime va fi de min. **3,5m**;
- (3) se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri;
- (4) piste de biciclete se vor amplasa pe cât posibil perimetral parcului, în așa fel încât să nu stânjenească circulația pietonală principală;
- (5) se vor asigura, în zonele de acces pietonal principale și secundare, zone amenajate corespunzător pentru așteptare și odihnă („zone de regrupare”);
- (6) pentru zonele specializate care, în cazul unor evenimente, produc aglomerație de persoane, se recomandă ca stațiile de transport în comun să fie plasate în proximitatea accesului.

ARTICOLUL 14.2.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) parcajele se vor dimensiona conform normelor specifice – vezi Anexa 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 de **1,20 metri înălțime**;

ARTICOLUL 14.2.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- cu excepția instalațiilor din zonele de sport și distracții, sau din zonele cu activități specializate (gradinițe, zoo, circ, etc) înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 (10m).

ARTICOLUL 14.2.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUZ/PUD + studiu peisagistic.

ARTICOLUL 14.2.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI COLECTARE A DEȘEURILOR

- (1) toate construcțiile cu caracter permanent se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) 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;

ARTICOLUL 14.2.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) se vor respecta prevederile menționate în proiectul peisagistic al parcului
- (2) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor și tipologiilor specifice
- (3) se va urmări ca vegetația înaltă să ofere umbră circulațiilor pietonale principale;
- (4) toate parcelele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore / 4locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu de **1,20 metri înălțime**;

ARTICOLUL 14.2.14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) se recomandă utilizarea sistemelor de împrejmuire care oferă transparență și utilizarea vegetatiei.
- (2) pentru garduri: înălțime **-2,00 metri** înălțime, din care un soclu opac de **0,60 metri**- din metal (fier forjat sau plasa metalica) sau lemn

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

utr	POTmax (Sc/S teren utr*100). Sc include alei și platforme.
V2a	20%
V2b	15%

A

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

utr	CUT max (SD/S teren utr)
V2a	0,2
V2b	0,15

14.3. SUBZONA SPAȚIILOR PLANTATE PENTRU AGREMENT SI SPORT - "V3"

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

Subzona V3 se refera la totalitatea spațiilor plantate publice sau private, existente și propuse, în suprafața intravilanului mun. Brăila, care se caracterizează prin faptul ca sunt destinate și cuprind cu precădere amenajări specifice practicării sportului și agrementului. Diferențierea acestei subzone se face în special în baza criteriului legat de accesibilitate - dat fiind ca aceasta subzona poate presupune un acces public restricționat, condiționat de programul activitatilor sportive sau de agrement și de gestiunea acestora.

Prin regulament se urmărește întărirea profilului de sport și agrement, încurajarea performanței sportive și asigurarea condițiilor urbanistice pentru perfecționarea și dezvoltarea acestor activități în acord cu normele specifice.

Subzona V3 poate cuprinde:

- sport: complexe și baze sportive, teren de sport, stadion, patinoar, sali gimnastica, construcții și instalații pentru sport în aer liber și în spații semi-acoperite, spații anexe de cercetare și gestiune (birouri), spații anexe tehnice, spații de cazare pentru sportivi, antrenori și invitați.
- agrement: baza de agrement (complex cu spații acoperite și descoperite), parc de distracții, parc tematic de agrement public

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 14.3.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate cu vegetație înaltă, medie sau joasă;
- amenajări pentru odihnă, promenadă, joc pentru copii (spații echipate și dimensionate pe vârste);

- constructii si amenajări pentru sport, inclusiv de performanta - complexe și baze sportive, teren de sport, stadion, patinoar, sali gimnastica, construcții și instalații pentru sport in aer liber si in spatii semi-acoperite,
- circulații pietonale si velo;
- circulații pietonale ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj
- constructii si amenajari de alimentație publică de mici dimensiuni (Sd< 250mp)
- constructii si amenajari pentru agrement public - complex cu spatii acoperite si descoperite), parc de distracții, parc tematic de agrement public
- constructii anexe de cercetare si gestiune (birouri),
- constructii anexe tehnice ale spatiilor destinate sportului, administrare și întreținere;
- constructii cu spatii de cazare pentru sportivi, antrenori si invitati.
- mobilier urban;
- grupuri sanitare publice
- parcaje publice sub/ supraterane

ARTICOLUL 14.3.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) in complexe sportive existente, se admit noi clădiri pentru sport si agrement, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 30% din suprafața totală a parcului.
- (2) toate construcțiile existente si propuse in cadrul acestor subzone nu vor conduce la defrisari si afectari ale vegetatiei existente
- (3) grupurile sanitare publice vor fi constructii cu caracter definitiv, din materiale ecologice si se vor amplasa in mod corespunzator, in relatie cu accesele principale, fara a afecta vizual amenajarile peisagistice

ARTICOLUL 14.3.3 - UTILIZĂRI INTERZISE: V2a, V2b

- (6) se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi destinate sportului si agrementului
- (7) se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- (8) se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă
- (9) se interzice poziționarea de platforme flotante sau constructii pe piloți în interiorul oglinzii de apa
- (10) se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- (11) 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;

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

ARTICOLUL 14.3.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (3) zonele destinate sportului si agrementului existente și propuse se vor amenaja pe intreaga suprafata a parcelei de care dispun, in baza unui proiect unitar.
- (4) nu se admit sub- fragmentari sau sub-divizari ale parcelelor destinate acestor activitati

ARTICOLUL 14.3.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUZ + studiu peisagistic pentru interventiile noi.

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

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUZ + studiu peisagistic pentru interventiile noi.

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

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUZ + studiu peisagistic pentru interventiile noi.

ARTICOLUL 14.3.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (7) in toate spatiile plantate apartinand zonei V, circulația pietonală este prioritară;
- (8) se va asigura accesul din circulațiile publice pentru aleile ocazional-carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) a căror lățime va fi de min. **3,5m**;
- (9) se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri;
- (10) piste de biciclete se vor amplasa pe cât posibil perimetral parcului, în așa fel încât să nu stânjenească circulația pietonală principală;

- (11) se vor asigura, în zonele de acces pietonal principale și secundare, zone amenajate corespunzător pentru așteptare și odihnă („zone de regrupare”);
- (12) pentru complexele sportive de mari dimensiuni se va asigura un număr suficient de accese și spații de afluire, asigurându-se fluenta în cazul aglomerării la evenimente
- (13) se recomandă ca stațiile de transport în comun să fie plasate în proximitatea acceselor principale ale zonelor mai ample de sport și agrement.

ARTICOLUL 14.3.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (6) parcajele se vor dimensiona conform normelor specifice – vezi Anexa 2 la prezentul regulament.
- (7) staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.
- (8) parcajele necesare zonelor cu activități se vor amplasa pe cât posibil în lungul circulațiilor perimetrare, în alveole special proiectate, tratate cu dale înierbate.
- (9) se vor evita amenajările de mari suprafețe betonate, destinate parcajelor.
- (10) parcajele vor fi plantate cu **min 1 arbore/ 4 locuri parcare** și, pe limitele parcajului, cu aliniamente de gard viu de **1,20 metri înălțime**;

ARTICOLUL 14.3.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 15m, cu excepția unor instalații speciale din zonele de sport și distracții/ agrement.

