

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

P.U.Z. ANSAMBLU “CAPORAL MUSAT”



EDIFICAREA ANSAMBLULUI CAPORAL MUSAT, ZONA COMERCIALA SI ZONA REZIDENTIALA, TEREN SITUAT IN BRAILA CALEA CALARASILOR NR 220, RESPECTIV FOSTA CAZARMA 493 SI CALEA CALARASILOR NR 226, RESPECTIV FOSTA CAZARMA 567, TEREN CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRAILA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

P.U.Z. ANSAMBLU “CAPORAL MUSAT”

EDIFICAREA ANSAMBLULUI CAPORAL MUSAT, ZONA COMERCIALA SI ZONA REZIDENTIALA, TEREN SITUAT IN BRAILA CALEA CALARASILOR NR 220, RESPECTIV FOSTA CAZARMA 493 SI CALEA CALARASILOR NR 226, RESPECTIV FOSTA CAZARMA 567, TEREN CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRAILA

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În Regulamentul Local de Urbanism, sunt utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în “Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

- **ACTIVITĂȚI TERȚIARE** = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

- **ALINIAMENT** = pentru parcele de teren: linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul construcțiilor sau “de

fund” care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se defini posibilitatea de utilizare/ mobilare a interiorului parcelelor .

- ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

- ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în municipiu anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

- CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+6 niveluri conform celor mai recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii libere (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.), străzi și piațete pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcțional, nici ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare (CUT exclusiv pentru comerț și servicii - mai mare de 1,0). Centrele de afaceri

constituie în prezent principala concentrare de locuri de muncă cu calificare medie și superioară din localitate.

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

- COMERȚ – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine / hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

- COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

- COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

- I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:

- unități micro – sub 10 angajați;
- unități mici – între 10 și 100 angajați;
- unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.
In cazul municipiului, sunt caracteristice pentru țesutul urban constituit și în special pentru marile bulevarde - conform regulamentelor interioare – o limitare a înălțimii în funcție de distanța dintre aliniamente, la care se pot adăuga cel mult două niveluri retrase astfel încât și se înscrie în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri și a tangentei la 45grade la acesta.

- PLATFORME LOGISTICE – grupări funcționale de importanță regională / internațională, cuprinzând servicii, distribuție și producție, situate în exteriorul localităților în punctele de conexiune a mai multor tipuri de transporturi (rutiere, feroviare, navale) pe rute internaționale.

- POLI URBANI / TERȚIARI – grupări complexe de activități predominant din sectorul terțiar care au rol strategic în dezvoltarea localității, se situează în locuri privilegiate ca sit și ca accesibilitate, atât din exteriorul localității cât și din zona centrală și compensează lipsa spațiilor din centrul de afaceri. Activitățile specifice polilor urbani principali sunt:
 - servicii manageriale, tehnice, profesionale (specializate pentru întreprinderi), servicii financiar-bancare, societăți de asigurări care sunt dispuse în clădiri specializate de birouri, în general înalte dar, recomandat prin studii recente de marketing, a nu depăși P+6 niveluri;
 - servicii și instituții publice sau care nu au legături directe cu publicul dar care fac parte din “industria terțiarului” de culegere, prelucrare, stocare și difuzare a informației prin mijloace moderne de telecomunicații (birouri teritoriale pentru impozite etc.);
 - servicii profesionale (pentru persoane fizice și juridice), recomandabil a fi amplasate peste spații comerciale sau în clădiri de maxim P+3 niveluri;
 - centre de conferințe;
 - edituri, centre media;
 - centre și galerii de artă, expoziții;
 - unități de cercetare-dezvoltare și învățământ superior;
 - centre de formare și perfecționare;
 - unități productive cu tehnologii de vârf, nepoluante și fără transporturi grele;

- unități productive mici manufacturiere pentru produse necesare altor unități și persoanelor care se află în cuprinsul polului terțiar;

- comerț (mari magazine, comerț specializat atât de lux cât și de proximitate pentru locuitorii din zonă);

- servicii diverse - personale colective și sociale;

- restaurante de toate tipurile;

- recreere în spații acoperite (spectacole, cinema, sport, cazino etc.);

- hoteluri pentru afaceri;

locuințe cu partiu special, închiriate de către firme pe termen lung sau care includ spații pentru profesii liberale;

- mari parcaje la sol, stații service;

- diverse alte activități compatibile.

