




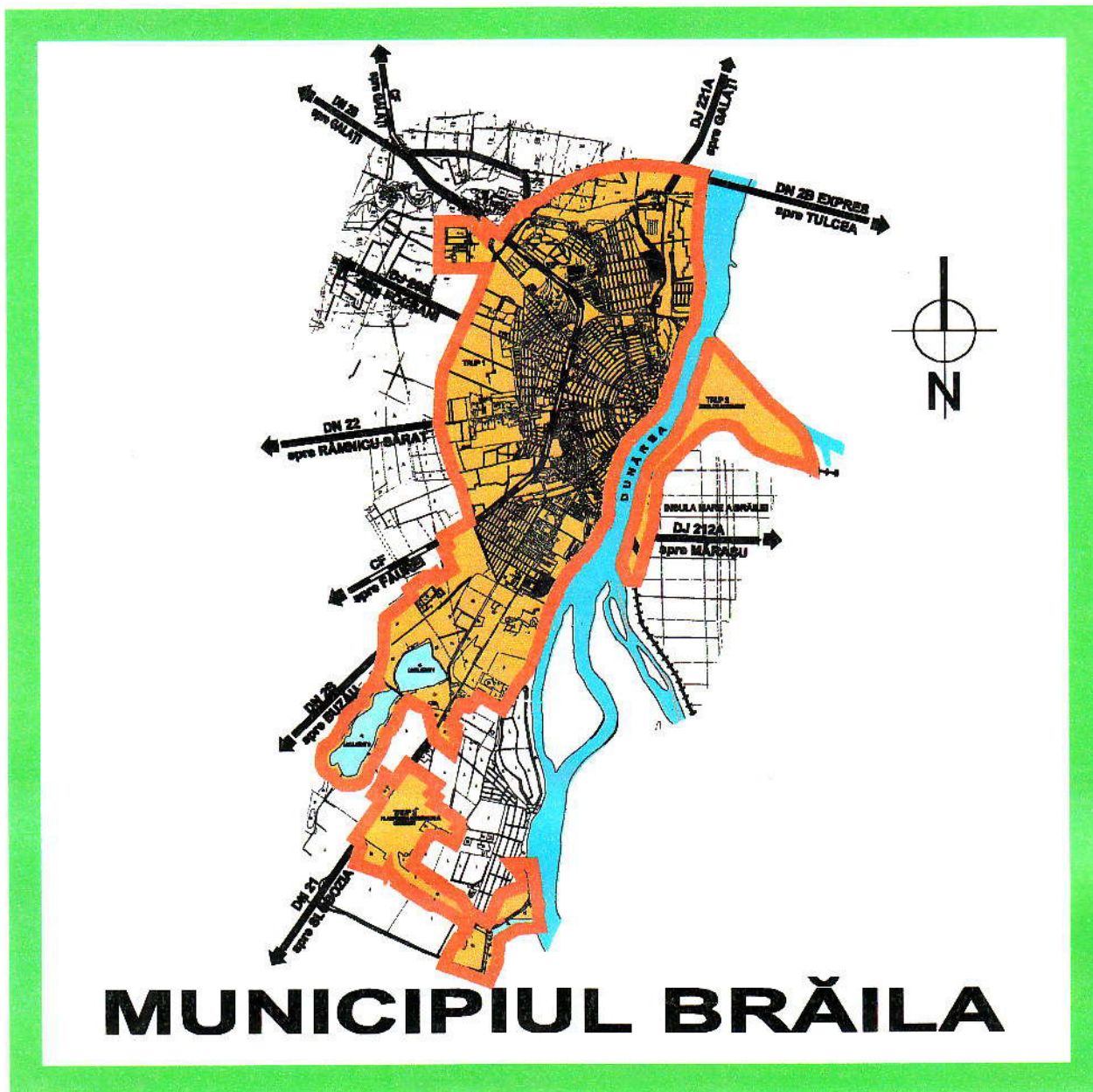


LISTĂ DE AUTORI

SPECIALITATEA	PROIECTANȚI DE SPECIALITATE		ÎNTOCMITORI		VERIFICATORI	
	NUMELE ȘI PRENUMELE	SEMNAT	NUMELE ȘI PRENUMELE	SEMNAT	NUMELE ȘI PRENUMELE	SEMNAT
ARHITECTURĂ	arh. Moişă Simion		arh. Moişă Simion		arh. Costea Doina	
			arh. Pascu Mihaela			
			arh. Bârleanu Vasile			
REZISTENȚĂ						
INSTALAȚII						
HIDRO						
DRUMURI						
AFACERI COMERCIALE						



Brăila 6100, Calea Călărășilor 161 A, Tel: 40-39-618281, 40-39-618253, Fax: 40-39-616456

proiect nr.	faza	denumirea lucrării:	ex. nr.	vol.
3900/2/99	PUG	ACTUALIZARE PUG ȘI RU - MUNICIPIUL BRĂILA REGULAMENT AFERENT P.U.G.	1	3
1999				

PROIECT NR. 3900/2/1999

**ACTUALIZARE
PLAN URBANISTIC GENERAL**

MUNICIPIUL BRĂILA

VOLUMUL III

**REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM**

**BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL
BRĂILA**

MARTIE 2000

PRODOMUS

institut de proiectare

OBIECTUL : Actualizare Plan Urbanistic General al
municipiului Brăila și Regulament Local de
Urbanism

VOLUM : III - Regulament Local de Urbanism

FAZA : P.U.G.

PROIECT NR. : 3900/2/1999

LOCALITATEA : municipiul Brăila - județul Brăila

BENEFICIAR : Consiliul Local Municipal Brăila

PROIECTANT GENERAL : I.P. "PRODOMUS" S.A. Brăila

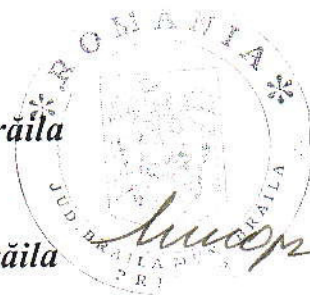
DATA ELABORĂRII : Martie 2000

TABEL DE RESPONSABILITĂȚI

DIRECTOR : ARH. MITROI NICOLAE

**ȘEF ATELIER
ARHITECTURĂ** : ARH. MOISĂ SIMION

ȘEF PROIECT : ARH. MOISĂ SIMION



PROCES VERBAL DE AVIZARE A LUCRĂRII NR. 1465

I. DENUMIREA PROIECTULUI : Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului
Brăila și Regulamentul Local de Urbanism
Volumul III - Regulamentul Local de Urbanism
INDICATIVUL PROIECTULUI : 3900/2/1999
FAZA : P.U.G.
BENEFICIARUL : Consiliul Local Municipal Brăila
SECȚIA, ATELIER : Arhitectură
SEF PROIECT : arh. Moisă Simion
RESP. DE SPECIALITATE : -
CALIFICATIVUL : Foarte bine





II. ETAPELE ANTERIOARE ALE ACTIVITĂȚII DE AVIZARE

Conținutul etapei de avizare	Data avizării
Piese scrise și desenate	

III. COMISIA DE AVIZARE - Președinte: Arh. Nicolae Mitroi

MEMBRII

INVITAȚI

Numele și prenumele	Semnăt.	Numele și prenumele	Semnăt.	Numele și prenumele	Semnă
arh. Moisă Simion				arh. Moisă Simion	
ing. Mitu Virgil					
ing. Trăistaru Ioan					

IV. CONSTATĂRI : La elaborarea P.U.G.-ului s-au respectat prevederile Legii nr. 50/1991 și a Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91/1991 precum și a documentației model URBANPROIECT București.

V. OBSERVAȚII ȘI RECOMANDĂRI :

**INSTITUTUL DE PROIECTARE
"PRODOMUS" S.A. BRĂILA**

**Pr. nr. 3900/2/1999
Actualizare P.U.G. Brăila -
Vol. III - Regulament Local
de Urbanism**

BORDEROU PIESE SCRISE

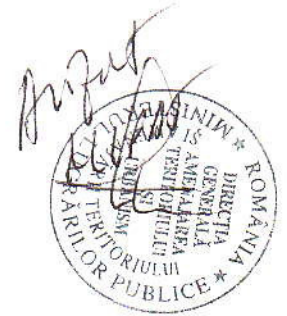
1. Pagină de titlu
2. Tabel de responsabilități
3. Listă de autori
4. Proces verbal CTE
5. Borderou piese scrise
6. Regulament Local de Urbanism
7. Piese desenate - U.T.R.-uri 1 - 58

Întocmit,

arh. Moisă Simion

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

C U P R I N S



I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

2. Baza legală

3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A
TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității
mediului și protejarea patrimoniului natural și
construit.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor
și la apărarea interesului public.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. Zone și subzone funcționale

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE
URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE
FUNCTIONALE

7. Conținutul Regulamentului

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

1. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul municipiului Brăila. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limita teritoriului administrativ al municipiului.

1.2. Prezentul Regulament local de urbanism însoțește Planul Urbanistic General al municipiului Brăila și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat cu avizul din 14.12.1999 de către Consiliul Local al municipiului Brăila pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată în 1996.

1.4. Dacă prin prevederile unor documentații ulterioare de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale municipiului, se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat pentru municipiul Brăila este necesară modificarea Planului Urbanistic General, conform legii.

1.5. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală

2.1. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism s-au avut în vedere în principal : Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată) H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism Ordinul M.L.P.A.T. nr.91/1991 privind formularele procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale municipiului Brăila.

2.2. În cadrul Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Brăila, s-au preluat toate prevederile cuprinse în documentația de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform Legii :

- a) Planul de Amenajare a Teritoriului Național -
 - Urbanproiect București
 - secțiunea I - Căi de comunicație;
 - secțiunea II - apă
 - secțiunea III - Zone construite și naturale protejate ;
 - secțiunea IV - rețeaua de localități
- b) Planul de Amenajare a Teritoriului Județean
 - Urbanproiect București ;
- c) Planul de Amenajare a Teritoriului Zonal Brăila - Galați - Tulcea - Urbanproiect București ;
- d) Planul Urbanistic General elaborat de S.C. I.P.PRODOMUS S.A.Brăila - pr.nr. 3600/94
- e) Planuri Urbanistice de Detaliu și Zonale aprobate de Consiliul Local al Municipiului Brăila ;
- f) Studiu de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului în municipiul Brăila ;
- g) Studiu de fundamentare pentru zona de sit istoric;
- h) Studiu de Fezabilitate și Proiectul Tehnic de modernizare și dezvoltare a sistemului de alimentare cu apă în municipiul Brăila;
- i) Studiu de fezabilitate pentru extinderea rețelei de canalizare și stația de epurare în municipiul Brăila în cooperare cu SETA București și Universitatea Tehnică de Construcții București .
- j) Studiu de fezabilitate pentru dezvoltarea rețelei de distribuție a apei potabile în municipiul Brăila în colaborare cu PROED București ;
- k) Analize care au stat la baza elaborării P.U.G. Brăila privind : situația geotehnică, studii de fundamentare, fond construit, instituții și servicii publice, circulație rutieră, zone de agrement și sport, etc.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic General al municipiului Brăila împreună cu Regulamentul local de Urbanism aferent cuprinde normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al municipiului intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor cu caracter urbanistic.