ARTICOLUL 14.3.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUZ/PUD + studiu peisagistic.

ARTICOLUL 14.3.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI COLECTARE A DEȘEURILOR

- (6) toate construcțiile cu caracter permanent se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (7) se interzice montarea aeriană a cablurilor electrice, telefonice, CATV;
- (8) 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;
- (9) iluminatul public se va realiza conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat – conform PUZ/PUD și proiectului de specialitate;
- (10) se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;

ARTICOLUL 14.3.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (5) se vor respecta prevederile menționate în proiectul peisagistic al parcului
- (6) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor și tipologiilor specifice
- (7) se va urmări ca vegetația înaltă să ofere umbră circulațiilor pietonale principale;
- (8) toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore / 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 metri înălțime**;

ARTICOLUL 14.3.14 – ÎMPREJMUIRI

- (3) se recomandă utilizarea sistemelor de împrejmuire care oferă transparență și utilizarea vegetatiei.
- (4) pentru garduri: înălțime **-2,00 metri înălțime**, din care un soclu opac de **0,60 metri**- din metal (fier forjat sau plasa metalică) sau lemn

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14.1.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

utr	POTmax (Sc/S teren utr*100). Sc include alei și platforme.
V3	30%

ARTICOLUL 14.1.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

utr	CUT max (SD/S teren utr)
V3	0,5

14.4. SUBZONA SPAȚIILOR PLANTATE DE PROTECȚIE – “V4”

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

Subzona **V4** este compusă din totalitatea spațiilor plantate cu rol de protecție a diferite funcțiuni urbane care necesită acest lucru. Caracterul dominant rezultă din continuitatea acestor spații plantate fiind, în general, de formă liniară, însoțind limite și elemente edificate longitudinale.

Funcție de entitățile pe care le protejează, subzona V4 se subîmparte în următoarele ut-uri:

Subzona spațiilor plantate de protecție V4	V4a	Spații plantate pentru protecția cursurilor de apă, plantații de consolidare a versanților
	V4b	Spații plantate de protecție față de drumuri, infrastructură tehnică și sanitară (perdele de protecție față de circulații majore, plantații de protecție la limita dintre zone industriale și zone mixte sau rezidențiale, plantații aferente zonelor de protecție sanitară – cimitire, stație epurare, etc)

RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVEL DE SUBZONĂ

- (1) Zonele de protecție sunt instituite pe baza prevederilor legale și a normelor tehnice în vigoare.
- (2) Autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul Zonelor de protecție **V4a, V4b** se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.
- (3) **V4a** - Zonele plantate de protecție a apelor sunt instituite pe baza *Legii 107/1996* (Legea apelor), actualizată, Art. 40, privind instituirea zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă și a lacurilor. Zona de protecție a apelor (la care se adaugă zona de protecție ecologică) se măsoară de la limita albiei inferioare, cf. legii, după cum urmează:

Dunărea – 50 m.

Lacul Sărat – 15 m.

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

- (4) Subzona **V4a** include și (conform *Legii nr. 54/2012 privind desfasurarea activitatilor de picnic*)
 - **”zone special amenajate pentru activitățile de picnic** - zonele aparținând domeniului public ori privat al statului și/sau al unitatilor administrativ-teritoriale, dotate cu utilitati și facilitati pentru desfasurarea activitatilor de picnic și in care aprinderea focului este permisă”;
 - **”zone indicate pentru activitățile de picnic** - zonele indicate in planurile de zonificare ale parcurilor aflate in intravilanul localitatilor, precum și zonele limitrofe padurilor situate in intravilanul localitatilor, in care sunt permise activitati de picnic, cu exceptia aprinderii focului.

Aceste zone sunt indicate cu un simbol pe ”Planul de reglementari - zonificare functionala si Unitati teritoriale de referinta”, care face parte integranta din prezentul regulament.

- (5) **V4b** - Zonele plantate de protecție față de drumuri, cale ferată, infrastructura tehnică și sanitară (perdele de protecție față de circulații majore, plantații de protecție la limita dintre zone industriale și zone mixte, plantații aferente zonelor de protecție sanitară -cimitire, stație epurare, etc) se stabilesc în funcție de normativele în vigoare aferente fiecărui element care trebuie protejat în parte, de exemplu:
 - pentru drumurile aflate în intravilan - zona verde cu rol de protecție se stabilește în baza *Ordonanței 43/1997, republicată în 2010 și a H.G. 36/1996 privind administrarea drumurilor publice*;
 - pentru calea ferată - zona de protecție a infrastructurii feroviare publice se stabilește în baza *OUG12/1998* (max.**100m** din axul CF de o parte și de alta a liniei);
 - pentru cimitire - zonele de protecție sanitară sunt de **50m** pe tot perimetrul cimitirului - cf. *OM Nr. 536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*;
 - pentru stație de epurare ape orășenești – zona de protecție sanitară este de **300m** - cf. *OM Nr. 536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*;
 - pentru autobaze servicii de salubritate - zona de protecție sanitară este de **200m**;
 - pentru linii și stații electrice - zona de protecție sanitară se stabilește în baza *ORDINULUI Nr. 4 din 9 martie 2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice*.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 14.4.1 - UTILIZĂRI ADMISE

(1) **V4a** - Sunt admise următoarele funcțiuni:

- spații plantate cu vegetație înaltă, medie sau joasă;
- amenajări pentru odihnă, sport și joc în spații descoperite, promenadă;
- circulații pietonale;
- circulații pietonale ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- drumuri de halaj cu lățime **min.3,5m**;
- mobilier urban, construcții temporare;
- spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

- **V4a-1 activitati de picnic, in spatii dotate cu utilitati si facilitati pentru desfasurarea activitatilor de picnic si in care aprinderea focului este permisa**

- **V4a-2- activitati de picnic, cu exceptia aprinderii focului**

(2) **V4b** - Sunt admise următoarele funcțiuni:

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

ARTICOLUL 14.4.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) **V4a** amenajările și construcțiile pentru joc și sport sunt permise în procent de max. 10 % din suprafața utrului din care fac parte.

(2) - **activitati de picnic, cu exceptia aprinderii focului**

(3) **V4b**- Autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul oricăror zone de protecție se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

ARTICOLUL 14.4.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

(1) - Se interzic orice schimbări în conformarea și amplasarea zonelor plantate de protecție fără avizul ministerului de resort;

(2) **V4a** - 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;

(3) **V4a-2- activitati de picnic care presupun aprinderea focului**

(4) **V4b** - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructură tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;

(5) **V4a, V4b** - 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) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

(7) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

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

ARTICOLUL 14.4.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) **V4a, V4b** - Conform normelor în vigoare.

(2) - În situația în care zonele de protecție se întind pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, este necesară exproprierea pentru cauză de utilitate publică a acestor suprafețe, pentru constituirea zonei de protecție față de elementul respectiv (curs de apă, drumuri, infrastructură, sanitare, etc), conform legislației în vigoare

ARTICOLUL 14.4.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform normelor în vigoare doar pentru funcțiunile și construcțiile permise prin regulament.

ARTICOLUL 14.4.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Conform normelor în vigoare.

