

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 304

din 31.08.2016

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **<CONSTRUIRE ANSAMBLU APARTAMENTE – HOTEL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE D+P+4E+M>**, la adresa din Brăila, Str. Împăratul Traian nr.32, Lot 1, inițiat de **S.C. ORIENT COMPANY S.R.L. BRĂILA**.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea nr. 5353/05.02.2016 a domnului Radu Ioan, reprezentant al S.C. ORIENT COMPANY S.R.L. Brăila și H.C.L.M. Brăila nr.430/21.12.2015, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General și a Regulamentului de Urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr.2/31.01.2001, până la data de 30.12.2018;

Văzând raportul de specialitate și raportul privind informarea și consultarea publicului ale Instituției Arhitectului Șef, precum și raportul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr. 156/20.04.2011;

În baza art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. c) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) și alin. (2) lit. e) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTARASTE :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM** aferent, pentru obiectivul **<CONSTRUIRE ANSAMBLU APARTAMENTE – HOTEL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE D+P+4E+M>**, la adresa din Brăila, Str. Împăratul Traian nr.32, Lot 1, inițiat de **S.C. ORIENT COMPANY S.R.L. BRĂILA**, conform **anexelor nr.1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Brăila, cu modificarea indicilor de ocupare ai terenului prezentat.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitectului Șef, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați și o va aduce la cunoștință publică.

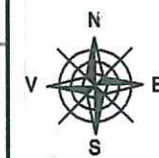
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

BOȘNEAG SORIN - EUGEN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION



PUZ

CONSTRUIRE ANSAMBLU APARTAMENTE
HOTEL CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
D+P+4E+M

5

PLAN DE SITUATIE

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 304/31.08.2016

● LEGENDA

- S TOTALA TEREN=3933.00mp
- ANSAMBLU APARTAMENTE CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE LA PARTER - SC=1610.00mp, SD=7778.00mp
- PARCAJ ACOPERIT - SC=460.00mp, SD=460.00mp
- TROTUARE SI ALEI PIETONALE
- ALEE PIETONALA (ACCES AUTO LA PARCAJE)
- SUPRAFATA DE TEREN CE VA TRECE DIN PROPRIETATEA PARTICULARA A
BENEFICIARULUI IN DOMENIUL PUBLIC, IN URMA UNUI SCHIMB DE TERENURI
CU PRIMARIA MUN. BRAILA
- SPATII VERZI
- ACCES PIETONALE
- ACCES AUTO
- CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE

● ECHIPARE TEHNICO- EDILITARA

- RETEA DISTRIBUTIE APA POTABILA EXISTENTA
- BRANSAMENT APA POTABILA PROPUIS
- RETEA CANALIZARE EXISTENTA
- RACORD CANALIZARE MENAJERA PROPUIS
- RETEA GAZE PRESIUNE REDUSA EXISTENTA
- RACORD GAZE PRESIUNE REDUSA PROPUIS
- RETEA ELECTRICA EXISTENTA
- RACORD ELECTRIC PROPUIS

● BILANT PROPUIS - AMPLASAMENT STUDIAT

ZONA STUDIATA	CATEGORIA DE FOLOSINTA				TOTAL
	SPATIU VERDE	TROTUARE SI ALEI PIETONALE	ACCES AUTO LA PARCAJE	AC(AD)	
SUPRAFETE(mp)	577.00	1117.00	169.00	2070.00 (8238.00)	3933
% DIN TOTAL	14.67	28.40	4.30	52.63	100.00
POT propus = 52.63%		CUT propus = 2.09			

● NOTA

- PENTRU ZONA TALUZULUI ESTE NECESARA REGLEMENTAREA JURIDICA A TERENURILOR,
FIIND DETERMINATA DE REALIZAREA ZIDULUI DE SPRIJIN
- PRELUNGIREA STRAZII PIETREI VA AVEA CARACTER DE ALEE PIETONALA, CU ACCES
AUTO DOAR PENTRU RIVERANI