Intravilanul propus al municipiului Brăila se compune din :

1. Trupul principal al municipiului Brăila
2. Platforma industrială Chiscani
3. Stațiunea Lacu Sărat și
4. Groapa ecologică de gunoi - Mucheni în varianta I de dezvoltare și din

1. Trupul principal a municipiului
2. Pădurea Corotișca
3. Platforma industrială Chiscani
4. Groapa ecologică de gunoi în varianta a.II.a. de dezvoltare.

3.2. Intravilanul municipiului Brăila aprobat conform legii și figurat în planșa de Reglementări a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996.

Suprafața intravilanului municipiului Brăila prin prezentul P.U.G. și Regulament local de urbanism este de 3995,87 ha din care 3424,79 ha. municipiul Brăila, la care se adaugă 3 trupuri - stațiunea Lacu Sărat cu suprafața de 151 ha, Platforma industrială Chiscani cu 401,08 ha. și groapa ecologică de gunoi cu suprafața de 18,0 ha.

3.3. Zonificarea funcțională a localităților se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile și de ponderea acestora, în teritoriu în conformitate cu prevederile art.14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări a Planului Urbanistic General, pe baza acestei zonificări și stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

3.4. Impărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei cuprinzând delimitarea U.T.R-urilor, care face parte integrantă din regulamentul. U.T.R-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului

urban, cu o anume funcțiune predominantă, omogenitate funcțională caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

U.T.R-ul se delimitează prin limite fizice existente în teren (streăzi, limite de proprietăți, ape, etc) și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone în cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

U.T.R-urile care compun intravilanul municipiului Brăila, sunt în număr de 58 dintre care de la 1 la 56 în intravilanul municipiului iar de la 57 la 58 în trupurile aparținătoare.

Limitele U.T.R-urilor și zonificarea funcțională în cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate capitolul VI, parte integrantă din prezentul Regulament.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
LA NIVELUL LOCALITATII

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art.3. din Regulamentul General de Urbanism, terenurile din extravilan sunt evidențiate în planșa de Incadrare în teritoriul administrativ a Planului Urbanistic General.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan în limitele teritoriului administrativ al municipiului Brăila se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii nr.50/1991 (republicată) și a legii nr.18/1991.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

La autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr.34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. și S.R.L. pentru aprobarea "precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului".

Având în vedere că suprafața propusă pentru extinderea intravilanului este mai mare de 100 ha, în conformitate cu Legea nr.18/1991 art.71 și 73 aprobarea de folosire definitivă a terenurilor agricole se obține conform prevederilor legale.

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilanul municipiului Brăila în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art.4. din Regulamentul General de Urbanism, destinația acestor terenuri se reprezintă în planșa de Reglementări a Planului Urbanistic General al municipiului Brăila. Suprafața totală a terenurilor agricole, care sunt incluse în noul intravilan este de 554,66 ha. în varianta I și de ha în varianta a.II.a.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul municipiului Brăila se supune prevederilor art.5. din Regulamentul General al Urbanism, suprafețele împădurite sunt puse în evidență în planșele de încadrare în teritoriul administrativ și de reglementări ale Planului Urbanistic General al municipiului Brăila.

Suprafața ocupată de păduri din totalul suprafeței administrative este de 150,22 ha. Suprafața cu păduri din extravilanul propus este de 0,00 ha în varianta I și de 280,00 ha. în varianta a.II.a. de dezvoltare.

Ca urmare a extinderii intravilanului și înglobarea unor suprafețe împădurite cât și ca urmare a existenței unor suprafețe împădurite în intravilanul existent, amplasarea la distanțe mai mici de 1 km de liziera pădurii a unor obiective industriale, unități comerciale sau de altă natură, care prin funcționare pot aduce prejudicii pădurii se face numai cu obținerea în prealabil de către beneficiari, a avizului Regiei Naționale a Pădurilor.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă.

În mod excepțional ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice cu sau fără defrișarea pădurii se aprobă potrivit Legii nr.26/1996 - Codul Silvic.

Având în vedere că suprafața propusă pentru extinderea intravilanului este mai mare de 100 ha, în conformitate cu Legea nr.18/1991 art.71 și 73 aprobarea de folosire definitivă a terenurilor agricole se obține conform prevederilor legale.

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilanul municipiului Brăila în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art.4. din Regulamentul General de Urbanism, destinația acestor terenuri se reprezintă în planșa de Reglementări a Planului Urbanistic General al municipiului Brăila. Suprafața totală a terenurilor agricole, care sunt incluse în noul intravilan este de 554,66 ha. în varianta I și de _____ ha în varianta a.II.a.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul municipiului Brăila se supune prevederilor art.5. din Regulamentul General al Urbanism, suprafețele împădurite sunt puse în evidența în planșele de încadrare în teritoriul administrativ și de reglementări ale Planului Urbanistic General al municipiului Brăila.

Suprafața ocupată de păduri din totalul suprafeței administrative este de 150,22 ha. Suprafața cu păduri din extravilanul propus este de 0,00 ha în varianta I și de 280,00 ha. în varianta a.II.a. de dezvoltare.

Ca urmare a extinderii intravilanului și înglobarea unor suprafețe împădurite cât și ca urmare a existenței unor suprafețe împădurite în intravilanul existent, amplasarea la distanțe mai mici de 1 km de liziera pădurii a unor obiective industriale, unități comerciale sau de altă natură, care prin funcționare pot aduce prejudicii pădurii se face numai cu obținerea în prealabil de către beneficiari, a avizului Regiei Naționale a Pădurilor.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă.

În mod excepțional ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice cu sau fără defrișarea pădurii se aprobă potrivit Legii nr.26/1996 - Codul Silvic.

4.4. Autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului delimitate conform legii (date furnizate de Agenția Națională pentru Resurse Minerale) se supune prevederilor articolului 6 din Regulamentul General de Urbanism. Terenurile cu resurse minerale - exploatarea de argilă sunt reprezentate în planșa nr.2 situație existentă.

Pe aceste terenuri sunt permise numai construcții de exploatare, depozitare și prelucrare a argilei. Orice alt fel de construcții sunt interzise.

Includerea în intravilan a acestor terenuri reclamă elaborarea unui studiu de impact aprobat conform legii.

4.5. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale chiuvetelor lacurilor precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile prevederilor art. nr.7 din R.G.U.

Albia fluviului Dunărea și chiuveta lacului sărat nr.1 sunt puse în evidența în planșa de Reglementări nr.3.1. pentru varianta I și albia fluviului Dunărea și chiuvetele lacurilor 1 și 2 din stațiunea Lacu Sărat sunt puse în evidența în planșa de Reglementări nr.3.2.

Având în vedere valoarea terapeutică a apei sărate din cele două lacuri menționate mai sus se institue zona de protecție severă în jurul acestora pe o adâncime de 100 de m măsurate de la limita luciului de apă.

În scopul asigurării protecției albiei, a malurilor și construcțiilor portuare de-a lungul malului stâng al Dunării precum și în scopul îmbunătățirii regimului de curgere se institue zona de protecție pentru albia minoră a fluviului Dunărea, precum și pentru suprafețele ocupate cu lucrări de consolidare și amenajare a albiei.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiei majore cu excepțiile prevăzute de lege.

În jurul platformei meteorologice se institue o zonă de protecție severă cu o lățime de 30 m.

În această zonă este interzisă executarea oricărei construcții și instalații supraterane.

Amplasarea în limita a 500 m de la zona de protecție de construcții mai înalte de 1/6 din distanța dintre amplasament și

limita zonei de protecție, de rețele de înaltă tensiune sau telecomunicații, de obiective poluante de sisteme de irigații prin aspersiune ca și plantarea de perdele forestiere se face numai cu acordul autorităților competente conform legii nr.107/1996.

Pentru asigurarea accesului la cursul Dunării pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale se institue zona de protecție conform legii apelor nr.107/1996 anexa 2.

4.6.(5) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele naturale protejate, se realizează în condițiile respectării prevederilor art.8. din Regulamentul General de Urbanism ; zonele naturale protejate sunt puse în evidență în cadrul planșelor de Incadrare în Teritoriul Administrativ și de Reglementări ale Planului Urbanistic General al municipiului Brăila.

Zonele protejate natural din municipiul Brăila sunt : în intravilan lacu sărat nr.1 și nr.2 din stațiunea Lacu Sărat cu zona lor limitrofă precum și arborii declarați monumente ale naturii din parcul Monument, Grădina Mare și str. A.Aslan.

Zonele naturale protejate au ca scop delimitarea acelor zone care datorită unicității, autenticității și specificității valorilor naturale pe care le includ sunt caracteristice pentru conservarea, protejarea și valorificarea patrimoniului natural.

Autoritățile administrației publice locale, precum și persoanele fizice sau juridice, răspund pentru respectarea regimului de protecție specială a zonelor de interes turistic și de agrement a ariilor protejate și a monumentelor naturii.

Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare în perimetrul și în zonele de protecție a monumentelor naturale.

Până la apariția unei legi privind protejarea patrimoniului natural autorizarea construcțiilor în zonele de protecție se va face astfel : a) în zonele de interes național pe baza studiilor de specialitate cu avizul conform al M.L.P.A.T. și M.A.P.P.M.; b) în zonele de interes local pe (baza studiilor de specialitate avizate de Academia Română, cu prescripții de protecție) stabilite la nivel local. Pentru categoriile de construcții menționate de lege se pot cere studii de impact asupra mediului în vederea autorizării (Legea 137/1995).

4.7. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor art.9 din Regulamentul General de Urbanism ; zonele construite protejate sunt reprezentate în cadrul planșei de Reglementări a Planului Urbanistic General al municipiului Brăila, precum și în planșa nr.2.1. situația existentă - obiective cu valoare de patrimoniu.

Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoarea din punct de vedere, arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico - științific, considerate monumente istorice (Legea 41/1995).

Zonele de protecție a monumentelor istorice se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcției Monumentelor Istorice în colaborare cu organele specializate ale M.L.P.A.T, M.A.P.P.M. și ale autorităților publice locale (Legea 41/1995).

În zonele protejate sunt permise toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conform ale organelor publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate ca atare.

În zonele de patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea Consiliului Județean, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale M.L.P.A.T. și Ministerul Culturii.

Sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

În sprijinul măsurilor de protecție a vizibilității obiectelor și zonelor pot fi utilizate atât prevederile art.18 din O.G. nr.68/1994 cât și art. 622 din Codul Civil.

Până la definitivarea și apariția legii privind protecția zonelor construite, monumentele și siturile arheologice, cu valoare de patrimoniu semnalate în planșe, vor trebui protejate

prin măsuri adecvate împotriva degradării și distrugerii.