ARTICOLUL 14.4.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Conform normelor în vigoare.

ARTICOLUL 14.4.8 - CIRCULAȚII ȘI ACESE

- Conform normelor în vigoare.

ARTICOLUL 14.4.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Parcajele se vor dimensiona conform normelor specifice – vezi Anexa 2 la prezentul regulament.

(2) Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei de protecție este permisă conform cerințelor tehnice pentru fiecare tip de zonă de protecție.

ARTICOLUL 14.4.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform normelor în vigoare.

ARTICOLUL 14.4.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) – construcțiile și instalațiile tehnice vor fi amplasate astfel încât să poate fi mascate de vegetația din zona de protecție.

(2) - pentru spațiile cu acces public - tratarea arhitecturală va ține cont de contextul local în care se amplasează.

ARTICOLUL 14.4.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform normelor în vigoare.

ARTICOLUL 14.4.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Se vor respecta prevederile menționate în Capitolul 7, Art. 7.2 din prezentul RLU.

(2) - se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

ARTICOLUL 14.4.14 – ÎMPREJMUIRI

- Conform normelor în vigoare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14.4.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

utr	POTmax (Sc/S teren utr*100) include platforme, circulații, alei, construcții
V4a	15%
V4b	5%

ARTICOLUL 14.4.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

utr	CUT max (SD/S teren utr)
V4a	0,2
V4b	0,1

14.5. SUBZONA PADURILOR DE AGREMENT - "V5"

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI și RECOMANDARI

Subzona **V5** este compusă din totalitatea spațiilor plantate de tip forestier, cu vegetație spontană sau cultivată, din intravilanul mun. Braila, care sunt destinate unor activități de agrement ocazional ale populației sau/si sunt rezervate unor dezvoltări viitoare, de maximă importanță pentru oraș.

În baza prezentului regulament, subzona **V5** este menținută ca pădure cu funcție de agrement ocazional dar în același timp este indicată pentru amenajarea unui viitor port comercial al orașului, în concordanță cu standardele și cerințele actuale ale unei astfel de funcțiuni complexe. Această recomandare rezultă din planuri strategice de rang superior (PATZ- zona periurbană Braila, PATZ- Sistem urban Braila - Galați) avându-se în vedere poziția acestui teritoriu intravilan adiacent malului Dunării, la nord de zona liberă. Această intenție a fost materializată și în PUG-ul anterior aprobat al orașului și se menține ca propunere indicativă și în actuala documentație, sub condiția realizării unor **documentații specifice necesare unei astfel de dezvoltări și a unor studii integrate**. De asemenea, se va avea în vedere corelarea la nivel strategic între PATZ-urban Brăila, PUG Galați, precum și cu obiectivele conținute în Strategia Dunării, dat fiind că prezența la Brăila a unui port comercial operativ la standarde europene implică o coordonare strategică la nivelul întregului trafic fluvial și maritim pe Dunare.

În acest sens, prezentul regulament instituie această subzonă ca zonă de rezervă orientată către menținerea posibilității creării unui viitor port al orașului, estimând beneficii atât în plan identitar (Brăila s-a născut ca oraș- port la Dunăre), dar și în plan economic, al vizibilității Brăilei la nivel european.

Zona, actualmente parțial plantată cu o vegetație forestieră de factură spontană, teritoriul inundabil în cea mai mare parte a anului și utilizat sporadic pentru activități de agrement (plajă, camping), este necesar a fi studiată în integralitatea ei, evaluându-se toate riscurile și oportunitățile de dezvoltare, atât în plan economic, cât și în plan ecologic, social și peisagistic. Decizia în vederea utilizării optime a acestui teritoriu - extrem de valoros pentru Brăila prin situarea sa adiacentă Dunării, este posibil de luat doar după exprimarea și dezbaterile transparente a tuturor punctelor de vedere privind dezvoltarea orașului pe termen lung.

Prezentul RLU aferent PUG are un orizont de timp limitat la 10 ani, timp în care ar fi posibilă demararea dezbaterii privind acest subiect, astfel încât el se limitează la aceste recomandări generale.

În baza prezentului regulament NU este permisă autorizarea directă a niciunui tip de construcții pe acest teritoriu, impunându-se cu strictețe elaborarea unui STUDIU COMPLEX DE EVALUARE ȘI DE OPORTUNITATE PRIVIND POTENȚIALUL DE DEZVOLTARE A VIITORULUI PORT COMERCIAL AL BRAILEI.

14.6. SUBZONA SPAȚIILOR PLANTATE ÎN SERE ȘI PEPINIERE - "V6"

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

Subzona **V6** este compusă din totalitatea spațiilor plantate în sere și pepiniere - propuneri cu caracter orientativ- în baza necesității ca aceste spații să întregească sistemul plantat al orașului, aducându-și totodată aportul la o mai bună funcționare a aprovizionării orașului cu produse agricole locale.

Prezența acestor sere și pepiniere în zonele limitrofe orașului, adiacent centurii și în zona nordică, pe terenuri joase și greu construibile, este benefică din mai multe puncte de vedere:

- economic (atât pentru investitorii și administratorii privați, cât și pentru instituțiile publice - primărie, ANAF, etc), aducând un aport semnificativ la bunăstarea orașului.
- turistic- prin posibilitatea de a include produse locale în circuitul mai larg al produselor specifice Brăilei, al turismului culinar și cultural
- ecologic- prin constituirea unei bariere verzi în zona limitrofă țesutului urban, participând la conturarea unei centuri verzi- galbene, cu rol în limitarea creșterii orașului și a protejării calitatilor de mediu.
- social- prin implicarea locuitorilor în activități de cultivare a plantelor și formarea, prin asocierea necesară în vederea unor producții mai performante, a unui spirit comunitar
- cultural - prin recuperarea unor tradiții rurale, agrare.

RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVEL DE SUBZONĂ

Se recomandă ca aceste terenuri să fie cultivate în sistem asociativ, iar gestiunea serelor și a pepinierei să se facă în baza unui suport din partea autorităților locale, în parteneriate public- privat.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 14.6.1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- spații plantate de tip livadă, pepiniere, vie, grădina de legume, grădini de plante aromatice și farmaceutice
- sere cu caracter provizoriu sau permanent
- amenajări pentru odihnă, sport și joc în spații descoperite, promenadă;

- circulații pietonale;
- circulații pietonale ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- drumuri de halaj cu lățime **min.3,5m**;
- mobilier urban, construcții temporare;
- spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.
- mobilier urban;

ARTICOLUL 14.6.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) toate amenajările și construcțiile vor respecta limitările de gabarit și condițiile impuse de normativele în vigoare

ARTICOLUL 14.6.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- (2) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.
- (3) sunt interzise activități care produc poluarea solului, aerului și apelor

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

ARTICOLUL 14.6.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Conform normelor în vigoare.

ARTICOLUL 14.6.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform normelor în vigoare.

ARTICOLUL 14.6.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Conform normelor în vigoare.

ARTICOLUL 14.6.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Conform normelor în vigoare.

ARTICOLUL 14.6.8 - CIRCULAȚII ȘI ACESE

- Conform normelor în vigoare.

