

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ SI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI
**CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING**



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

PLAN URBANISTIC ZONAL CALEA CALARASILOR 220, VIZIRU III - COMPLEX REZIDENTIAL "CAPORAL MUSAT"

MUNICIPIUL BRAILA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

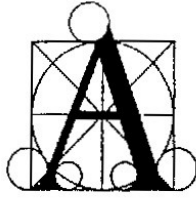
BENEFICIAR:

UNITATEA TERITORIAL ADMINISTRATIVA A MUNICIPIULUI BRAILA

PROIECTANT:

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA SI URBANISM "ION MINCU", CENTRUL DE
CERCETARE, PROIECTARE, EXPERTIZA SI CONSULTING

FEBRUARIE 2009



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



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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. COMPLEX REZIDENTIAL “CAPORAL MUSAT”

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

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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

Zona mixta cuprinsa in interiorul limitelor prezentului P.U.Z. *in intelesul prezentului regulament* este definita ca o zona in care alaturi de locuire intr-o proportie insemnata se gasesc dotari de folosinta periodica sau rara, servicii care se adreseaza unei populatii mai numeroase decat din zona de servire directa, birouri, restaurante, etc.

In cuprinsul perimetrului P.U.Z. COMPLEX REZIDENTIAL “CAPORAL MUSAT” BRAILA - asa cum este marcat in planurile de Reglementari & Zonificare functionala - se pot intalni urmatoarele **diferentieri** :

I - Diferentieri din punct de vedere al **statutului actual** al zonei:

- a) zone mixte constituite si functionand ca atare si in present

b) teritorii ocupate si destinate initial in exclusivitate functiei rezidentiale, dar care prin dezvoltarea orasului se gasesc in prezent pe trasee importante de legatura intre zona centrala si alte zone functionale importante ale orasului constituind potentiale dezvoltari directionate ale zonei centrale

c) teritorii situate in imediata apropiere a zonei centrale, ocupate cu functiuni incompatibile cu aceasta in care este necesara reconversia functionala in functiuni de dotari, servicii si locuire. In acelasi timp dimensiunile si situarea lor in oras nu le permite deocamdata sa aspire la gazduirea unor functiuni de importanta supramunicipala si municipala

II - Diferentieri din punct de vedere al **potentialului de dezvoltare viitoare**:

a) teritorii cu functionalitate mixta existenta sau viitoare situate in zone cu infrastructura puternic dezvoltata, capabila sa asigure accesibilitatea si stationarea in zona a unui public numeros, si o utilizare intensiva a terenului

Strategia generala propusa prin P.U.Z. si Regulamentul local urmareste:

1. Inlocuirea functiunilor incompatibile si transformarea lor in zone functionale dinamice.

2. Conturarea zonei mixte ca o zona de dezvoltare directionata a Municipiului Braila in lungul unor artere de legatura cu alte zone functionale importante ale acestuia, valorificand mai bine in acest scop infrastructura existenta.

Pentru realizarea acestei strategii prezentul regulament propune o serie de indicatori urbani (POT, CUT) diferentiati, care, utilizati in paralel cu alte instrumente (taxe si impozite diferite) vor permite Consiliului Local al Sectorului 2 sa puna in practica o politica urbana. Totodata, pentru asigurarea unei eficiente sporite a banilor publici este propusa utilizarea la maxim a infrastructurii existente acceptand si incurajand un Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) majorat in zonele care beneficiaza de transport in comun de mare capacitate.

In interiorul zonei mixte, alaturi de constructii existente cu certa valoare arhitectural-urbanistica sau de intrebuintare, exista numeroase imobile in stare rea, lipsite de valoare, care subutilizeaza un teren extrem de pretios pentru oras. Regulamentul urmareste valorificarea terenurilor de acest fel prin realizarea unor constructii noi alaturi de fondul construit existent care sa permita armonia prin contrast, utilizarea unui limbaj formal si a unor materiale de constructie pe deplin contemporane.

Suprafata analizata in P.U.Z. este incadrata in - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte.

- subzona mixta situata in teritorii structurate, cuprinzand bulevarde sau strazi deservite cu transport in comun de mare capacitate, constituind directionari in dezvoltarea viitoare a zonei centrale a orasului, in care autorizarea constructiilor este posibila in baza regulamentului.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre domeniul public (marcat in plansa de reglementari care face parte integranta din prezentul regulament) functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare; se admit activitati in care accesul publicului nu este liber numai cu conditia ca sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii marcate in plansa de reglementari.

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura; cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- statii de intretinere auto;
- spalatorii chimice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

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

a) să aibă o suprafață minimă de 1000 mp.;

b) să aibă un front la stradă de minim 20,0m;

- Nu se acordă autorizație de construire locuințe pe parcelele care nu sunt construite conform prevederilor prezentului articol. Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruite prin apariție în urma unei împărțiri de teren (concesiune, înstrăinare, ieșire din indiviziune).

- Pe parcelele neconstruite conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local al Municipiului Braila poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrații de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament.

ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 m pe strazile de categoria I-a și a II-a de **6,00 m** pe cele de categoria a III-a.

- În raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale cladirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitecturale urbanistice sau de întrebuințare.

- Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe stradă respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de min. **4,50 m** față de nivelul terenului și avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim **5.00 metri** numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim **5.00 metri**.
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cum max. **0,90 m.** alinierea spre strada
- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. **1/10** din largimea strazii si fara a depasi **1,20 m.**
- Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de **min. 3,0 m.**

ART. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte si alcatuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de **maxim 20.00 m.** de la aliniament dupa care se vor retrage cel putin fata de una din limitele de proprietate.
- cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate in stare buna si cu conditia ca peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeasi atentie si aceleasi material de finisaj ca si celelalte fatade.
- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de **min. 3,0 m.** pentru **P+2 niveluri** (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si **P+3 niveluri** (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte).
- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat sau fata de o biserica ortodoxa; in acest caz se admite o retragere fata de limitele parcelei de **min. 4,00 m.**
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisa, dar nu mai puțin de **5,00 m.**

- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia
- balcoanele si bow-windowurile de fatada, deasupra strazii, trebuiesc retrase cu **1,0 m.** de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala
- pe strazile cu distanta intre alinierea fatadelor **sub 10,0 m.** se admit balcoane sau bow-windowuri pe fatade spre strada, numai cand depasesc alinierea fatadelor cu cel mult **0,30 m.**
- proiectia balcoanelor si bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca **1/3** din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respective
- se recomanda ca pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale, situate la mai putin de **10,0 m.** sa aiba parapetul ferestrelor la **min.1,90 m.** de la pardoseala incaperilor

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

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele
- distanta se poate reduce la **1/4 din inaltime**, dar nu mai putin de **3,00 m.** numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 3,50 m.** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Cand latimea accesului este mai mica de 3,5 m. este obligatorie obtinerea avizului **Brigazii de pompieri a Municipiului Braila**
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **50,00 m.**

- numarul si configuratia acceselor se vor incadra in prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferiteor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice
- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93) si Anexa nr.5 a Regulamentului General de Urbanism
- In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv;aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanta de max. 250 metri

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima constructiilor va respecta indicatiile din planșa de reglementari vizata spre neschimbare care face parte integranta din prezentul regulament
- in cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de **50.00 metri** daca strada are 6 sau 4 fire de circulat si pe o lungime de **25.0 metri** daca strada are 2 fire de circulatie
- atunci cand noua constructie depaseste ca inaltime constructia alaturata propusa a fi mentinuta este obligatoriu ca volumul care se inalta sa fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fatada conform Codului Civil. Pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente este obligatorie preluarea "amprenteii" calcanului acesteia in zona vizibila din domeniul public

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;

- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;

- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului Municipiului Braila;

- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

Reguli particulare pentru comert

- Cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuie insotite de un dosar continand toate elementele necesare unei bune cunoasteri a starii actuale a parterului, a contextului sau (fatada totala a imobilului si a celor alaturate) precum si a situatiei sale originale

- Este admisa si recomandata reconversia functiunilor de la parterul cladirilor cu front la domeniul public in functiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public

- Ocuparea caii publice va fi limitata prin regulile in vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajarile temporare reduse la simple etalaje mobile in masura in care ele nu incomodeaza circulatia pietonala

- Sistemele de protectie impotriva furtului si de inchidere, trebuie sa fie complet ascunse atunci cand magazinul este deschis.

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Apa potabila

Orice constructie noua de locuit si orice local putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar Braila.

- Canalizare menajera

Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

- Canalizare pluviala

Amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora

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

- Retele electrice, telefonice si CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor.

Bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

- Gaze

Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

- Salubritate

Orice cladire de locuit (locuinte individuale sau colective) precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de acces si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum-ul necesar pentru acces, circulatii pietonale, terase;

- se recomanda inverzirea teraselor neutilizabile ale cladirilor cu inaltime mai mica de P+2 niveluri in proportie de 70%;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri

- spatiile libere din fata constructiilor in front continuu vor fi tratate in mod obligatoriu in continuitate cu spatiul public chiar atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decat daca retragerea este mai mare de 11 m. si o banda de cel putin 5 m. paralela cu fatada este tratata ca spatiu liber circulatiei pietonale sau spatiu plantat
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere
- in gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte

ART.14 - IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 1,80 m. realizate din fier forjat si cu un soclu de 60 cm. din piatra;
- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor
- Se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 1,80 m. inaltime din care 0,60 m. soclu opac, dublate de gard viu
- Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament vor fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor

- **POT maxim = 60%**, cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de **75%** cu cladiri cu maxim **2 niveluri (8 m.)** pentru activitati comerciale, sali de spectacole, etc.

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

- **CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren**

- în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

- coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare, dupa cum urmeaza:

- cu 0,5 pentru parcelele cu suprafata mai mare de 1000 mp.

- cu 0,5 pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi (parcelele de colt, sau in cazul intersectiei in T parcela situata in dreptul strazii care nu se mai continua)

Posibilitati de depasire a CUT

Proprietarii parcelelor din care prin PUZ sun propuse fragmente spre transfer catre domeniul public beneficiaza de un spor al suprafetei desfasurate admise egal cu de 3 ori suprafata de teren transferata spre domeniul public atunci cand acest transfer este facut pe baza de act notarial si fara despagubiri din partea Primariei Municipiului Braila.

Intocmit,

Arh. Constantin Enache