Zona de protecție se institue conform Ordinului comun al M.L.P.A.T. și Ministerul Culturii nr.130 din 23.XII.1991.

Conform acestui ordin "autorizarea lucrărilor de construcții pe o rază de 100 m în localitățile urbane față de limita exterioară a construcției se va efectua în condițiile prevederii art.7. din Legea nr.50/1991.

Menționăm că anexa nr.2.8.3. din memoriu general și anexa nr.1 la R.L.U. conține lista monumentelor istorice din municipiul Brăila în al cărui cuprins se găsesc 69 monumente de arhitectură, 16 monumente de artă plastică, 11 monumente memoriale, 2 ansambluri de arhitectură și 3 situri istorice.

Aceleași măsuri de protecție se recomandă și pentru rezervația arheologică din nordul intravilanului menționată în planșa nr.2.1. situația existentă - obiective cu valoare de patrimoniu.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din R.G.U.

Zonele expuse la riscuri naturale sunt puse în evidență în cadrul planșei de Reglementări nr.3.1. și nr.3.2. din Planul Urbanistic General.

Pentru municipiul Brăila se consideră zone expuse la riscuri naturale în varianta I zone inundabile din estul "Zonei Libere" punctul 2 și terenul de la nord de "Zona Liberă" punctul 1, iar în varianta a.II.a la acestea se adaugă terenurile din cartierul Vărsătura incluse în intravilan aflate sub cota de asigurare la inundații.

Pe aceste terenuri sunt permise construcții care au ca scop limitarea riscurilor naturale.

Sunt deasemeni permise orice fel de construcții cu respectarea prevederilor legii nr.10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor.

Sunt admise orice fel de construcții dacă în prealabil pe terenurile afectate de inundații se iau măsuri de eliminare a factorilor naturali de risc oprin desecări, consolidarea terenului etc).

Sunt interzise construcțiile și amenajările prevăzute la alin.2. din art. nr.10 din R.G.U. precum și cele care nu sunt agreeate de autoritățile competente în probleme de protecția mediului și cele care nu intrunesc condițiile de eliminare a factorilor de risc.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de securitate și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art.11 din Regulamentul General de Urbanism, zonele expuse la riscuri tehnologice sunt puse în evidență în cadrul planșelor de Reglementări ale Planului Urbanistic General.

Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activității umane.

Riscurile majore în municipiul Brăila le reprezintă unitățile industriale care pun probleme de poluare a mediului ca urmare a activităților tehnologice pe care le adăpostesc. Aceste unități sunt : CELHART S.A; DUNACOR S.A; STÂNCA S.A; Depozitul PECO din zona pasajului APOLLO.

Se pot autoriza fără restricții toate construcțiile care contribuie la reducerea sau prevenirea riscurilor tehnologice.

Sunt interzise toate construcțiile amplasate în :

- zone de protecție sanitară
- zone cu securitate pentru lucrări publice
- zone vecine cu depozitele de combustibil și materiale explozibile.

5.3. Se interzice amplasarea oricărui tip de construcție în zonele de protecție față de construcții și culoare tehnice (linii de înaltă tensiune, rețele majore de gaze).

5.4. Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art.16 din Regulamentul General de Urbanism.

5.5. Constrângerile legale de disfuncționalități ale echipării tehnico - edilitare sau lipsa acesteia, precum și asigurarea echipării edilitare se reprezintă în planșele de echipare tehnico - edilitară ale Planului Urbanistic General al municipiului Brăila.

In vederea asigurării echipării tehnico - edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art.13 din Regulamentul General de Urbanism.

Pe terenurile asupra cărora s-a instituit securitate de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare, etc.) construirea se va face în condițiile respectării prevederilor art.16 din Regulamentul General de Urbanism .

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. Zone și subzone funcționale

6.1. Zonele funcționale stabilite conform pct.3.3. din Regulamentul Local de Urbanism, sunt puse în evidență în planșa de Reglementări a Planului Urbanistic General și în planșele desenate de la pct.V. cuprinzând unitățile teritoriale de referință.

6.2. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

6.3. Municipiul Brăila care face obiectul prezentului Regulament Local de Urbanism, are următoarele zone și subzone funcționale :

- CE - ZONA CENTRALA
- LM - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P - P+2
 - subzone
 - LMr - predominant rezidențială cu clădiri de tip rural ;
 - LMu - predominant rezidențială cu clădiri de tip urban ;
 - LV - locuințe de vacanță

*** Se notează suplimentar cu p. subszonele propuse

- LI - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3

NIVELURI

- IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

- subzone :
- ISa - subzona cu construcții administrative;
- ISfb - subzona cu construcții financiar-bancare;
- ISc - subzona cu construcții comerciale;
- ISct - subzona cu construcții de cult;
- IScl - subzona cu construcții de cultură;
- ISî - subzona cu construcții de învățământ;
- ISs - subzona cu construcții de sănătate;
- ISt - subzona cu construcții pentru turism;
- ISsp - subzona cu construcții și amenajări sportive ;
- ISas - subzona cu construcții de asistență socială.

*** Se notează suplimentar cu p. subzonele propuse

- ID - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

*** Se notează suplimentar cu p subzonele propuse

- A - ZONA UNITATILOR AGRICOLE

*** Se notează suplimentar cu p subzonele propuse

- P - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM,

PERDELE DE PROTECTIE

- subzone :

- Pp - subzonă parcuri;

- Pn - subzonă de spații verzi naturale;

- Ps - subzonă pentru complexe sportive;

- Pa - subzona de agrement ;

- Pp - subzona pentru perdele de protecție;

*** Se notează suplimentar cu p subzonele propuse

- GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

*** Se notează suplimentar cu P subzonele propuse

- TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO EDILITARA

*** Se notează suplimentar cu P subzonele propuse

- C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

- subzone :

- Cr - subzonă căi de comunicație rutieră;

- Cf - subzonă căi de comunicație feroviară;

- Cu - subzonă căi de comunicație navală.

*** Se notează suplimentar cu p subzonele propuse

- S - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

IV. PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

7. Conținutul Regulamentului

7.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliază prevederile pentru fiecare zonă funcțională stabilă conform pct.3.3. și 6.3. grupate în reglementări specifice, pe articole și grupate în trei capitole :

- generalități ;
- utilizare funcțională;
- condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

7.2. Capitolul 1 detaliază, pe articole subzonele funcționale, funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare.

7.3. Capitolul 2 detaliază, pe articole, utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor evidențiind în acest scop : utilizările permise cu condiții, interdicțiile temporare și interdicțiile permanente.

7.4. Capitolul 3 detaliază pe articole, condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor. Acestea sunt reglementări ce privesc posibilitățile de amplasare și realizare a construcțiilor în parcelele proprii, în corelare cu vecinătățile. S-au desprins astfel 5 grupe de condiții de amplasare :

1. - reguli de amplasare și retrageri minime, obligatorii ce privesc orientarea față de punctele cardinale, amplasarea față de drumurile publice și față de căile ferate, amplasarea față de aliniament și amplasarea în interiorul parcelei;
2. - reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii care se referă la accesele carosabile și accesele pietonale;
3. - reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară, realizarea de rețele tehnico - edilitare, proprietatea publică asupra rețelelor ;
4. - reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor care se referă la : parcelare, înălțimea construcțiilor lor, procentul de ocupare a terenului;
5. - reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

CE - ZONA CENTRALA

Capitolul 1

Generalități

Art.1. - Subzone funcționale :

- subzona rezidențială cu clădiri de înălțime mică (P - P+2) de tip urban - LMu
- subzonă rezidențială cu clădiri înalte (mai mult de 3 niveluri) - LI -
- subzonă de instituții publice și servicii de interes general ;

- ISa - construcții administrative
- ISfb - construcții financiar - bancare
- ISc - construcții comerciale
- ISct - construcții de cult
- Ist - construcții de turism
- ISî - construcții de învățământ
- ISs - construcții de sănătate

- subzonă de parcuri - Pp
- subzonă de căi de comunicație rutiere și amenajări aferente - Cr

- subzonă de activități economice - AE

Mențiune specială : Zona centrală este împărțită în 3 U.T.R. 19;20 și 21, UTR-urile nr.20 și 21 au calitatea de sit istoric.

*** Se notează suplimentar cu indicativ p subzonele propuse.

Art.2. - Funcțiunea dominantă a zonei :

- funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din : locuințe individuale cu regim mic de înălțime cu caracter urban și locuințe colective cu regim înalt P + 4 - P + 10.

- instituții publice și servicii de interes general

Art.3. - Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, sport, turism, învățământ, sănătate, cult, comerț)
- spații verzi amenajate ;

- accese pietonale, carosabile, parcaje ;

- mici activități economice, cu caracter nepoluant care nu necesită transport mare de marfă sau materii prime și nu prezintă

pericole de explozii ;

- activități portuare.

Capitolul 2

Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Art.4. - Utilități permise :

- locuințe individuale cuplate sau înșiruite și funcțiuni complementare acestora în regim P - P+2 prin adăugire, completare sau refacerea celor existente, în subzona LMu;
- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor
- construcții destinate instituțiilor publice și serviciilor;
- amenajări de zone verzi publice sau private, accese pietonale, carosabile și parcaje sau garaje sub sau supraterane;
- locuințe colective de înălțime maxim P + 4 construcții complementare acestora ;

Art.5. - Utilizări permise cu condiții:

- prezentul articol va fi completat cu prevederile corespunzătoare din Regulamentul specific pentru zona de sit istoric care face parte integrantă din proiect.
- intervențiile asupra construcțiilor existente - consolidări, refuncționalizări, asigurarea echipării edilitare se vor face numai după obținerea avizului de la Oficiul Județean de Patrimoniu.

Art.6. - Interdicții temporare :

- autorizarea construcțiilor noi se interzice temporar până la stabilirea prin studii de specialitate a zonelor de protecție pentru fiecare clădire declarată monument istoric ;
- se interzice temporar autorizarea construcțiilor pe amplasamente pe care există hrube, până la elaborarea unui studiu care să stabilească care dintre hrube pot fi valorificate din punct de vedere turistic;
- se interzice temporar autorizarea de construcții sau amenajări pe faleza Dunării până la elaborarea unui P.U.Z. care să aibă la bază și situația clară a proprietarului de teren (Primărie sau A.P.D.M.).;

Capitolul 3

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.7. - Orientarea față de punctele cardinale :

- orientarea față de punctele cardinale se face corespunzător caracteristicilor fiecărei subzone împarte și conform art.17 din R.G.U. ;

- amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie astfel realizate încât să asigure un minim al duratei de însorire 11/2 h. la solstițiul de iarnă pentru construcțiile orientate sud ; se va evita amplasarea construcțiilor unele față de altele astfel încât să nu se umbrească reciproc sau să nu împiedice din interiorul încăperii vizibilitatea bolții cerești.

- în cazul clădirilor de locuit colective organizate în ansambluri, se va evita amplasarea construcțiilor pe direcția est - vest, iar când această soluție nu este posibilă, apartamentele se vor rezolva cu dublă orientare;

- amplasarea construcțiilor pentru instituții publice și servicii se va face conform anexei 3 la R.G.U.