ARTICOLUL 14.6.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele se vor dimensiona conform normelor specifice – vezi Anexa 2 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 14.6.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

pentru construcții de tip sera- max P+2 (10m)

ARTICOLUL 14.6.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (3) - pentru spațiile cu acces public - tratarea arhitecturală va ține cont de contextul local în care se amplasează.

ARTICOLUL 14.6.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform normelor în vigoare.

ARTICOLUL 14.6.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (3) Se vor respecta prevederile menționate în Capitolul 7, Art. 7.2 din prezentul RLU.
- (4) - se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

ARTICOLUL 14.6.14 – ÎMPREJMUIRI

- Conform normelor în vigoare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14.6.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

utr	POTmax (Sc/S teren utr*100) include platforme, circulatii, alei, constructii
V6	15% - pepiniere 60% - sere

ARTICOLUL 14.6.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

utr	CUT max (SD/S teren utr)
V6	0,2- pepiniere 1,0- sere

14.7. SUBZONA SPAȚIILOR PLANTATE SEMIPUBLICHE ȘI PRIVATE, PROPUSE CU CARACTER ORIENTATIV "Vx"

DEFINIREA CARACTERULUI SUBZONEI

Subzona Vx se constituie din totalitatea spațiilor plantate semipublice și private amenajate/neamenajate în prezent ca grădini private, decorative sau productive, în folosință individuală sau comunitară. Această subzonă a fost generată de observațiile asupra naturii parcelarului în zonele rezidențiale (a tipului de parcelar cu loturi foarte lungi, de factură agricolă - ex, în Brăilița) și a modului de folosință a acestuia, denotând predispoziția pentru utilizarea în comun a spațiului aferent limitei posterioare a parcelei, fie în scop agricol, fie în scop de agrement, relaxare, odihnă.

În acest sens, prezentul regulament vine să încurajeze și să orienteze conformarea spațială de acest tip și chiar să o reitereze în zonele rezidențiale care se vor dezvolta ulterior, considerând-o un pattern valoros, parte a identității Brăilei.

Subzona Vx se definește prin caracterul ei orientativ, în sensul în care prezentul regulament nu instituie reglementații definitive, ci stabilește o serie de locații și reguli urbanistice, urmărind ca acest pattern de organizare spațiului plantat "interior" insulelor rezidențiale să se poate transforma, în timp și doar prin aspirația și acordul locuitorilor/propietarilor acestor terenuri, în grădini rezidențiale în folosință semipublică și privată, decorative sau productive, în folosință individuală sau comunitară.

RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONĂ

- (1) Pentru autorizarea construcțiilor în subzona Vx este obligatorie întocmirea unui PUZ aprobat în condițiile legii.
- (2) În subzona **VX** prevederile regulamentului sunt cu titlu orientativ și de recomandare și nu conduc la schimbări directe ale statutului juridic al terenurilor reglementate.
- (3) Caracterul orientativ al spațiilor plantate Vx în zonele de urbanizare viitoare, se referă la posibilitatea stabilirii ulterioare a geometriei și poziției sale exacte, prin PUZ realizat pe întreaga suprafață a UTR-ului delimitat, aprobat în condițiile legii.
- (4) Reglementările aferente subzonei Vx sunt aplicabile cu excepția situațiilor în care terenul este supus unei cauze de utilitate publică și propus pentru expropriere.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 14.7.1 - 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, oglinzi de apă, fântâni, cișmele cu apă potabilă ș.a.
- construcții pentru relaxare cotidiană, pavilioane cu utilizare flexibilă;
- spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

ARTICOLUL 14.7.2 - 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 14.7.3 - 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 deșeuri.
- (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 re folosibile; 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.
- (7)

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

ARTICOLUL 14.7.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) pentru parcelele cu raportul laturilor l (lățime) /L(lungime) <1/4 se recomandă și se încurajează comasarea porțiunii posterioare a loturilor destinate locuințelor și funcțiunilor mixte pentru utilizarea mai eficientă în comun a terenului astfel obținut, pentru amenajarea de spații plantate cu rol utilitar sau de agrement.
- (2) pentru parcelele cu raportul laturilor l (lățime) /L(lungime) <1/4 se interzic subdivizări în scopul construirii de imobile noi de locuințe, cu acces prin servitute de trecere.

ARTICOLUL 14.7.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu este cazul.

ARTICOLUL 14.7.6 - 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

- nu este cazul.

ARTICOLUL 14.3.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) În situația amenajării spațiului plantat aferent limitei posterioare a parcelei și utilizării în comun a acestuia prin comasarea a mai mult de 3 parcele, este necesar un acces carosabil ocazional cu lățime de min. 3,0 m pentru pompieri.

ARTICOLUL 14.7.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) se recomandă ca spațiul aferent limitei posterioare a parcelei, în situația utilizării în comun a acestuia prin comasarea a mai mult de 3 parcele, să nu fie folosit integral ca parcaj auto.

ARTICOLUL 14.7.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 14.7.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) se recomandă o subordonare a expresiei plastice arhitecturale la caracterul și tipul vegetației utilizate în amenajarea grădinii.

ARTICOLUL 14.7.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform legislației în vigoare.

ARTICOLUL 14.7.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) se vor respecta prevederile menționate în Capitolul 7, Art. 7.2 din prezentul RLU.
- (2) se recomandă ca aceste spații aferente limitei posterioare ale parcelelor foarte lungi în țesutul existent, precum și spațiile plantate propuse orientativ în zonele noi de dezvoltări rezidențiale propuse prin PUG să fie menținute plantate într-o pondere de min.30% în zonele rezidențiale și min. 20 % în zonele mixte.

ARTICOLUL 14.7.14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) se recomandă renunțarea la gardurile spre limitele separative dintre parcelele care participă la amenajarea de „grădinii interioare comunitare” sau transformarea lor în elemente vegetale (arbori, arbuști).
- (2) gardurile către limitele posterioare ale parcelelor care nu au disponibil un spațiu de grădină 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 14.7.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

utr	POTmax ($Sc/S \text{ teren utr} * 100$)
Vx	10% (inclusiv circulații, platforme, construcții provizorii)

ARTICOLUL 14.7.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

utr	CUT max ($SD/S \text{ teren utr}$)
Vx	0,1 (inclusiv circulații, platforme, construcții provizorii)

CAPITOLUL 15 ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE - "A"

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Caracterul zonei unităților agricole "A" este datorat necesității sistematizării prezentei spațiale funcționale a activităților legate de cultivarea terenului în scop productiv, activitate care reprezintă o parte importantă a vieții urbane a Brailei, atât în sens economic, cât și ca un element pivot al evoluției sale culturale.

De asemenea, regulamentul aferent acestei zone are un caracter strategic în dezvoltarea Brailei, fiind în concordanță cu planurile de amenajarea a teritoriului periurban și județean.