- POLI / ZONE DE TRANSFER – concentrări de activități legate de articularea dintre marile fluxuri de mărfuri de pe rute internaționale cu cele locale, destinate transferului mărfurilor de pe mijloacele grele de transport pe cele admise pe străzile localității; astfel de activități includ: depozitarea în spații acoperite și descoperite (cu vânzare numai pentru mărfuri aflate în campanii promoționale și mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul personal), producție, montaj, facilități pentru transportatori, vamă, telecomunicații etc.)

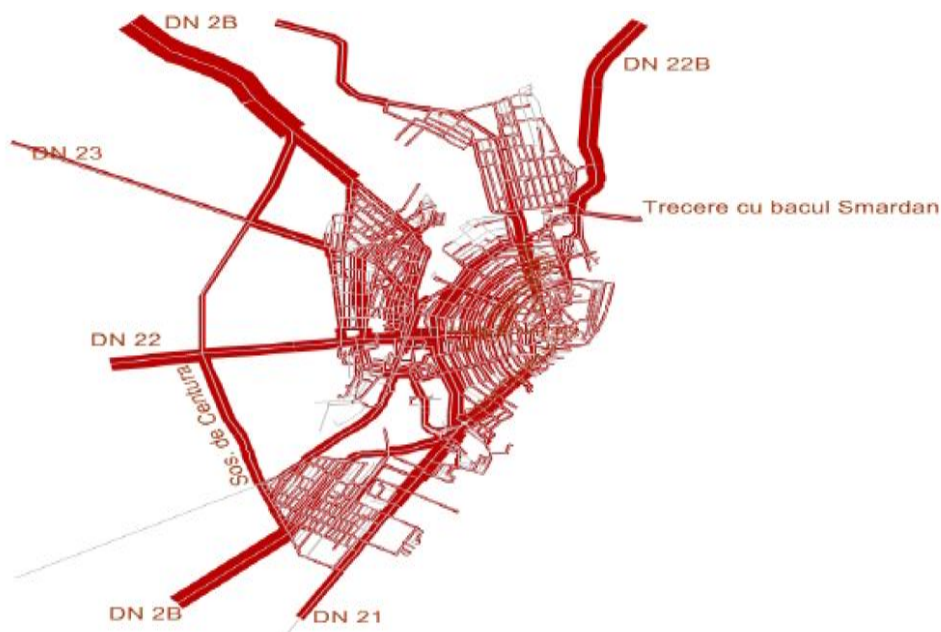
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

- SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special

termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

- SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.



Înălțimea străzii între aliniamente(metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri
Sub 9 metri	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel (B) – 1 nivel
9,01 – 11,00 <i>Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)</i>	11	P+2 +M	(A) - 2 niveluri (B) – 1 nivel
11,01 – 13,00 <i>Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3 metri =13 metri (categoria III)</i>	13	P+3	(A) – 2 niveluri (B) – 1 nivel
13,01 – 16,00	16	P+4	(A) – 2 niveluri (B) – 1 nivel
16,01 – 19,00	19	P+5	(A) – 2 niveluri (B) – 2 niveluri
19,01 – 22,00 <i>Carosabil – 14 m. + trotuare 2x4 = 22 m .(categoria II)</i>	22	P+6	(A)– 2 niveluri (B) – 2 niveluri
22,01 – 25,00	25	P+7	(A)– 2 niveluri (B) – 2 niveluri
25,01 – 27,00 <i>Carosabil – 14 m. + trotuare 2x6 = 26 m. .(categoria II) .(categoria II)</i>	27	P+8	(A)– 2 niveluri (B) – 2 niveluri
27,01 – 30,0	30	P+9	(A)– 2 niveluri (B) – 2 niveluri

30,1 – 33,00 <i>Carosabil – 21 m. + trotuare 2x6 = 33 m.(categoria I)</i>	33	P+10	(A)– 2 niveluri (B) – 2 niveluri
33,01 – 36,00	36	P+11	(A)– 2 niveluri (B) – 2 niveluri
36,01 – 39,00	39	P+12	(A)– 2 niveluri (B) – 2 niveluri
39,01 – 42,00	42	P+13	(A)– 2 niveluri (B) – 2 niveluri
42,01- 45,00 și peste <i>Carosabil – 28 m. + trotuare 2x8 metri = 44 m.</i>	45	P+14	(A)– 2 niveluri (B) – 2 niveluri

CATEGORII DRUMURI

Carosabil - 7 m. + trotuare 2 x 1,5 m. =10 metri (categoria III)

Carosabil - 7 m. + trotuare 2x 3 metri =13 metri (categoria III)

Carosabil – 14 m. + trotuare 2 x 4 = 22 m .(categoria II)

Carosabil – 14 m. + trotuare 2 x 6 = 26 m. .(categoria II) .(categoria II)

Carosabil – 21 m. + trotuare 2 x 6 = 33 m.(categoria I)

Carosabil – 28 m. + trotuare 2 x 8 metri = 44 m.