Art.8. - Amplasarea față de drumurile publice :

- amplasarea față de drumurile publice se face, în general pentru toate subzonele conform art.18 din R.G.U. ;

- se va avea în vedere, la amplasarea construcțiilor de orice fel, respectarea zonelor de protecție a drumurilor ;

- se interzice în zonele de siguranță și protecție a drumurilor amplasarea de construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare sau dirijare a traficului pe drumurile publice sau care prezintă riscuri de accidente ;

- se interzice modificarea traseului longitudinal sau mărirea prospectului străzilor din zona de sit istoric, amplasarea construcțiilor făcându-se cu respectarea aliniamentului stradal tradițional.

Art.9. - Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

- conform ord. 20 din R.G.U.

- se vor lua măsuri de respectare a zonei de protecție a infrastructurii feroviare,

- lucrările și construcțiile de interes public din zona de protecție a infrastructurii feroviare se va face numai cu avizul Ministerului Transportului și al S.N.C.F.R.

Art.10 - Amplasarea față de aliniament :

- conf. art.23 din R.G.U. ;

- amplasarea față de aliniament, în zona istorică (marcată în planșa de reglementări) a construcțiilor noi, se va face prin respectarea strictă a celui existent. Clădirile existente, obiectul unui studiu viitor de zonă construită protejată, vor impune modul de amplasare față de aliniament pentru : extinderi, plombe, înlocuiri de construcții uzate fizic și moral;

- se acceptă abateri de la aliniament sau retrageri numai în cazuri bine motivate (de natură estetică sau funcțională) de o documentație în faza P.U.D.

- în restul orașului amplasarea construcțiilor se va face pe aliniamente care să permită supralărgirea străzilor - propunere a unui studiu de circulație precum și asigurarea parcajelor necesare.

Art.11 - Amplasarea în interiorul parcelei :

- conform art.24 din R.G.U.

- amplasarea în interiorul parcelei privește modul de realizare a construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei precum și fixarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;

- pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandată o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

- amplasarea în interiorul parcelei se va face avându-se în vedere asigurarea locurilor de joacă pentru copii precum și a spațiilor plantate parcajelor etc. necesare din considerente urbanistice.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11. - Accese carosabile :

- conform art.25 și anexei 4 din R.G.U.
- se interzice accesul carosabil pentru aprovizionarea magazinelor, direct din str. Mihai Eminescu , 1 Decembrie 1918, Piața Traian, Calea Călărașilor (tronsonul dela B-dul Al.I.Cuza la Piața Traian) ;

- accesele carosabile pentru instituțiile publice și servicii vor fi astfel realizate încât să nu încurce fluența pe principalele artere de circulație ;

Art.12 - Acces pietonal :

- conform art.26 din R.G.U.
- orice construcție de locuințe sau de instituție publică trebuie să aibă asigurat accesul pietonal . Acesta se asigură prin:
 - trotuare pentru circulația curentă
 - alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă ;
 - străzi pietonale rezervate pietonilor, în zonele cu caracter istoric, comercial, cultural, etc.
 - piețe pietonale, etc.
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale sau servituții de trecere.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art.13 - Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară :

- conform art.27 din R.G.U.
- noile construcții vor fi prevăzute cu o echipare tehnico edilitară conform cu normele în vigoare ;
- autorizarea construcțiilor va fi condiționată de posibilitățile de racordare la rețelele existente.

Art.14 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare :

- conform art.28 din R.G.U.
- noile construcții vor fi prevăzute cu o echipare tehnico edilitară conform cu normele în vigoare ;
- autorizarea construcțiilor va fi condiționată de posibilitățile de racordare la rețelele existente.

Art.15 - Realizarea de rețele tehnico edilitare :

- conform art.28 din R.G.U.
- lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată de persoane fizice sau juridice sun suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat ;
- lucrările de extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare publice aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

Art.16 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare :

- conform art.29 din R.G.U.
- rețelele de apă și canalizare, precum și cele de energie termică care deservesc subzonele existente sunt proprietate publică a municipiului Brăila;
- rețelele de alimentare cu gaze și energie electrică

proprietate publică a statului ;

- rețelele de telecomunicații sunt proprietate privată.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor

Art.17 - Parcelare :

- conform art.30 din R.G.U.
- în zona CE cu parcelări existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ae parcelelor, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

- parcelările executate în zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate, conform legii.

Art.18 - Înălțimea construcțiilor :

- conform art.31 din R.G.U.
- stabilirea înălțimii construcțiilor se poate face pa baza analizei situațiilor distincte în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate ;

- se va respecta în general o înălțime medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei ;
- pentru subzonele IS orice avize se vor obține numai pe baza unor PUD-uri sau PUZ-uri aprobate ;
- în zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele construite protejate, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii specifice și deasemenea pe baza unor PUD-uri aprobate .

Art.19 - Aspectul exterior al construcțiilor:

- conform art.32 din R.G.U.
- autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea golurilor (ferestre, uși, etc.) materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă. se recomandă ca în cazul construcțiilor noi din zona istorică, pentru încadrarea în aspectul general, să se păstreze la nevoie, numai fațada la stradă, chiar dacă se fac apoi modificări de structură și funcționale la clădire. Oricum orice intervenție pe această arie se va supune unui P.U.D. și avizului Ministerului Culturii și M.L.P.A.T.
- intervențiile de natură estetică referitoare la construcțiile din zona monumentelor istorice se vor face numai pe baza prevederilor art.9 alin.3, din R.G.U. ;
- se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și învelitorii, etc) în vederea asigurării coerenței fronturilor stradale.

Art.20 - Procentul de ocupare a terenului :

- conform art.15 din R.G.U.
- construcțiile de locuințe amplasate în zona centrală vor avea un procent de ocupare a terenului de maxim 80%
- construcțiile de instituții publice și servicii vor avea un procent de ocupare a terenului (POT) de maxim 85% ;
- zonele mixte - locuințe + comerț vor avea un POT de maxim 70% ;
- zonele rezidențiale cu clădiri mai mari de 3 niveluri se vor încadra într-un POT de maxim 20%;
- zonele rezidențiale cu clădiri de locuințe P, P+1, P+2 vor avea un POT de maxim 35 %

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art.21 - Parcaje :

- conform art.33 și anexei 5 din R.G.U.

Art.22 - Spații verzi :

- conform art.34 și anexei 6 din R.G.U.
- se recomandă ca în spațiile neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea în viitor a unor obiective de utilitate publică să se asigure amenajarea de spații verzi ;
se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construire, modul de tratare a spațiilor libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice ;

- orice propunere de parc orășănesc va trebui să se încadreze în norma de 10 - 14 mp/locuitor;

- se vor lua măsuri de asigurare împotriva inundațiilor a zonelor verzi aflate la malul Dunării atât pe malul stâng cât și pe malul drept (Pădurea Corotigșca) ;

- pentru amenajarea Pădurii Stejaru este necesară elaborarea unei documentații în fază P.U.Z. în care să se stabilească trasee clare pentru circulația carosabilă, circulația pietonală precum și amplasamente judicioase pentru dotările aferente unei zone de agrement.

- se vor stabili măsuri de protejare a spațiilor plantate din axul Bulevardelor Al.I.Cuza și Independenței.

Art.22 - Imprejurimi :

- conform art.35 din R.G.U.

- în vederea conservării caracterului zonei și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejurimi tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor ;

- porțile se vor deschide spre incintă ;

- aspectul împrejurimilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al subzonelor ;

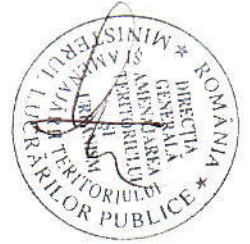
- nu se recomandă la aliniament împrejurimi opace mai înalte de 2 m decât în cazuri bine justificate;

- se recomandă împrejuriri transparente, de garduri vii, joase pentru punerea în evidență a construcțiilor cu caracter public ;

- se vor lua măsuri de conservare și de recondiționare a împrejuririlor valoroase din zona de sit istoric ;

- împrejuririle propuse pentru construcțiile noi amplasate în zona de sit istoric vor avea desigur astfel ales încât să nu concureze împrejuririle ornamentale cu valoare de patrimoniu.

LM - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2
Capitolul 1



Generalități

Art.1. - Subzone funcționale :

- subzona rezidențială cu clădiri de tip rural LMr
- subzona rezidențială cu clădiri de tip urban LMu
- subzona cu locuințe de vacanță - LV

*** Se notează cu indicativ p - subzonele propuse

Art.2. - Funcțiunea dominantă a zonei

- funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P - P+2 de înălțime majoritar, parter cu caracter rural sau urban, locuințe individuale existente sau propuse cu regim P - P+2 de înălțime, majoritar parter, cu caracter rural sau urban, locuințe individuale existente cu regim P - P+2 de înălțime, majoritar parter, cu caracter semiurban, înglobate în oraș prin creștere organică a acestora, locuințe individuale de vacanță, existente sau propuse cu regim P - P+2.

Art.3. - Funcțiuni complementare admise ale zonei.

- instituții și servicii publice
- spații verzi amenajate
- accese pietonale (carosabile, parcaje)

Capitolul 2

Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Art.4. - Utilizari permise

- locuințe individuale, cuplate sau înșiruite. maxim P+2, în lotizări, în subzonele : LMr și LMu
- locuințe de vacanță maxim P+2 în subzona LV
- completări, modernizări, refaceri și extinderi în toate subzonele. Acestea nu vor depăși înălțimea maximă de P+2.

- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor:
afectarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor
spații independente pentru comerț și servicii necesare pentru
satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor.

- activități nepoluante și cu volum mic de transporturi.

Art.5. - Utilizări permise cu condiții :

cu condiția respectării normelor de igienă și însorire stabilite prin Ordinul Ministerului Sănătății nr.

- pentru subzonele LMj și LMm din UTR nr.21 și 22 sunt permise locuințe și funcțiuni complementare cu condiția respectării regimului de aliniere și de înălțime specifice zonei de sit istoric;

- pentru subzonele LMm din UTR-urile nr.4, 14, 23, 29, 31 sunt permise locuințe și funcțiuni complementare cu condiția respectării zonei de siguranță a liniei CF București - Brăila.

- pentru subzona LMm din UTR nr.20, 21, 38 și 46 sunt permise locuințe cu condiția respectării zonei de siguranță față de cornișa taluzului (condiții de fundare) ;

- pentru subzonele LMj din UTR nr.53, 31, 32 și 4 sunt permise locuințe și funcțiuni complementare cu condiția obținerii avizului M.Ap.N.

- pentru subzonele LMjP și LMmP din UTR nr.27, 39, 42 și 47 sunt permise locuințe cu condiția respectării zonei de siguranță a culoarelor tehnice.