În sensul principiilor dezvoltării durabile, apropierea și integrarea armonioasă a activităților agricole la viața urbană este o necesitate și o măsură a sustenabilității dezvoltării orașului. Astfel, prezentul RLU vizează configurarea coerentă a multiplelor forme de manifestare a activităților agricole în teritoriul urban, ținând cont de:

- natura țesutului urban (gradul de fragmentare, natura parcelarului, accesibilitatea);
 - nevoia de integrare a activităților de mică producție agricolă la viața urbană, mai ales a producției și desfacerii fructelor și legumelor proaspete, în ofensivă împotriva importului excesiv de produse agricole de acest tip de pe alte piețe;
 - prefigurarea unor oportunități viitoare, de recâștigare de către administrația mun. Brailei, a unei porțiuni a Insulei Mări a Brailei;
 - necesitatea conturării teritoriului urban construibil al Brailei printr-o zonă periferică-tampon, de descurajare a investițiilor imobiliare ample, în intenția orientării acestora către oraș, mai ales către zona falezei.
- Zona unităților agricole are în componentă:

A1 - Subzona unităților agricole grupate în sistem de centură verde-galbenă

RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONĂ

- (1) se interzice scoaterea din circuitul agricol a terenurilor productive cu valoare economică ridicată din intravilanul mun. Brăila.

- (2) la schimbarea de destinație a unor terenuri existente în zona A1 se recomandă menținerea unui procent de spații plantate de min.30% din suprafața parcelei
- (3) se recomandă revenirea unor terenuri care au fost scoase abuziv din circuitul agricol la caracterul inițial, în funcție de poziția acestora în cadrul subzonei, pe baza unui studiu de specialitate în cadrul PUZ.
- (4) sunt posibile și indicate împăduririle în zona A, în conformitate cu legislația în vigoare

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 15.1 - UTILIZĂRI ADMISE/ A1, A2:

(1) Sunt admise următoarele utilizări:

- producție agricolă (cerealieră, legumicolă, viticolă, etc) în culturi în aer liber și acoperite (sere, solarii);
- producție agricolă experimentală și de cercetare;
- servicii profesionale conexe producției agricole;
- depozitare a recoltelor;
- desfacere și comercializare a produselor agricole de mici dimensiuni;
- cazare turistică în unități relaționate cu fermele agricole/ eco/agroturism
- împăduriri;
- pepiniere;permacultura
- spații plantate de protecție și de odihnă;
- circulații carosabile și pietonale.
- parcare auto și utilaje

ARTICOLUL 15.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) unitățile de cazare aferente fermelor nu vor depăși capacitatea de primire a turiștilor de max. 10 camere;
- (2) unitățile de comercializare a produselor agricole din producție proprie nu vor depăși suprafața desfășurată de 100 mp;
- (3) unitățile piscicole se vor aproba în urma unui studiu de specialitate și a PUZ;
- (4) împăduririle în suprafețe mai mari de 3 ha se vor realiza doar pe baza unui studiu la nivelul întregii zone "A".

ARTICOLUL 15.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) se interzic utilizări care produc poluare, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (2) se interzic funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 mp ADC și generează un trafic important de persoane și mărfuri;
- (3) se interzic: depozitare en-gros; stații de întreținere auto, depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; creșterea animalelor, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; stații de betoane;
- (4) se interzic orice lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 15.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (5) suprafața minimă pentru funcțiunile permise în zona A este de 3,0 ha;
- (6) A1, A2 - se interzice fragmentarea suplimentară a terenului pentru lotizări pentru locuințe;
- (7) pentru parcelele existente (divizate în vederea construirii de locuințe pe parcelă) pentru care nu mai există o documentație de urbanism aprobată și valabilă, se recomandă comasarea în vederea desfășurării de activități agricole permise și încurajate, pe baza unui PUZ aprobat conform legii.

ARTICOLUL 15.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

- (1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m;
- (2) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

ARTICOLUL 15.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (3) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte ($D=H/2$), măsurată la cornișă /atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,0 m**.

ARTICOLUL 15.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3: *Condiții generale privitoare la construcții și cerințele tehnice specifice funcțiunii;*
- (2) Se recomandă realizarea acceselor la parcelele cu funcțiuni agricole prin artere colectoare de dublare a arterelor principale de circulație (lățime minimă 3,5 m).

ARTICOLUL 15.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă;
- (2) Numărul de parcaje se va stabili conform normativelor în vigoare specifice fiecărei activități în parte.

ARTICOLUL 15.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Clădirile nu vor depăși înălțimea de **15,0 m**. Fac excepție instalațiile tehnice specifice funcțiunii și elementele de susținere a panourilor publicitare.

ARTICOLUL 15.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va exprima tipul de activitate desfășurată și va urmări o înscriere armonioasă în peisajul agricol în care se află
- (2) În zone cu un context arhitectural existent, noile intervenții vor urmări preluarea unor elemente din vecinătate (în volumetrie, plastica fațadelor, etc)

ARTICOLUL 15.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile existente și cele noi se vor racorda la rețelele edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică;
- (2) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- (3) Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii;
- (4) Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

ARTICOLUL 15.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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 în incintele fermelor agricole vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice și pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

utr	POTmax (Sc/S teren utr*100)
A1	30% (inclusiv circulații, platforme, construcții)

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

utr	CUT max (SD/S teren utr)
A1	0,5

CAPITOLUL 16

ZONA TRANSPORTURILOR „T”

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Caracterul zonei transporturilor este corelat pe de o parte necesității eficientizării *tehnice* a deplasărilor prin conformarea și funcționalizarea tuturor amplasamentelor acestor subzone, într-un sistem coerent, și pe de altă parte, este obligat să răspundă cerinței *estetice*, întrucât aspectul general al orașului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier, feroviar și naval.

Întrucât terenul aferent acestei subzone este în cea mai mare parte domeniul public sau domeniul privat al municipiului Brăila, caracterul și gradul de organizare al acestei subzone reflectă în cea mai mare măsură eficiența și capacitatea administrației publice.

Zona T trebuie să răspundă *cerinței estetice*, întrucât aspectul general al orașului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier, feroviar și naval. Astfel, pentru zona celor 5 intrări rutiere în oraș (indicate în planșa de Reglementări) se recomandă întocmirea unor documentații de tip PUZ cu precizări asupra modului de realizare a pavimentelor, mobilare, plantare, iluminare, afisaj/advertising.

Zona „T” are următoarea componență:

T1 Subzona transporturilor rutiere

Utr T1a Spații aferente transporturilor rutiere - circulații carosabile efective, noduri de circulație

Utr T1b Spații aferente transporturilor rutiere - parcaje de mari dimensiuni, unități de gestiune și control a transportului în comun, noduri intermodale și platforme logistice

T2 Subzona transporturilor feroviare

Utr T2a Spații aferente transporturilor feroviare - circulații feroviare efective și zone de siguranță ale acestora

Utr T2b Spații aferente transporturilor feroviare - gări, unități de gestiune și control

T3 Subzona transporturilor navale

Utr T3a Spații aferente transporturilor navale fluviale și maritime, unități de gestiune și control naval, port comercial

Utr T3b Zone portuare gări, spații acostare, port de agrement (inclusiv zone libere)

RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU ZONĂ

- (1) Se va acorda o deosebită atenție căilor principale de circulație din structura urbană a Brăilei:
 - arterelor secante de intrare în oraș: Calea Călărășilor, Sos. Râmnicu Sărat, Sos. Focșani, Sos. Baldovinești, Calea Galați;
 - arterelor de delimitare a frontului către Dunăre (DN22b, str. Independenței, Str. Anghel Saligny, Str. Fața Portului, str. Fabricilor, Str. Mecanizatorilor);
 - centurii rutiere, zonelor aferente viitoarelor poduri și bretelelor acestora;
 - bulevardelor circulare: Ioan Cuza, Independenței, Dorobanților, Comună din Paris, bulevard periferic propus cf. Planșei de Reglementări.
- (2) Spațiul aferent penetrației feroviare în Brăila - carte de vizită pentru oraș - va fi tratat în baza unui studiu de specialitate în cadrul unui PUZ care va reglementa întreaga subzonă, urmărind ca în zonele unde există risc de poluare fonică pentru locuințele din imediată vecinătate a căii ferate să se impună măsuri antifonice.
- (3) Pentru corecta reglementare a tuturor aspectelor ținând de organizarea, mobilarea, semnalizarea, tratarea și designul de detaliu al elementelor construite în spațiul public aferent zonei „T”, se recomandă

întocmirea unor planuri urbanistice zonale cu studiu de imagine și iluminat public în *punctele și pe traseele semnificative pentru imaginea urbană* (conform *Planșei de Reglementări* - aferentă prezentului RLU).