ZONA MIXTA CONTINAND LOCUINTE, INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Investiția ANSAMBLUL CAPORAL MUSAT, ZONA COMERCIALA SI ZONA REZIDENTIALA, TEREN SITUAT IN BRAILA CALEA CALARASILOR NR 220, RESPECTIV FOSTA CAZARMA 493 SI CALEA CALARASILOR NR 226, RESPECTIV FOSTA CAZARMA 567 PE TEREN CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRAILA este tratata in documentația PUZ ca ZONA MIXTA cuprinsa in interiorul limitelor studiate in înțelesul prezentului regulament este definita ca o zona in care alături de locuire intr-o proporție însemnata se găsesc dotări de folosința periodica sau rara, servicii care se adresează unei populații mai numeroase decât din zona de servire directa, birouri, restaurante, etc.

Preluând elementele specifice exprimate in documentațiile de urbanism anterioare, Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila „Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale din aria de extindere a nucleului central principal al municipiului Brăila, segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale si servicii, în lungul principalelor artere de penetrație în. Zona mixtă prelungește zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor și completează funcțiunea centrelor de cartier.”

În cuprinsul perimetrului P.U.Z. ANSAMBLUL CAPORAL MUSAT, ZONA COMERCIALA SI ZONA REZIDENTIALA, TEREN SITUAT IN BRAILA CALEA CALARASILOR NR 220, RESPECTIV FOSTA CAZARMA 493 SI CALEA CALARASILOR NR 226, RESPECTIV FOSTA CAZARMA 567, PE UN TEREN CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRAILA – așa cum este marcat in planurile de Reglementari si Zonificare Funcționala – sunt prezente următoarele zonificări funcționale ce diferențiază zone relativ compacte:

I - Zonificarea din punct de vedere al statutului actual al zonei:

- zone mixte constituite si funcționând ca atare si in prezent

- teritorii ocupate si destinate inițial in exclusivitate funcției rezidențiale, dar care prin dezvoltarea orașului se găsesc in prezent pe trasee importante de legătura între zona centrala si alte zone funcționale importante ale orașului constituind potențiale dezvoltări direcționate ale zonei centrale
- teritorii situate in imediata apropiere a zonei centrale, ocupate cu funcțiuni incompatibile cu aceasta in care este necesara reconversia funcționala in funcțiuni de dotări, servicii si locuire.

II – Zonificări din punct de vedere al potențialului de dezvoltare viitoare:

- teritorii cu funcționalitate mixta existenta sau viitoare situate in zone cu infrastructura puternic dezvoltata, capabila sa asigure accesibilitatea si staționarea in zona a unui public numeros, si o utilizare intensiva a terenului.

Strategia generala propusa prin P.U.Z. si Regulamentul Local urmărește:

- Înlocuirea funcțiunilor incompatibile si transformarea lor in zone funcționale dinamice.
- Conturarea zonei mixte ca o zona de dezvoltare direcționata a Municipiului Brăila in lungul unor artere de legătura cu alte zone funcționale importante ale acestuia, valorificând mai bine in acest scop infrastructura existenta.
- Pentru realizarea acestei strategii prezentul regulament propune o serie de indicatori urbani (POT, CUT) diferențiați, care, utilizați in paralel cu alte instrumente (taxe si impozite diferențiate) vor permite Consuliului Local sa pună in practica o politica urbana durabila. Totodată, pentru asigurarea unei eficiente sporite a banilor publici este propusa utilizarea la maxim a infrastructurii existente acceptând si încurajând un Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) majorat in zonele care beneficiază de transport in comun de mare capacitate.

In interiorul zonei mixte, alături de construcții existente cu certa valoare arhitectural-urbanistica sau de întrebuințare, exista numeroase imobile in stare rea, lipsite de valoare, care subutilizează un teren extrem de prețios pentru oraș. Regulamentul urmărește valorificarea terenurilor de acest fel prin realizarea unor construcții noi alături de fondul construit existent care sa permită armonia prin contrast, utilizarea unui limbaj formal si a unor materiale de construcție pe deplin contemporane.