Art.6. Interdicții temporare

- se interzice temporar construcția de locuințe și funcțiuni complementare în zona CE sub zona LMj și LMm până la elaborarea și aprobarea unui PUZ de zonă centrală. Durata interdicției este de 1 an de la aprobarea P.U.G. pentru municipiul Brăila;

- se interzice temporar construcția de locuințe și funcțiuni complementare în subzonele LMjP și LMmP până la elaborarea P.U.Z. sau P.U.D. lotizări. Interdicția este valabilă 1 an de zile de la aprobarea P.U.G. pentru municipiul Brăila.

- se interzice temporar construcția de locuințe și funcțiuni complementare în subzona LMj din UTR nr.14 și 29 până la eliminarea riscului provocat de nivelul apei freatică.

Art.7. - Interdicții permanente

- se interzice demolarea construcțiilor declarate monumente istorice din subzonele LMj și LMm din UTR-urile nr.20 și 21 precum și din restul municipiului ;

- se interzice amplasarea de locuințe pe terenurile afectate de inundații din UTR nr.7.

- se interzice construcția de locuințe și funcțiuni complementare în zona culoarelor tehnice din UTR nr.38, 42, 46 și 47.

Capitolul 3

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor
- condițiile de amplasare sunt în general conforme cu articolele corespunzătoare din R.G.U.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.8. - Orientarea față de punctele cardinale

- conform art.17 din R.G.U. și anexa 1 pct. (3.1.)

- orientarea față de punctele cardinale se face cu îndeplinirea următoarelor cerințe :

- asigurarea însoririi;

- asigurarea iluminatului natural ;

- asigurarea percepției vizuale a mediului

ambiental, din spațiile închise ;

- amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie să asigure, pentru încăperile de locuit, un minim al duratei de însorire de 1 1/2 h. la solstițiul de iarnă;

- în cazul clădirilor de locuit colective organizate în ansambluri, se va evita amplasarea construcțiilor pe direcția est - vest, iar când această soluție nu este posibilă, apartamentele se vor revolza cu dublă orientare ;

- se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

Art.9. - Amplasarea față de drumurile publice

- conform art.18 din R.G.U. alin. (3) și (4)

- amplasarea construcțiilor de locuințe, față de drumurile publice se face cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii;

Art.10 - Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

- conform art.20 din R.G.U.

- este interzisă în zona de protecție a infrastructurii feroviare, amplasarea de construcții sau plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare sau a efectuării de lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului. În această zonă de protecție, eventualele intervenții pentru subzonele

se vor face numai cu avizul Regiei Autonome S.N.C.F.R. și al Ministerului Transporturilor;

- zona de protecție a infrastructurii este fâșia de teren, indiferent de proprietar cu lățimea de 100 m, măsurată de la limita zonei cadastrale.

C.F. (delimitată prin grija Ministerului Transporturilor) situată de o parte și de alta a căii ferate.

Art.11 - Amplasarea față de aliniament :

- conform art.23 din R.G.U.

- pentru zonele

și locuințele din interiorul zonei protejate a centrului istoric, se vor respecta prescripțiile privind aliniamentul pentru zonele protejate ale studiului ce urmează a se efectua;

- construcțiile se pot amplasa :

a) pe aliniament în cazul respectării aliniamentului existent

b) retras de la aliniament în cazul evitării surselor de poluare sonoră sau în cazul obținerii vizibilității necesare în intersecții.

Art.12 - Amplasarea în interiorul parcelei :

- conform art.24 din R.G.U.

- distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre sau/și balcoane și limita de proprietate, îngrădită sau nu este de 1,90 m fac excepție de la această regulă cazurile când

a) clădirea se lipește de două calcane , învecinate, formând un front continuu ;

b) clădirea se lipește de un calcan al clădirii învecinate
- se va păstra o distanță minimă de 4,0 m în cazul în care o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcție de producție sau servicii ;

- se va păstra o distanță minimă de 6,0 m în cazul în care o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină ;

- pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 3 m ;

anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri, sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.13 - Accese carosabile :

- conform art.25 și anexei 4 din R.G.U.
- pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat;

- pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri (ex. o parcelă de colț) accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis ;

- accesele trebuie îndepărtate cât mai mult posibil de intersecții ;

- în cazul parcelelor lotizate, limitrofe drumurilor cu circulație intensă, accesul carosabil se va face printr-un drum local;

- accesele în subzonele propuse se vor rezolva prin documentațiile de urbanism ce se vor elabora ulterior.

Art.14 - Acces pietonal :

- conform art.26 din R.G.U.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art.15 - Racordarea la rețele tehnico edilitare existente

- conform art.27 din R.G.U.

- orice construcție nouă, destinată locuirii se va autoriza numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor uzate menajere și la rețelele electrice din zonă ;

- în situația în care nu există încă rețea publică în zonă se vor respecta următoarele condiții :

- a) se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului în vigoare ;

- b) beneficiarul se va obliga să racordeze construcția , potrivit regulilor impuse de Consiliul Local la rețeaua publică atunci când aceasta se va realiza.

Art.16 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare :

- conform art.28 din R.G.U.

- extinderea sau mărirea capacităților rețelelor publice se realizează fie de către beneficiar, fie prin contracte încheiate cu Consiliul Local Brăila, iar lucrările de racordare și branșare se realizează de către beneficiar ;

Art.17 -- Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare conform art.29 din R.G.U.

- rețelele de apă și canalizare precum și cele de energie termică care deserveșc subzonele existente sunt proprietate publică a municipiului Brăila;

- rețelele de alimentare cu gaze și energie electrică sunt proprietate publică a statului ;

- rețelele de telecomunicații sunt proprietate privată;

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor

Art.18 - Parcelare :

- conform art.30 din R.G.U.

- parcelările în subzonele LM și LV din UTR

se vor evidenția prin documentațiile de urbanism ce se vor elabora ulterior ;

Art.19 - Înălțimea construcțiilor :

- conform art.31 din R.G.U.

Art.20 - Aspectul exterior al construcțiilor

- conform art.32 din R.G.U.

- se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, gluri, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și învelitorii etc) în vederea asigurării coerenței fronturilor stradale .

Art.21 - Procentul de ocupare a terenului :

- conform art.15 și anexei nr.2 din R.G.U. alin.2.1.5.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art.22 - Parcaje

- conform art.33 și anexei nr.5 din R.G.U.

Art.23 - Spații verzi

- conform art.34 și a anexei 6 din R.G.U. alin.6.9.

- se recomandă ca în spațiile neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea în viitor a unor obiective de utilitate publică, să se asigure amenajarea de spații verzi

- se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construcție, modul de tratare a spațiilor libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice ;

Art.24 - Împrejmuiri :

- conform art.35 din R.G.U.

- se recomandă ca administrația locală, pe baza folosirii unor materiale accesibile, să stabilească modele de împrejmuiri pentru orientarea locuitorilor și asigurarea unei imagini de calitate dinspre circulațiile publice.

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES
GENERAL

Capitolul 1

Generalități

Art.1. - Subzone funcționale

- ISa - subzona cu construcții administrative ;
 - ISfb - subzona cu construcții financiar - bancare;
 - ISc - subzona cu construcții comerciale;
 - ISct - subzona cu construcții de cult;
 - IScl - subzona cu construcții de cultură;
 - ISî - subzona cu construcții de învățământ;
 - ISS subzona cu construcții pentru sănătate;
 - IST - subzona cu construcții de turism;
 - ISsp - subzona cu construcții pentru sport și amenajări sportive și de agrement;
 - ISi - alte categorii de instituții publice sau servicii;
 - ISas - subzona cu construcții de asistență socială
- *** Se notează suplimentar cu indicativ p - subzonele

propușe

Art.2. - Funcțiunea dominantă a zonei

*funcțiunea dominantă a zonei sunt instituții publice și servicii. Această funcțiune se compune din construcții administrative financiar - bancare, de învățământ cultură, sănătate, culte, turism, sport, comerciale.

Art.3. - Funcțiuni complementare admise ale zonei :

-locuire ;

Capitolul 2

Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Art.4. - Utilizări permise :

- unități administrative ;
- unități financiar - bancare;
- unități de cultură;
- unități de învățământ;
- unități sanitare ;
- unități de asistență socială ;
- unități de cult;

- unități de turism și agrement ;
- unități comerciale și de alimentație publică;
- unități pentru servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale)

sunt permise modificări, renovări sau completări prin înlocuirea construcțiilor vechi de locuințe P, P+1, sau P+2 care au la parter IS;

- se recomandă avizarea cu preponderență a ISc, ISa, ISfb și ISc în zona centrală

- sunt permise extinderi, construcții noi în parcelele proprii în toate subzonele precum și instituirea diverselor servicii în zona LM.

Art.5. - Utilizări permise cu condiții

- renovări sau modernizări plombe sau extinderi la instituții publice sau servicii cu condiția obținerii unor avize suplimentare în subzonele : ISa, ISfb, ISco, IS ct, ISi, ISs.

- se pot efectua intervenții în zona de sit istoric asupra clădirilor declarate monumente istorice cu condiția obținerii avizului dela Oficiu Județean de Patrimoniu sau după caz de la Direcția monumentelor Istorice ;

- se pot ampara construcții noi în subzona ISi din UTR nr.55 cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară severă pentru apele lacurilor sărate nr.1 și 2.

- se admit construirea sau amenajarea de spații comerciale în UTR nr.57 - ISc - cu condiția respectării zonei de siguranță a DN.21.

Art.6. - Interdicții temporare :

-se interzice temporar până la elaborarea și aprobarea unor PUZ-uri sau PUD-uri construirea pentru zona IS în următoarele UTR-uri 12, 13, 27, 42, 48, 53, 55.

- se interzice până la elaborarea studiilor de determinare a zonelor de protecție a monumentelor istorice, construirea de obiective pentru zona IS în UTR-urile 20 și 21 ;

- în subzonele LMjP și LMmP se interzice temporar până la elaborarea de PUD-uri pentru amplasarea de construcții pentru IS;

- se interzice temporar până la elaborarea PUZ amplasarea de construcții aparținând subzonei ISa în UTR nr.51 și 56.

Art.7. - Interdicții permanente :

- nu se vor permite construcții de unități poluante, producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care

prezintă riscuri tehnologice cu excepția subzonelor ICh, IM și

- nu se permit construcții de unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei afectate incintei industriale;

- se interzice amplasarea de chioșcuri (construcții provizorii pe domeniul public.

Capitolul 3

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.8. - Orientarea față de punctele cardinale

- orientarea față de punctele cardinale se face corespunzător funcțiunilor și normelor tehnice caracteristice fiecărei unități în parte - vezi anexa 3 și art.17 din R.G.U.

Art.9. - Amplasarea față de drumurile publice

- conform art.18 din R.G.U.

- orice construcție care prin amplasare configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară

Art.10 - Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

conform art. 20 din R.G.U.

- lucrările și construcțiile de interes public din zona de protecție a infrastructurii feroviare (fâșia de teren, 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) se vor face numai cu avizul Ministerului Transporturilor și al S.N.C.F.R.