- (4) Pentru toate extinderile și noile construcții cu funcțiuni admise în subzonele din zona "T" (**T1, T2, T3**) se impune realizarea și aprobarea în prealabil a unui:
- PUZ - pentru parcele cu suprafața mai mare de 3000 mp
 - PUD – pentru parcele cu suprafața mai mică de 3000 mp.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 16.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **T1** - Sunt permise activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri.

T1a - spații pentru circulația rutieră și transportul cu autovehicule rutiere al călătorilor și mărfurilor, în intravilan.

T1b - autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente (producție și asamblare, depozitări, birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere; vamă).

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

T2a - spații pentru circulația feroviară în intravilan și zonele de siguranță ale acestora, amenajări adiacente, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar; lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).

T2b - stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare; servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;

- (3) **T3** - Sunt permise activități legate de transporturi la distanță pe calea fluvială (cf. Art.3.3. Cap.3 din prezentul RLU).

T3a - spații pentru circulația fluvială pe Dunăre, amenajări adiacente, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului naval, instalații specifice de dirijare și protecție, servicii portuare comerciale, încărcare-descărcare, operațiuni de vamă în regim special, zone libere.

T3b – spații portuare cu regim comercial special, operațiuni vamale/ zone libere.

- (4) **T1,T2,T3**- Sunt permise:

- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- circulații carosabile și pietonale;
- circulații velo și parcaje aferente pentru biciclete;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.

ARTICOLUL 16.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) **T1,T2,T3**:

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare;

- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 și Anexă Nr. 5: Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93; Normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997.

- (2) **T1**:- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigete, 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 falezei vor fi amenajate astfel încât să faciliteze promenada pietonală și circulația cu mijloace nemotorizate.

ARTICOLUL 16.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

(1) **T1** - în zona de siguranță și protecție aferentă principalelor circulații carosabile în intravilan (categ.I, II) sunt interzise orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează negativ bună desfășurare a traficului sau prezintă riscuri de accidente.

(2) **T2** - în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, fie și cu caracter temporar;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

(3) **T3** – în vecinătatea terenurilor aferente porturilor (industriale, comerciale, de agrement) stabilite conform planșei de Reglementări din prezentul RLU, este interzisă:

- amplasarea de lucrări, construcții sau instalații care prin natura lor sau datorită procesului de funcționare pot periclita siguranța deplasărilor pe apă;
- instalarea de sisteme de iluminat care să perturbe acostarea navelor și ambarcațiunilor la cheu;
- amplasarea de construcții a căror destinație este incompatibilă cu vecinătatea porturilor și a zonelor libere
- conform prevederilor Anexei Nr. 1 a RGU și a normativelor în vigoare referitoare la funcționarea zonelor libere.

(4) **T1,T2,T3:**

- se interzic orice utilizări care afectează bună funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea pasajelor supra și subterane;
- realizarea spațiilor de parcare;
- modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
- modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
- modernizarea /extinderea zonelor portuare, comerciale sau de agrement existente;

- pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare) se interzic: depozități de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

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

ARTICOLUL 16.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

T1,T2,T3 - pentru noile construcții de birouri și servicii publice conexe activităților de transport, parcela minimă construibilă este de **400 mp**, cu un front la stradă de minim **15 metri**.

ARTICOLUL 16.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform PUD sau PUZ.

ARTICOLUL 16.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform PUD sau PUZ.

ARTICOLUL 16.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform PUD sau PUZ.

T1,T2,T3 - pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.0 metri**; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ARTICOLUL 16.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

ARTICOLUL 16.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

T1,T2,T3 - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;

- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în oraș, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 60% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

ARTICOLUL 16.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform PUD sau PUZ.

T1,T2,T3 - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

ARTICOLUL 16.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

T1 + T2 + T3 – arhitectura noilor construcții sau a extinderilor se va armoniza cu caracterul zonei/ țesutului urban din proximitate și din vecinătate în care se înserează.

- pentru traseele și punctele semnificative indicate în Planșa de Reglementări aferentă prezentului RLU, se vor realiza studii de specialitate urmărind un tratament unitar și de calitate a spațiului public.

- 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 arhitectură specifică programelor funcționale compatibile, urmărind în principal relaționarea spațiului interior cu cel exterior/promenada și cu apa;

- arhitectura noilor construcții în zonele portuare va ține cont de integrarea lor la întreg frontul către apă al orașului, evitând accentele și contrastul excesiv, urmărind armonia întregii siluete.

- arhitectura clădirilor noi și / sau vechi care nu este conformă cerințelor de mai sus și / sau, după caz a suferit alterări ale autenticității imaginii istorice, va constitui obiectul unei reconsiderări în sensul constituirii conformității cu exigențele anterior menționate, ale optimizării prezenței / imaginii lor urbane și arhitecturale sau, după caz, ale restaurării / reconstituirii calităților expresiv - urbanistice și - arhitecturale tradiționale / autentice.

ARTICOLUL 16.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

T1,T2,T3 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 16.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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 - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,00** metri, din care un soclu opac de **0.60** m. și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de **2,20** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști.

T3- se recomandă ca pentru funcțiunile cu acces public, comerciale, culturale sau de agrement, împrejmuirea parcelei să se realizeze din elemente de mobilier urban, adaptate pentru odihnă și relaxare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

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

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

CAPITOLUL 17

ZONA FUNCȚIUNILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - "S"

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona funcțiilor cu destinație SPECIALĂ se compune din terenuri aparținând Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații, Ministerului Afacerilor Interne, Ministerului de Externe, SPP, SIE și altor instituții similare, prin unități de nivel municipal, județean sau central.

Ministerul Apărării Naționale are în administrare pe teritoriul administrativ al Brailei (Incluzand Stațiunea Lacul Sarat și platforma Chiscani) un număr de **13 imobile în suprafața de 230,23 ha, din care 117,96 ha în intravilan și 112,27 în extravilan. În aceste zone orice intervenție / construcție este permisă doar cu avizul Statului Major General.**

Dat fiind tendința generală observată atât în Brăila cât și în alte orașe de talie similară, se poate estima o dinamică a acestor zone care admit conversii funcționale, restructurări și mutări de amplasamente, alături de rețehnologizări ale sistemelor de comunicație, implicând alte necesități de organizare spațială.