Pentru amplasamentul fostei cazărmi 567 se propun zone funcționale care pot cuprinde : baze sportive ,zone cu destinații mixte, zone pentru locuințe colective si individuale sau alte destinații acceptate de proprietar conform anexelor.

Suprafața analizata in P.U.Z. este încadrata in - ZONA MIXTA, cu SUB ZONE clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri cu accente înalte.

- subzona mixta situata in teritorii structurate, cuprinzând bulevarde sau străzi deservite cu transport in comun de mare capacitate, constituind direcționări in dezvoltarea viitoare a zonei centrale a orașului, in care autorizarea construcțiilor este posibila in baza regulamentului.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- hypermarket
- instituții, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale si medicale atât colective cat si personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- zone de transfer al pasagerilor
- locuințe cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre domeniul public (marcat in planșa de reglementari care face parte integranta din prezentul regulament) funcțiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de funcționare; se admit activitatea in care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii marcate in planșa de reglementari.

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activitatea si de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura; cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existentei șantierului;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare si producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- stații de întreținere auto;
- stații de comercializare a carburanților
- spălătorii chimice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice si construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

ART. 4 - Pentru a fi construibilă direct, în baza prezentului regulament o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să aibă o suprafață minimă de 150,0 mp.;
- b) să aibă un front la strada de minim 10,0m;

Pentru menținerea unei linii de dezvoltare unitare și armonioasă a zonei aceste caracteristici se pot ajusta conform documentației tehnice atât din punct de vedere al aliniamentului cât și al alinierii clădirilor.

- Nu se acordă autorizație de construire locuințe pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol sau RGU. Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (concesiune, înstrăinare, ieșire din indiviziune).
- Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local al Municipiului Brăila poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrații de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament.

ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Aliniamentul este conform planșei de reglementări vizată spre neschimbare care face parte integrantă din prezentul regulament.

- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 m pe străzile de categoria I-a și a II-a de 6,00 m pe cele de categoria a III-a sau cu păstrarea razei de curbura a bordurii trotuarului la aliniament.
- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întrebuințare.
- Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 5,00 m față de aliniamentul terenului și avizării documentației de către Serviciul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.
- În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5,00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 4,00 metri.
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cu max. 1,00 m. alinierea spre strada.
- Cornișele pot ieși din alinierea străzii cu max. 1/10 din lățimea străzii și foră să depășească 1,20 m.
- Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de min. 3,0 m.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe și alcătuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate vor forma fronturi

continue de maxim 20.00 m. de la aliniament după care se vor retrage cel puțin fata de una din limitele de proprietate.

- clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturata sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate in stare buna si cu condiția ca peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție si aceleași material de finisaj ca si celelalte fațade.

- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min. 3,0 m. pentru P+2 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale) si P+3 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe).

- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separație fata de o clădire publica dispusa izolat sau fata de o biserica ortodoxa; in acest caz se admite o retragere fata de limitele parcelei de min. 4,00 m.

- clădirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurata la cornișa, dar nu mai puțin de 4,00m.

- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu excepția cazului in care deja exista un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia

- balcoanele si bow-windowurile de fațada, deasupra străzii, trebuiesc retrase cu 1,0 m. de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci însa balcoanele trebuie sa fie in aceeași linie orizontala

- proiecția balcoanelor si bow-windowurilor nu trebuie sa depășească 1/3 din suprafața clădirii.

- se recomanda ca pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixta cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale, situate la mai puțin de 10,0 m. sa aibă parapetul ferestrelor la min.1,75 m. de la pardoseala încăperilor.

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- clădirile vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele.

- distanta se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m numai in cazul in care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesita lumina naturala.

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m. lățime dintr-o circulație publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mica de 3,5 m. este obligatorie obținerea avizului Brigăzii de pompieri a Municipiului Brăila
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel încât sa permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Distanta dintre aceste pasaje măsurata pe aliniament nu va depăși 50,00 m.
- numărul si configurația acceselor se vor încadra in prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism
- se pot realiza pasaje si curți comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de funcționare precum si pentru accese de serviciu
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii.