Art.11 - Amplasarea față de aliniament

- conform art.23 din R.G.U.

- pentru subzonele IS din CE se recomandă construcții care vor fi amplasate la aliniamentul existent cu excepția unor motivații de ordin estetic și funcțional, bine justificate când pot fi retrase de la aliniament;

- conform PUD-urilor

Art.12 - Amplasarea în interiorul parcelei

conform art.24 din R.G.U.

În funcție de mărimea parcelei pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexe. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia ;

- distanța minimă admisă de Codul Civil între fațade cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu este de 1,90 m ;

- pentru asigurarea respectării normelor de însorire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.13 - Accese carosabile

- conform art.25 și anexei 4 din R.G.U.

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

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

acesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență ;

- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare ;

Art.14 - Acces pietonal :

- conform art.26 din R.G.U.

- nu se vor autoriza construcții de instituții publice și servicii decât dacă au asigurat accesul pietonal potrivit importanței și distanței construcției ;

- se pot institui servituți de trecere pentru terenurile care nu au nici un acces la calea publică.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitară

Art.15 - Racordarea la rețeaua tehnico edilitară

- conform art.27 din R.G.U.

- toate construcțiile vor trebui să fie prevăzute cu echiparea tehnico edilitară

- autorizarea construcțiilor de instituții publice și servicii va fi condiționată de prescripțiile de racordare la rețelele existente ;

Art.16 - Realizarea de rețele tehnico edilitare

- conform art.28 din R.G.U.

- lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată de persoanele fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat;

- lucrările de extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare publice aparțin domeniului public și se administrează potrivit Legii.

Art.17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- conform art.29 din R.G.U.

- rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică care deservesc subzonele IS sunt proprietate publică a municipiului Brăila;

- rețelele de alimentare cu gaze și energie electrică sunt proprietate publică a statului;

- rețelele de telecomunicații sunt proprietate privată.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor

Art.18 - Parcelare

- conform art.30 din R.G.U.

Art.19 - Înălțimea construcțiilor

- conform art.31 din R.G.U.

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei

- în zonele protejate păstrarea și amenajarea cadrului arhitectural și urbanistic al monumentelor istorice se face prin supravegherea și avizarea tuturor schimbărilor care intervin în configurația construcțiilor din zona respectivă, inclusiv înălțimea acestora, de către autoritățile administrației publice specializate.

Art.20 - Aspectul exterior al construcțiilor
conform art.32 din R.G.U.

- autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor
care prin aspect arhitectural conformare și amplasarea golurilor
(ferestre, uși, etc) materiale utilizate, învelitoare, paletă
cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Art.21 - Procentul de ocupare a terenului

- conform art.15 și anexei 2 alin. (2,2) din R.G.U.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații
verzi și împrejmuiri

Art.22 - Parcaje

- conform art.3 și anexei 5 din R.G.U.

Art.23 - Spații verzi

- conf. art.34 și anexei 6 din R.G.U.

Art.24 - Împrejmuiri

- conform art.35 din R.G.U.

- se recomandă împrejmuiri transparente de garduri vii, joase
pentru punerea în evidență a construcțiilor cu caracter public.

I - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

Capitoul 1

Generalități

Art.1. - Subzonele funcționale :

- subzona unităților industriale - I
- subzona ISh - industrie chimică
- subzona IM - industria prelucrătoare
- subzona IU - industrie ușoară
- subzona D - depozitare

*** Se notează suplimentar cu indicativ p subzonele propuse

Art.2. - Funcțiunea dominantă a zonei

- întreprinderi industriale
- unități de depozitare

Art.3. - Funcțiunile complementare admise ale zonei

- construcții destinate depozitării, stocării, ambalării și trierii ;

căi de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente ;

- construcții aferente lucrărilor tehnico edilitare de deservire ;

servicii compatibile funcțiunilor zonei.

Capitolul 2

Utilizare funcțională

Art.4. - Utilizări permise :

- activități productive industriale
- activități de depozitare

Art.5. - Utilizări permise cu condiții

- pentru subzonele existente se admit construcții industriale noi, în parcele proprii, cu condiția încadrării în normele de protecția mediului privind nivelul admisibil al poluării;

- pentru subzonele IM.41, IM.40, D.31, D.34 orice intervenție în zona de protecție a infrastructurii feroviare (fâșia de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CF situată de o parte și alta a căii ferate) se va face cu avizul Regiei Autonome S.N.C.F.R și al Ministerului Transporturilor ;

- pentru subzona Ich 57 se admit construcții cu specific industrial cu condiția obținerii avizului Regiei Naționale Apele Române pentru fluviul Dunărea ;

- pentru subzona IU + A51 se admit construcții cu specific mixt industrial și agricol cu condiția obținerii avizului de la Regia Națională Romsilva .

- pentru subzona D 33 (Zona Liberă perimetrul III) se admite construirea de spații de depozitare cu condiția obținerii avizului de la DMI ;

pentru toate subzonele Ip se permit activități productive industriale nepoluante, cu avizul ATPM.

Art.6. - Interdicții temporare

- se interzice temporar până la asigurarea terenurilor din UTR nr.49 împotriva inundațiilor și elaborarea unui PUZ construirea de obiective, din categoria I, D + A ;

- se interzice temporar executarea de construcții pentru subzone IM și A în UTR nr.37, 433, 44, 45 și 53 până la elaborarea de PUD sau PUZ ;

- se interzice temporar executarea de construcții pentru subzona IU + A în UTR nr.37 până la consolidarea terenului afectat de nivelul apei freatică ;

Capitolul 3

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.7. - Orientarea față de punctele cardinale

- orientarea față de punctele cardinale pentru toate subzonele se va realiza prin dispunerea construcțiilor în conformitate cu normele tehnice și tehnologice specifice activităților industriale ce urmează a se desfășura ;

Art.8 - Amplasarea față de drumurile publice

- pentru toate subzonele existente amplasarea construcțiilor de tip extindere sau construcții noi în cadrul incintei proprii, spre DN-uri se vor evita activitățile care prin natura lor au un aspect dezagreabil : depozite de deșeuri, combustibili solizi etc. Astfel de construcții vor fi retrase de la circulațiile principale și vor fi mascate prin perdele verzi de protecție

Art.9. - Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

- construcțiile cu caracter de extindere se vor amplasa față

de linia CF Galați - București, cu respectarea art.20 din R.G.U.

- nu se vor amplasa construcții care să împiedice vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare și nici construcții care prin destinația lor să constituie factori poluanți sau improprie aspectului estetic, către calea ferată depozite de deșeuri, combustibili solizi, material rulant dezafectat;

Art.10 - Amplasarea față de aliniament

- unitățile industriale nepoluante amplasate în zonele rezidențiale vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective ;

- pentru toate subzonele se recomandă să se asigure coerența fronturilor stradale, prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii ;

- față de aliniament în subzonele industriale nou propuse se recomandă un regim de aliniere retras cu min. 6 m în vederea realizării unor spații verzi de protecție spre căile de comunicație

Art.11 - Amplasarea în interiorul parcelei

pentru subzonele industriale propuse toate extinderile și construcțiile noi vor respecta o distanță minimă obligatorie față de limitele laterale ale parcelei, egală cu $H/2$ dar nu mai puțin de 4,0 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată cu locuințe caz în care distanța minimă se majorează la 6,0 m cazul subzonelor ;

- se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădiri delocuit chiar dacă acestea prezintă calcane spre parcela unității de producție ;

pentru subzonele Ip, distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și eliminarea oricăror inconveniente în utilizarea construcțiilor. Distanța minimă obligatorie între corpurile distincte de clădiri de pe aceeași parcelă va fi conform cu normele tehnologice.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.12. - Accese carosabile

- toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică în condițiile în care să fie permisă acțiunea mijloacelor de intervenție în caz

de incendiu ;

- accesele în subzonele industriale se vor rezolva prin documentațiile de circulație impuse de Planul Urbanistic General în subzonele respective (drumuri noi propuse sau modernizări ale celor existente).

Art.13 - Accese pietonale

- toate construcțiile vor avea asigurate accese pietonale dintr-un drum public și posibilități de conformare după caz, a accesului persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitară

Art.14 - Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente

- pentru toate subzonele Ip și I construcțiile noi destinate activităților productive industriale trebuie să fie racordare la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor menajere și la rețelele electrice din zonă. Procesele tehnologice specifice impun restul echipării edilitare.

Art.15 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

- pentru subzonele Ip extinderea sau mărirea capacităților rețelelor tehnico edilitare publice se realizează fie de către beneficiar (sau de către investitor) fie prin contracte încheiate cu Consiliul Local iar lucrările de racordare și branșare se realizează de către beneficiar (sau investitor).

Art.16 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică care deservesc activitățile din I și Ip sunt proprietate publică a municipiului Brăila ;

- rețelele de alimentare cu gaze și energie electrică sunt proprietate publică a statului ;

- rețelele de telecomunicații sunt proprietate privată

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art.17 - Înălțimea construcțiilor

- autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei ;

- se propune o înălțime maximă a construcțiilor de 15,0 m;

- în cazuri bine justificate de motive tehnologice cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local, înălțimea poate fi depășită;

Art.18 - Aspectul exterior al construcțiilor

- construcțiile vor avea volume simple și cu aspect compatibil cu caracterul zonei se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate ;

Art.19 - Procentul de ocupare a terenului

- pentru toate subzonele existente - nu este cazul
- pentru toate subzonele Ip - procentul maxim de ocupare a terenului va fi studiat prin studii de fezabilitate

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art.20 - Parcaje

- pentru toate subzonele Ip vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activităților conform anexei 5 la R.G.U.
- pentru subzonele existente se vor prevedea parcaje, funcție de spațiile disponibile în acest scop.

Art.21 - Spații verzi

- pentru subzonele propuse se vor prevedea spații verzi și aliniamentul cu rol de protecție în funcție de categoria construcțiilor dar nu mai mult de 20% din suprafața totală a terenului;
- pentru subzonele existente se vor rezerva deasemenea în limita posibilităților spații verzi și plantate cu rol de protecție mai ales către arterele de circulație importante.

A - ZONA UNITATILOR AGRICOLE
Capitolul 1

Generalități

Art.1. - Tipuri de subzone funcționale

- subzona unităților agricole A

*** Se vor nota suplimentar cu indicativ . p subzonele
propuse

Art.2. - Funcțiunea dominantă

- societăți comerciale cu profil agrozootehnic

Art.3. - Funcțiuni complementare admise zonei

- construcții destinate depozitării și stocării ambalării și
trierii;

- căi de comunicații rutiere, feroviare și construcțiile
afereente;

- construcții afereente rețelei tehnico - edilitare de
deservire a zonei;

- construcții administrative compatibile funcțiunilor zonei

Capitolul 2

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și
subzonelor

Art.4. - Utilizări permise

- construcții noi pentru activități de producție

- extinderi, renovări și modernizări

- activități agrozotehnice.