Zona funcțiilor speciale cuprinde:

S1 Subzona funcțiilor cu destinație SPECIALĂ în interiorul zonei istorice protejate

S2 Subzona funcțiilor cu destinație SPECIALĂ înafara zonei istorice protejate (restructurabile cf. PUZ)

S2a Subzona funcțiilor cu destinație SPECIALĂ înafara zonei istorice protejate propusa pentru amenajarea unui cimitir militar

RECOMANDĂRI GENERALE

(1) **S1:** pentru autorizarea construcțiilor noi sau a extinderilor în interiorul limitei zonei centrului istoric se instituie obligația realizării unui PUZ pentru întreaga suprafață a utr-ului respectiv, aprobat în condițiile legii.

(2) **S2:** pentru autorizarea construcțiilor noi sau a extinderilor se instituie obligația realizării și aprobării unui PUZ sau PUD.

(2) **S2, S2a:** în situația în care se intenționează conversia funcțională pentru alte utilizări decât destinație SPECIALĂ, se recomandă organizarea de concursuri de soluții urbanistice, supervizate de administrația publică și de Registrul Urbaniștilor din România.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 17.1 - UTILIZĂRI ADMISE

(1) S1+S2: Sunt admise:

- activități, echipamente și construcții specifice unităților militare, ale securității, poliției, jandarmeriei, s.a de acest tip;
- servicii specifice, inclusiv servicii deschise publicului, expoziții;
- cercetare, educație, training, servicii manageriale și tehnice specifice unităților speciale;
- circulații carosabile și pietonale;
- platforme de antrenament;
- parcaje;
- plantații de protecție și de agrement.

ARTICOLUL 17.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform legislației în vigoare, respectiv Ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 17.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Conform legislației în vigoare, respectiv Ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

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

ARTICOLUL 17.4 - 17.14

Conform PUZ/PUD și legislației în vigoare, respectiv Ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17.15 - 17.16 - Conform PUZ/PUD și legislației în vigoare, respectiv Ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN SI EX-ADMINISTRATIV

Sunt prezentate în continuare principalele prevederi urbanistice pentru teritoriul situat în extravilanul mun. Brăila, teritoriu care este parțial în interiorul limitei administrative a mun. Brăila și parțial, în exteriorul acesteia, făcând obiectul unor litigii sau neclarități administrative/de graniță, în curs de soluționare, dar care, fiind importante pentru dezvoltarea Brăilei sunt luate în considerare și reglementate din punct de vedere urbanistic prin prezentul RLU.

În această situație se află și teritoriul aflat pe malul estic al Dunării, între canalul Filipoiu, Dunărea Veche și dig, care în baza HCM 1108/1968¹⁶ privind delimitarea administrativ-teritorială a municipiilor, orașelor și comunelor, este teritoriul administrativ al Brăilei (deși actualmente este în comună Chiscani - Insulă Mare a Brăilei).

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona este compusă astfel:

Exh - Subzona terenuri aflate permanent sub ape: cursuri și oglinzi de apă, pârâuri, lacuri și canale aflate în extravilan

Ext - Subzona terenuri ocupate de drumuri și căi ferate în extravilan: circulații de călători și mărfuri aferente drumurilor naționale, județene, comunale și căilor ferate din administrația SNCFR

Exv - Subzona spații plantate și libere în extravilan - terenuri libere sau / și plantate, cu vegetație spontană sau amenajate pentru activități de recreere ocazionale

EXa - Subzona terenuri agricole în extravilan

Exp - Subzona pădurilor și plantațiilor silvice din extravilan: plantații forestiere situate în extravilan, împăduriri

ExpIMB - Subzona pădurilor și plantațiilor silvice din extravilan, Insulă Mare A Brailei: plantații forestiere situate în extravilan, împăduriri, propuse pentru intrare în intravilan.

RECOMANDĂRI GENERALE

(1) Reglementările aferente acestor subzone din cadrul zonei "EX" au un caracter strategic, chiar dacă nu sunt imediat operabile, reprezentând în cea mai mare parte materializarea viziunii de dezvoltare a orașului pe termen mediu și lung, prin prezervarea și utilizarea sustenabilă a tuturor resurselor de care acesta dispune.

(2) În zona "EX", autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege: construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, adăposturile pentru animale, construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țigăiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

(3) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor în extravilan, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

(4) Pentru construcțiile și amenajările de la alin. (2) nu se vor constitui trupuri ale localității.

(5) Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai pentru se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

(6) **ExpIMB** Această subzonă are un caracter aparte privind Reglementările urbanistice. Este vorba despre un areal de o bogăție naturală deosebită și cu un potențial important pentru dezvoltarea turistică a orașului. Există necesitatea imediată a amenajării acestei suprafețe pentru corectă să utilizare, prezervarea cadrului natural deosebit și potențarea sa ca areal turistic. Sistematizarea întregii zone trebuie să fie gândită în ansamblu, ca cea a unui parc agro-turistic fluvial, imaginându-se posibilitatea realizării sale în etape în vederea extinderii ulterioare pe suprafețele adiacente adecvate integrării într-o amenajare de anvergură mai mare care să vizeze și alte obiective strategice aflate în zonă. Această sistematizare ar putea fi la rândul ei subiectul unui concurs național

¹⁶ documentație transmisă către Primarul mun. Brăila la data de 30.08.2012 prin adresa Secretariatului General al Guvernului nr. 32245

sau internațional, asemeni celui propus pentru amenajarea falezii orașului, sau ar putea fi chiar parte a acestui concurs, dată fiind relația clară de utilizare complementară și conectare dintre cele două zone.

S-ar putea lua în considerare clasificarea acestui areal ca zonă naturală protejată și aplicarea asupra ei a normativelor în vigoare pentru astfel de zone.

De asemeni trebuie luată în considerare posibilitatea includerii acestui sit local în trasee turistice mai ample ce includ areale similare ca Piatra Fetei, Blasova, sau de interes național cum ar fi Rezervația Munții Măcin, Cetatea Troesmis, Arubium, mănăstirile din nordul Dobrogei, Cramele tradiționale Niculițel și chiar Delta Dunării.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Exh - cursuri și oglinzi de apă, pârauri, lacuri și canale aflate în extravilan, construcții și amenajări hidrotehnice

Ext - circulații de călători și mărfuri aferente drumurilor naționale, județene, comunale și căilor ferate din administrația SNCFR

Exp - plantații forestiere situate în extravilan, împăduriri

ExpIMB – funcțiune de agrement pentru locuitorii orașului și turiști, de observare și cercetare a naturii, atât pentru specialiști cât și pentru locuitorii și turiștii interesați.

În acest scop este permisă realizarea de:

- construcții ușoare pentru turism și agrement, mobilier urban, construcții temporare;
- amenajări pentru refacerea fostei plaje a Brăilei;
- centre de cercetare și informare asupra zonei, anexe ale Muzeului de Științe Naturale și ale Instituțiilor cu rol de cercetare și administrare a Bălții Mici a Brăilei;
- construcții necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere;
- spații pentru administrare și întreținere;
- debarcadere, puncte de acostarea ale ambarcațiunilor;
- piste de biciclete și accese pietonale.