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționarii diferitelor activități se admite numai in afara circulațiilor publice.
- Calculul capacității de parcare in funcție de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localități urbane" (indicativ P132-93) si Anexa nr.5 a Regulamentului General de Urbanism
- In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv. Aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanta de max. 250 metri

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă construcțiilor va respecta indicațiile din planșa de reglementări vizată spre neschimbare care face parte integrantă din prezentul regulament.
- în cazul racordării între străzi având regim diferit de înălțime, se poate prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50.00 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25.0 metri dacă strada are 2 fire de circulație
- atunci când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută este obligatoriu ca volumul care se înalță să fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fațadă conform Codului Civil. Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente este obligatorie preluarea "amprentei" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor zonei mixte, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță";
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
- orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast. În acest sens la solicitarea Arhitectului Șef, a Serviciului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de către o comisie tehnică de specialitate abilitată prin Dispoziția Primarului Municipiului Brăila;

- sunt interzise folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de construcție precare (de tip azbociment, plastic ondulat, etc.)

Reguli particulare pentru comerț

- Cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuie însoțite de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării actuale a parterului, a contextului sau (fațada totala a imobilului si a celor alăturate) precum si a situației sale originale
- Este admisa si recomandata reconversia funcțiilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public in funcțiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public
- Ocuparea cailor publice va fi limitata prin regulile in vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile in măsura in care ele nu incomodează circulația pietonala
- Sistemele de protecție împotriva furtului si de închidere, trebuie sa fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Apa potabila

Orice construcție noua de locuit si orice local putând servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordata la rețeaua publica de distribuție a apei potabile sau sa-si aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar Brăila.

- Canalizare menajera

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație noua.

- Canalizare pluviala

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât sa permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publica colectoare a acestora.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie făcuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

- Rețele electrice, telefonice si CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si rețelele de telecomunicații trebuiesc introduse in

subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel încât sa urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperișurilor.

Branșamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitățile fațadelor si vopsite in tonul fațadelor pe care se aplica.

- Gaze

Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

- Salubritate

Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere in europubele, cu posibilitate de colectare selectiva.

ART.13 – SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda ca pentru îmbunătățirea microclimatului si pentru protecția construcției sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum-ul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se recomanda înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor cu înălțime mai mica de P+2 niveluri in proporție de 50%;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi înconjurate cu gard viu;
- spatiile libere din fata construcțiilor in front continuu vor fi tratate in mod obligatoriu in continuitate cu spațiul public chiar atunci când frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât daca retragerea este mai mare de 11 m. si o banda de cel puțin 3 m. paralela cu fațada este tratata ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat
- spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a clădirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale ;
- se vor identifica, proteja si păstra in timpul executării construcțiilor arborii sănătoși existenți având peste 7,00 m. înălțime si diametrul tulpinii peste 30 cm; In

cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

- în grădinile de fațade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte

ART.14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de 1,80 m. realizate din fier forjat și cu un soclu opac de 60 cm, după caz se va aplica o împrejmuire unitară pentru întreaga zonă.

- În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor

- Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1,80 m. înălțime din care 0,60 m. soclu opac, dublate de gard viu

- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament vor fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar si in situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor

- **POT maxim = 60%, cu** posibilitatea acoperirii restului curții in proporție de **75%** cu clădiri cu maxim **2 niveluri (8 m.)** pentru activități comerciale, săli de spectacole, etc.

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren**
- în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

- coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare, după cum urmează:
 - cu 0,5 pentru parcelele cu suprafața mai mare de 1000 mp.
 - cu 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a doua străzi (parcelele de colt, sau in cazul intersecției in T parcela situata in dreptul străzii care nu se mai continua)

Posibilități de depășire a CUT

Proprietarii parcelelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de 3 ori suprafața de teren transferata spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe baza de act notarial si fără despăgubiri din partea Primăriei Municipiului Brăila.

Prezentul Regulament aferent PUZ ANSAMBLUL CAPORAL MUSAT, ZONA COMERCIALA SI ZONA REZIDENTIALA, TEREN SITUAT IN BRAILA CALEA CALARASILOR NR 220, RESPECTIV FOSTA CAZARMA 493 SI CALEA CALARASILOR NR 226, RESPECTIV FOSTA CAZARMA 567,

conferă posibilitatea beneficiarului, Primăria Municipiului Brăila, de a redimensiona loturile concesionate inițial prin dezmembrări și alipiri nou aprobate, astfel încât să fie create noi suprafețe cu destinațiile :

- cai de acces, ce vor fi transferate domeniului public, conform procedurilor
- loturi destinate construirii, conform diferitelor funcțiuni propuse

În urma acestor modificări, acolo unde rezulta menținerea unor clădiri care pot contribui la păstrarea caracterului zonei așa cum este el perceput de cetățenii orașului, acestea vor fi retrase de la casare conform procedurilor.

Întocmit,

Arh. Marian Pascu