Art.5. - Utilizări cu condiția

- intervențiile în subzona A din cadrul U.T.R. nr.43 se pot
face la nivel de extindere cu condiția obținerii avizului de la
AND, Filiala Brăila.

se permite realizarea de construcții pentru subzona A în
UTR nr.44 și 45 cu condiția respectării zonei de siguranță a
liniei C.F.

- sunt permise realizarea de construcții pentru subzona A în
UTR nr.37, 43, 44 și 45 cu condiția respectării zonei de siguranță
a culoarului tehnic determinat de liniile electrice de înaltă
tensiune.

- sunt permise realizarea de construcții în incintele existente în subzona A - UTR nr.24 cu condiția înscrierii în concentrațiile maxime admisibile pentru poluanții generați de activitățile agrozootehnice.

Art.6. - Interdicții temporare

- se interzice temporar, executarea de construcții și amenajări până la elaborarea PUZ sau PUD, pentru subzona A din UTR nr.37, 44, 45, 49,51 și 53.

- se interzice temporar executarea de construcții și amenajări în subzona A din UTR nr.53 până la eliminarea riscului produs de nivelul prea ridicat al apei freatică;

- se interzice temporar, până la asigurarea împotriva inundațiilor executarea de construcții și amenajări în subzona A din UTR nr.49.

Art.7. - Interdicții permanente

- se interzice executarea de construcții în subzona A din UTR nr.37, 43, 44 și 45 pe porțiunea rezervată zonei de protecție a culoarelor tehnice impuse de liniile electrice de înaltă tensiune.

- se interzice executarea de construcții în subzona A din UTR nr.51 acoperită de zona de protecție sanitară a Lacului Sărat nr.1 din stațiunea Lacu Sărat.

Capitolul 3

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.8. - Orientarea față de punctele cardinale

- pentru toate zonele A orientarea față de punctele cardinale se va realiza conform normelor tehnice și tehnologice specifice activităților pentru care urmează a se rezerva amplasamentele.

Art.9. - Amplasarea față de drumurile publice

- conform art.18 din R.G.U.

- pentru eventualele extinderi în subzonele A, amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea fâșiei de protecție a drumului;

- pentru toate subzonele A sau Ap se vor lua măsuri pe cât posibil de realizare a unor perdele verzi de protecție, în cazul învecinării lor cu zone incompatibile (locuințe, cimitir, spații verzi de agrement, locuințe de vacanță, instituții publice și servicii etc.).

Art.10 - Amplasarea față de aliniament

- conform art.23 din R.G.U.

- unități agricole nepoluante amplasate în vecinătatea zonelor rezidențiale vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective

- se recomandă să se asigure coerența fronturilor stradale, prin luarea în considerare a situării vecinilor imediați și a caracterului general al arterei de circulație respective

Art.11 - Amplasarea în interiorul parcelelor

- conform art.24 din R.G.U.

- pentru subzonele Ap amplasarea în interiorul parcelei se va face conform prescripțiilor tehnice și tehnologice urmărindu-se o distanță minimă obligatorie, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă, de jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m. Aceasta fiind și o măsură pentru asigurarea respectării normelor de însoțire și prevenire a incendiilor.

- se impune o distanță minimă obligatorie față de limita parcelei egală cu $H/2$ dar nu mai puțin de 4,0 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată cu locuințe, caz în care distanța minimă se majorează la 6,0 m.

- se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădiri de locuit, chiar dacă acestea prezintă calcane spre parcela unității de producție agricolă.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.12 - Accese carosabile

- conform art.25 din R.G.U.

- în toate subzonele Ap clădirile trebuie să aibe în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică, în condițiile în care trebuie asigurată acțiunea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu

- se interzice intersectarea DN.2.B în UTR nr.43 printr-o nouă arteră carosabilă care să deservească subzona A

Art.13 - Accese pietonale

- conform art.26 din R.G.U.

- toate subzonele vor trebui să aibă asigurate accese pietonale dintr-un drum public.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitară

Art.14 Racordarea la rețelele tehnico edilitare conform art.27 din R.G.U.

- autorizarea, în subzonele A și Ap a construcțiilor noi destinate activităților productive agricole, este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețeaua existentă de apă, canalizare și energie electrică. Procesele tehnologice specifice impun restul echipării edilitare.

În cazul când nu există rețele publice în zona cu avizul organelor administrației publice competente, beneficiarul se poate obliga fie : 1) să prelungască rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), 2) să mărească capacitatea rețelelor publice existente, sau 3) să construiască noi rețele;

Art.15 - Realizarea de rețele tehnico edilitare

- conform art.28 din R.G.U.

- pentru subzonele Ap extinderea sau mărirea capacității rețelelor tehnico edilitare publice se realizează fie de către beneficiar (sau investitor) fie prin contracte încheiate cu Consiliul Local ; lucrările de racordare și branșare se realizează de către beneficiar (sau investitor).

Art.16 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- conform art.29 din R.G.U.

- rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică care deservesc activitățile din subzonele A și Ap sunt proprietate publică a municipiului

- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și

construcțiilor

Art.17 - Înălțimea construcțiilor

- înălțimea construcțiilor de producție din subzonele A sau Ap va fi conformă cu normele tehnologice specifice și se va stabili prin documentații de urbanism cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local

Art.18 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior se va conforma, pe cât posibil unor exigențe moderne și va fi conform normelor tehnologice specifice

Art.19 - Procentul de ocupare a terenului

- procentul maxim de ocupare a terenului va fi stabilit prin studii de fezabilitate și va trebui să aibă avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local;

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art.20 - Parcaje

- pentru toate subzonele Ap vor fi prevăzute parcaje funcție de necesități conf.anexei 5 la R.G.U.

- pentru subzonele existente se vor prevedea parcaje funcție de spațiile disponibile ;

Art.21 - Spații verzi

- se vor prevedea spații verzi de protecție la toate subzonele A.p mai ales atunci când se învecinează cu zone incompatibile de locuit, cimitir, instituții publice și servicii, etc.

- către toate drumurile publice majore, pe cât posibil subzonele A vor trebui să rezerve o fișă verde de protecție.

Art.22 - Imprejmuiri

- se vor executa pentru toate subzonele dispuse la artere importante de circulație, împrejmuiri de natură opacă, dublate de garduri verzi de protecție, măsura este exceptată numai pentru terenurile ce înglobează construcțiile aferente pentru birouri și administrație.

Art.5. - Utilizări permise cu condiții

- pentru subzona Pg 21 zonă istorică cu valoare națională, se vor autoriza numai lucrări de întreținere și perpetuare a spațiilor plantate ; orice altă intervenție în această subzonă se va face cu avizul Ministerului Culturii ;

- se vor autoriza în Pp 48 amenajarea unei fâșii de protecție cu lățimea variabilă funcție de taluzul care trebuie stabilizat;

- în subzonele Pp din U.T.R. 11 și 40 se vor aproba lucrări de amenajare a unor spații verzi, în zona de protecție a infrastructurii feroviare, care să nu împiedice vizibilitatea liniei sau a semnalelor. Lățimea acestor amenajări va fi variabilă funcție de posibilități. Orice alte amenajări în această fâșie de protecție se va face numai cu avizul S.N.C.F.R. ;

Art.6. - Interdicții temporare

- se interzice orice intervenție în subzonele Pa, Pg din U.T.R. 55 și 56 marcate cu hașură verticală pe planșa de Reglementări, până la elaborarea și aprobarea unor Planuri Urbanistice de detalieri, care să stabilească reguli precise de construire. Interdicția are un caracter temporar și va fi valabilă până cel mult un an de la aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului Brăila.

Art.7 - Interdicții permanente

- se interzice orice intervenție în subzonele Pp din U.T.R.54 situate în zona de protecție, a Lacului Sărat, conform Legii Apelor nr.107/1996, cu excepția :

a) lucrări speciale, de amenajare de spații verzi pentru protecția sanitară cu regim de restricție ;

b) lucrărilor de curățire și întreținere a zonei.

Capitolul 3

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.8. - Orientarea față de punctele cardinale

- conform anexei la R.G.U. alin. 3,7, 3.8|| 3.9.

Art.9. - Amplasarea față de drumurile publice

- toate subzonele cu excepția Pp trebuie să aibă acces la drumurile publice, asigurarea acceselor carosabile și pietonale, precum și a spațiilor de parcare se va face conform anexei la

R.G.U. alin. 4.8, 4.9, 4.10.

Art.10 - Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.,

- pentru subzonele Pp.p din U.T.R. 11, 40 se vor autoriza numai amenajări de spații verzi, eventual, cu plantații joase, amplasate față de liniile ferate conform normelor tehnice ale S.N.C.F.R.

- în zona de protecție a infrastructurii transporturilor amplasarea oricăror construcții complementare zonei P se va face cu avizul și după normele tehnice S.N.C.F.R.

Art.11. - Amplasarea față de aliniament

- se va urmări în general înscrierea în aliniamentul pentru zona existentă ;

- pentru utilitățile complementare zonei se recomandă retragere de la aliniament dictate de specificul activităților: sport, agrement, turism, eventual o retragere condiționată și de poziționarea în cadrul localității.

Art.12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- pentru subzonele Pa și Ps - amplasarea utilităților complementare se va face prin respectarea prevederilor art.24 al R.G.U. ;

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.13 - Accese carosabile

- toate subzonele cu excepția subzonei Pp vor avea asigurate accese carosabile și pietonale conform prescripțiilor art.25 și a anexei 4 alin. 4,8, 4.9, 4.10, din R.G.U.

- pentru zonele P 56 și P 13 se vor prevedea accese carosabile stabilite prin P.U.Z.-uri și lucrări de specialitate (circulație)

- pentru subzona Pa.56 accesul carosabil se va realiza printr-un pod rutier propus, care va lega municipiul de Insula Mare a Brăilei.

Art.14 - Accese pietonale

- toate subzonele vor trebui să fie asigurate cu acces pietonal dintr-un drum public conf.art.26 al R.G.U.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art.15 - Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară

- toate construcțiile complementare subzonele propuse cu excepția subzonelor Pp și Pn vor trebui să fie racordate la rețelele tehnico - edilitare existente conf. art.27 din R.G.U.

Art.16 - Realizarea de rețele tehnico edilitare

- realizarea de rețele tehnico - edilitare se face pentru toate subzonele Pa, Ps, Pg și Pt conform art.28 din R.G.U.

Art.17 - proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- rețelele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu apă atât cele de deservire cât și cele din interiorul subzonelor P sunt proprietate publică a orașului ;

- rețelele de gaze și alim. cu energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor

Art.18 - Înălțimea construcțiilor

- toate construcțiile pentru utilități complementare în zonele P propuse vor avea înălțimea stabilită prin Planurile Urbanistice de Detaliu corespunzătoare.

Art.19 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al construcțiilor, cu utilitate complementară, prin localizare, dimensiuni sau aspect să nu afecteze situl peisagistic.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art.20 - Parcaje

- pentru toate subzonele cu excepția lui Pp se vor asigura parcaje în funcție de utilitățile complementare zonei, conform cu anexa 5 la R.G.U. alin. 5.8, 5.9 și 5.10 și cu prevederile Planului Urbanistic de Detaliu corespunzătoare.