În afara Reglementărilor pentru utilizările admise în zonă ce privesc intervențiile construite trebuie avute în vedere acțiuni necesare în ceea ce privește cadrul natural. În acest scop sunt necesare propuneri de valorizare prin revitalizare, refuncționare și remodelare integrată a sitului inundabil adiacent canalelor, bălților, japșelor și privalurilor, din situl delimitat de malul drept al Dunării, dig, canalul Corotisca și canalul Filipoiu.

Mai precis, în zona Corotisca este necesară refacerea stăvilarelor de la malul Dunării și din zonele de joncțiune cu bălțile și canalele tradiționale în scopul stabilizării și controlării nivelului hidrografic. (Stăvilarele din imediata vecinătate a albiei majore a cursului Dunării făceau posibilă păstrarea oglinzilor de apă între sezoanele cu debite ridicate ale Dunării cu alimentare prin canalul Corotisca și deversare prin canalul Filipoiu)

În cea ce privește Bălțile Veriga și Ochiul Boului sunt necesare lucrări de renaturare pentru eliminarea efectelor provocate de depunerile aluvionare și sedimente pe traseul canalelor naturale de drenare care au fost afectate și de intervenții antropice. În acest scop se propun și împăduriri cu specii autohtone sălbatice sau de cultură, revizuirea gropilor de împrumut apărute la realizarea digului dar și desființarea sistemului de exploatare și amenajărilor pentru pescuit.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform legislației și normativelor în vigoare pentru fiecare subzonă.

ExpIMB – Circulația și activitățile turistice se vor desfășura conform marcajelor turistice și spațiilor special destinate, accesul în zonă făcându-se sub observația personalului de administrare.

Construcțiile existente își vor păstra funcțiunea și amplasarea actuală, cu condiția încadrării în prevederile viitoarei sistematizări a zonei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări care nu se înscriu în cele precizate la Art. 18.1.

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

ExpIMB – Se interzic următoarele utilizări:

- activități care pot provoca degradarea mediului natural;
- *activități productive, altele decât cele agricole existente în zonă adiacentă din interiorul digului care ar putea fi înglobată pe viitor în extinderea parcului;*
- activități de locuire;
- activități forestiere altele decât cele de întreținere a fondului forestier ;
- activități de pășunat liber;
- activități de pescuit, nereglementate;

- dispunerea de panouri de afișaj sau alte amenajări cu rol de semnalizare cu excepția celor utilizate de Administrația zonei;
- activități de depozitare;
- platforme de colectare a deșeurilor.

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

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

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

Este interzisă subdivizarea terenurilor în vederea construirii de ansambluri de locuințe sau locuințe izolate.

ExpIMB – La amplasarea construcțiilor 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 în Cap. 3 al prezentului RLU și normativele specifice.

ExpIMB – Construcțiile cu caracter permanent, din materiale mai solide, se vor amplasa în special adiacent digului. În zona inundabilă construcțiile și amenajările, vor fi în general de tip lacustru și vor avea caracter temporar sau ușor de refăcut în urma posibilităților inundațiilor.

În zona inundabilă se poate avea în vedere, totuși, prezervarea unor platforme neinundabile (pe amplasamentele unor foste amenajări similare, dispărute în prezent, cum este cazul fostului complex Corotisca) pentru realizarea unor construcții durabile, în care să poată funcționa amenajări de tip popas turistic.

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

Se vor respecta prevederile cuprinse în Cap. 3 al prezentului RLU și normativele specifice.

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

Se vor respecta prevederile cuprinse în Cap. 3 al prezentului RLU și normativele specifice.

ExpIMB – Se va avea în vedere crearea de nuclee funcționale compactate, punctuale, pentru a nu ocupa o suprafață prea mare din arealul natural.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile cuprinse în Cap. 3 al prezentului RLU și normativele specifice

ExpIMB – Accesul în zonă, din oraș se va face ca și până acum din punctul de trecere bac existent, cu precizarea ca această trecere trebuie să se facă diferențiat față de accesul cu caracter agricol și productiv spre restul Insulei Mări a Brăilei. De asemeni se propun și alte puncte posibile de trecere, care trebuiesc luate în considerare în viitoarea sistematizare a zonei. Acestea sunt, unul în zona actualului port de agrement al orașului, care ar face legătura directă cu plaja Brăilei, ce urmează a fi reamenajată, vizavi, chiar de primăria orașului, și al doilea, din satul Smârdan, peste brațul vechi al Dunării, punct de trecere ce ar face posibilă integrarea acestei zone într-un circuit turistic mai mare, în directă conexiune cu Dobrogea.

Accesul auto va fi limitat în zona punctului de trecere a Dunării, și va fi accesibil pe digul existent, propus spre reabilitare, doar pentru personalul de administrare. Transportul vizitatorilor zonei se va face pe dig doar cu vehicule ușoare.

Se va avea în vedere crearea de piste pentru biciclete paralel cu digul și pe un traseu proiectat în restul zonei.

Accesul pietonal va fi și el produs al unui studiu atent de sistematizare și va fi permis doar pe traseele și în locurile special amenajate. Se vor proiecta și marca trasee de plimbare, agrement, drumeție sau pentru studii ecologice pe cărări și podețe din lemn, de-a lungul canalelor și bălților.

De asemeni se va controla și accesul cu ambarcațiuni (de mici dimensiuni și fără motor) în zonă, în apropierea zonei și pe cursurile de apă din incintă.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ExpIMB – Parcajele se vor amenaja adiacent digului, singurul acces auto permis. Ele vor deservei clădirile cu caracter permanent și vor fi utilizate exclusiv de personalul de administrare și angajat al parcului.

Parcaje se vor amenaja și în imediata apropiere a punctelor de trecere a Dunării pentru vizitatori.

ARTICOLUL 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) **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/ țesutului urban din proximitate și din vecinătate în care se înserează.
- (2) În zonele cu construcții lacustre destinate activităților de agrement sezoniere, precum și pentru zonele de plajă se recomandă adoptarea unor soluții arhitecturale cu materiale și tehnici locale de edificare.
- (3) Construcțiile ce urmează să fie realizate în această zonă vor face obiectul unui studiu prealabil de ansamblu, parte din sistematizarea generală a zonei, care va genera o tipologie specifică de construcții. Se vor folosi materiale naturale locale, pentru a se integra în cadrul natural al zonei.

ARTICOLUL 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 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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, Exv, 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, Exv, 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, împădurirea versanților digurilor de protecție pentru consolidarea acestora și reglarea umidității solului, a malurilor canalelor de legătură între ochiurile de apă mai întinse pentru marcarea traseului acestora, dar și pe malurile canalelor de desecare și irigații – măsură recomandată pentru tot teritoriul IMB.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Conform cerințelor tehnice pentru fiecare funcțiune.

ExpIMB – Împrejmuirile pot fi realizate numai din 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)
Exh	- conform normelor tehnice
Ext	50%
Exv	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)
Exh	- conform normelor tehnice
Ext	1
Exv	Nu este cazul
Exp	Nu este cazul
ExpIMB	Nu este cazul

Intocmit:
dr.arh. Angelica Stan