Art. 21 - Imprejurimi

- se vor realiza conform P.U.D.-urilor din subzonele respective.

GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

Capitolul 1

Generalități

Art.1. - Subzone funcționale :

- subzona cu construcții și instalații necesare bunei gospodăririi a localității compusă din :

- subzonă de cimitire GCc
- subzonă de reziduri menajere GCg
- subzonă transporturi în comun Gt

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei

- funcțiunea dominantă a zonei este gospodărirea localității compusă din :

- lucrări, amenajări și construcții pentru cimitire
- lucrări de amenajare pentru depozit reziduri

Art.3. - Funcțiuni complementare admise ale zonei

- spații verzi cu caracter de plantații de protecție
- accese pietonale, carosabile, parcaje, trotuare
- depozite de deșeuri industriale
- refugii și treceri pentru pietoni
- platforme și alveole carosabile pentru transportul în comun.

Capitolul 2

Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Art.4. - Utilizări permise

- construcții și instalații necesare bunei gospodăririi a localității

- construcții și lucrări cu caracter funerar, amenajări de alei pietonale, spații verzi, parcaje
- construcții și instalații nepoluante
- amenajări lucrări și construcții destinate platformelor pentru gunoiul menajer. Acestea fiind lucrări cu caracter strict de specialitate vor fi avizate conform prescripțiilor tehnice în vigoare.

Art.5. - Utilități permise cu condiții

- toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității cu condiția respectării documentațiilor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor produse în proiectele de specialitate platforma de gunoi, transportul în comun, etc.

- cimitir cu condiția unei documentații PUD avizată și aprobată conform legii în subzona CCc53 și realizării unei perdele de protecție cu circa 5 - 10 m lățime spre DN.7 și spre stația electrică;

- se permite amenajarea în GCc 58 a unei noi platforme de reziduuri (groapa gunoi, ecologică) conform prevederilor studiului de fezabilitate aprobat.

- se autorizează construcții amenajări sau intervenții în subzona GCc58 numai cu avizul autorității tutelare de mediu precum și cu avizul O.C.A.O.T.A.

Art.6. - Interdicții temporare

- se permit amenajări, lucrări și construcții în subzoele Gt numai cu avizul de la Agenția de Protecția Mediului.

Capitolul 3

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- caracteristicile parcelei, accesele, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime și indicatorii maximi de control - conform necesităților tehnice și normelor specifice ;

- aspectul exterior-se va asigura mascarea cu perdele de vegetație a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

Art.8. - Orientarea față de punctele cardinale

- conf, art.17 din R.G.U.

Art.9. - Amplasarea față de drumurile publice

- conform art.18 din R.G.U.

Art.10 - Amplasarea față de căi ferate din administrația

SNCFR

- conform ord.20 din R.G.U.

Art.11 - Amplasarea față de aliniament

- conform art.23 din R.G.U.

Art.12 - Amplasarea în intravilanul parcelei

- conform art.24 din R.G.U.

3.2. reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.13 - Accese carosabile

- conform art.25 și anexei 4 din R.G.U.

Art.14 - Accese pietonale

- conform art.26 din R.G.U.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art.15 - Racordarea la rețeaua tehnico edilitară existentă

conform ord. 27 din R.G.U.

Art.16 - Realizarea de rețele tehnico edilitare

conform art.28 din R.G.U.

Art.17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

conform art.29 din R.G.U.

Art.18 - Amplasarea și organizarea sistemului de salubritate

- gospodăriile individuale și locuințele colective vor avea amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (în pubele sau saci de plastic) ;

-se vor asigura platforme gospodărești și recipiente de sortare a materialelor adecvate valorificării (metal, hârtie, stică, lemn, textile, plastice, etc.)

- organizarea sistemului de salubritate se va face funcție de destinația clădirilor aflate în zonă, precum și a obiectivelor de utilitate publică propuse ;

- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural - urbanistic al zonei să nu fie afectat

- zonificarea și desfășurarea procesului de salubritate va urmări zonificarea funcțională a teritoriului, ținând seama de zonele puternic producătoare de deșeuri menajere și industriale, unele chiar periculoase (zone de protecție poluante, spitale, cantne piețe agro-alimentare, etc.)

- organizarea valorificării reziduurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate

- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul Dunării, în păduri, etc.

- interzicerea creșterii animalelor în scopul sacrificării (în special a celor mai mari) mai ales în zonele rezidențiale, acestea producând gunoi animalier poluarea aerului (olfactivă, fonică) și implicit degradarea condițiilor de locuit urbane.

- asigurarea serviciilor de salubritate va fi urmărită cu multă atenție de către administrația locală, aducându-i-se îmbunătățiri prin folosirea soluțiilor rezultate în urma unor studii de specialitate.

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO EDILITARA

Capitolul 1

Generalități

Art.1. - Sunzone funcționale

- subzone cu construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico edilitare - TE

- subzonă stație reglare gaze TEg

- subzona de gospodăria de apă TEga

- subzona stație de epurare, stație pompare ape uzate TEe

Art.2. - Funcțiunea dominantă a zonei

- funcțiunea dominantă a zonei o constituie rețelele edilitare.

Art.3. - Funcțiuni complementare admise ale zonei

- construcții aferente lucrărilor edilitare ;

- spații verzi cu caracter de plantații de protecție;

- accese pietonale, carosabile, parcaje pentru construcțiile

aferente

Capitolul 2

Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Art.4. - Utilizări permise

- instituții care coordonează activitatea în domeniu

- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico

edilitare (stație epurare, gospodărie apă și stație reglare gaze)

- construcții noi sau extinderi pentru instalații cu caracter tehnic strict de specialitate destinate epurării apelor uzate

manajere.

Art.5. - Utilizări permise cu condiții

- se va institui zonă de protecție sanitară în jurul gospodăriilor de apă și a stației de epurare

Capitolul 3

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.6. - Orientarea față de punctele cardinale :

- conform normelor tehnice specifice și art.17 din R.G.U.

Art.7. - Amplasarea față de drumurile publice
- conform normelor tehnice specifice și art.18 din R.G.U.

Art.8. - Amplasarea față de căi ferate din administrația
S.N.C.F.R.

- conform art.20 din R.G.U.

Art.9. - Amplasarea față de aliniament

- conform necesităților tehnice și normelor specifice și
conform art.23 din R.G.U.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.10 - Accese carosabile

- conform art.25 din R.G.U.

Art.11 - Acces pietonal

- conform art.26 din R.G.U.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitară

Art.12 - realizarea de rețele tehnico edilitare

- conform art.28 din R.G.U.

Art.13 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- conform art.29 din R.G.U.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și
construcțiilor

Art.14 - Înălțimea construcțiilor

- pentru construcțiile complementare zonei conform art.31
din R.G.U.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

Capitolul 1

Generalități

Art.1. - Subzone funcționale

- subzona cu căi de comunicație rutiere - Cr
- subzona cu căi de comunicație feroviară - Cf
- subzonă cu căi navale

Art.2. - Funcțiunea dominantă a zonei

-funcțiunea dominantă a zonei este circulația rutieră, feroviară și navală, compusă din întreaga rețea rutieră și feroviară cât și porțiunea aferentă circulației navale aferentă municipiului.

Art.3. - Funcțiuni complementare admise ale zonei

- unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale.

Capitolul 2

Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Art.4. - Utilizări permise

- construcții ale unităților și întreprinderilor de transporturi rutiere și feroviare ;
- garaje, parcaje ;
- platforme sau alveole carosabile ;
- construcții pentru gări, autogări;
- zone verzi mediane, laterale și fâșii intermediare;
- lucrări de terasament;
- lucrări sau zone de protecție împotriva poluării (praf, fum, funingine) ;
- lucrări de terasamente
- lucrări sau zone de protecție împotriva poluării;
- instalații, construcții, depozite necesare funcționării serviciilor feroviare.
- santierul naval ;
- amenajări specifice transportului de mărfuri și călători pe Dunăre.

Art.5. - Utilizări permise cu condiții

- incintele unităților de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

Capitolul 3

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.6. - pentru toată zona C - caracteristicile parcelei, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime și indicatorii maximi de control - conform necesităților tehnice, normelor specifice și respectarea amenajărilor propuse în proiectele de specialitate ;

- aspect exterior - se recomandă ca :

- noile clădiri sau amenajarea celor existente să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect caracterul zonei în care se încadrează ;

- organizarea incintelor să țină seama de imaginea prezentată către drumurile publice;

- parcajele publice să fie înconjurate de garduri vii de 1,20 m înălțime.

S - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

Capitolul 1

Generalități

Art.1. - Subzone funcționale :

- subzona cu destinație specială

Art.2. - Funcțiunea dominantă a zonei

- activități cu profil special

Art.3. - Funcțiuni complementare admise ale zonei

-locuințe de serviciu

Capitolul 2

Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Art.4. - Utilizări permise

- construcții pentru activități cu profil special;

- locuințe de serviciu.

Art.5. - Utilizări permise cu condiții

- se va ține seama de Ordinul MLPAT nr.126/1992 privind aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Capitolul 3

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.6. -

- caracteristicile parcelei, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime și indicatorii maximi - conform normelor specifice ;

-aspect exterior - se recomandă canoile clădiri sau modificarea celor existente să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect caracterul zonei în care se încadrează;

- construcțiile de locuințe de serviciu vor respecta prescripțiile capitolului 3 de la subzona LM.

INTOCMIT,

Arh. Moisă Simion



P - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM,
PERDELE DE PROTECTIE

Capitolul 1

Generalități

Art.1. - Subzone funcționale :

- subzona de parcuri și grădini Pg
- subzona de terenuri și complexe sportive Ps
- subzona perdele de protecție Pp
- subzona de spații verzi naturale Pn
- subzona de agrement Pa
- subzona turism tratament Pt

*** Se va nota suplimentar cu indicativ .p - subzonele
proapse

Art.2. - Funcțiunea dominantă a zonei

- funcțiunea ecologică (ameliorarea microclimatului,
combaterea poluării aerului)
- funcțiunea de agrement și recreere (sportul, distracțiile,
jocul odihna în aer liber, promenada);

Art.3. - Funcțiuni complementare admise ale zonei

- instituții publice sau servicii nepoluante, care ridică
niveul funcțiunii de bază a zonei : cultură, educație, turism,
alimentație publică, comerț ;

Capitolul 2

Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și
subzonelor

Art.4. - Utilizări permise

- amenajări de parcuri, grădini publice, squaruri, spații
verzi de întreținere în subzona Pg
- amenajări pentru sport și recreere inclusiv dotările
aferente în subzona Ps și Pt ;
- zone de perdele de protecție : spre căile de comunicație
rutiere sau feroviare ; între zone funcționale incompatibile Pp
- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi
naturale, existente în intravilan Pn ;
- construcții și amenajări complementare funcțiunii de bază
în subzona Pa și Pt.