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "ARH. MARIAN PASCU" NR. 777 IN .TNA				BENEFICIAR: SC ORIENT COMPANY SRL	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA 1:500	TITLU PROIECT: CONSTRUIRE ANSAMBLU APARTAMENTE - HOTEL CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE D+P+4E+M MUN. BRAILA, STR. IMPARATUL TRAIAN, NR. 32, LOT 1	FAZA PUZ
SEF PROIECT	arh MARIAN PASCU			TITLU PLANS: PLAN DE SITUATIE	PLANS NR 5
PROIECTAT	arh MARIAN PASCU		DATA 05/2016		
DESENAT	COZMIN CIUTACU				

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

PUZ - ANSAMBLU APARTAMENTE HOTEL CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, IMPARATUL TRAIAN, NR. 32, LOT 1, D+P+3E+M

REGLEMENTARI GENERALE DE CONSTRUIRE

preluate din P.U.Z. ZONA CENTRALAMUN. BRAILA

a. Caracteristicile parcelelor

Se pastreaza trama stradala precum si alinierea constructiilor dupa traseul al strazilor, trama stradala si structura parcelarului existent reprezinta o componenta importanta a valorii sitului centru istoric, ceea ce determina obligativitatea conservarii actualei structurii a parcelarului, indiferent de natura regimului de proprietate asupra terenului (public sau privat)sau a modul de utilizare al acestuia.

- conservarea elementelor cu valoare semnificativa identificate
 - conservarea tipologiei de construire specifica parcelarului care urmeaza sa fie modificat si zonei cu care se invecineaza;
 - conservarea unei informatii minimale referitoare la structura parcelarului care urmeaza sa fie modificat (de exemplu: preluarea in expresia arhitecturala a fatadelor a lungimilor de aliniamente sau marcarea prin tratirea pavimentului a limitelor de parcele);
- Se interzic unificarile de parcele in vederea construirii de cladiri agabaritice.

b. Modul de ocupare si de utilizare al parcelelor - amplasarea cladirilor pe parcela

In cazul partilor de imobil fara valoare culturala, identificate si prezentate explicit prin studiile istorice, se poate interveni, tinand cont de valoarea culturala a zonei invecinate imobilului, prin protectia, punerea in valoare si conservarea urmatoarelor elemente caracteristice:

- modului de asezare al cladirilor pe parcela;

- alinierea cladirii spre aliniamentul parcelei;
- regimului de inaltime al cladirilor;
- compozitia de volume a cladirilor;
- relatiile si distantele minime dintre cladiri indiferent daca acestea se afla pe aceeasi parcela sau pe parcele diferite;
- relatiile si distantele minime dintre cladiri si limitele parcelei, accesele carosabile si pietonale in cladiri si pe parcela, precum si alte elemente caracteristice care conduc implicit atat la definirea suprafetei edificabile a parcelei, in raport cu limitele sale si cu caracteristicile imobilelor invecinate, cat si la o valoare a procentului de ocupare a terenului (P.O.T.) corespunzatoare caracteristicilor morfologice existente in zona.
- modul de rezolvare al sistemului de acoperire al cladirii, precum si alte elemente caracteristice care conduc implicit atat la definirea volumului edificabil in raport cu caracteristicile imobilelor invecinate, cat si la o valoare a coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.) corespunzatoare caracteristicilor morfologice existente in zona.

c. spatiul public

Se reface caracterului sitului centru istoric al municipiului Braila prin reconstituirea autenticitatii si imbunatatirea calitatii spatiului urban rezultat:

- desfiintarea constructiilor parazite (constructii provizorii, anexe gospodaresti) vizibile din spatiul public;
- refacerea stratului de uzura ale trotuarelor si inlocuirea asfaltului cu dale din piatra naturala sau artificiala, piatra, caramida, clincher etc, realizate din elemente mici, cu rosturi de respiratie naturala intre ele si cu racord la constructii..
- coborarea nivelului de calcare ale principalelor cai de comunicatie: str. Mihai Eminescu, str. Galati, Calea Calarasilor si Piata Traian
- refacerea plantatiilor de aliniament – str. M. Eminescu, strazi cu plantatii inalte incomplete – si a plantatiilor din curti;
- pastrarea si refacerea golurilor, functionalitatii si materialelor tamplariilor din fatade asa cum au fost initial si cum reiese din documentarul (cercetarea)imobilului;
- refacerea imprejmuirilor initiale, transparente, din garduri din fier forjat
- refacerea elementelor de fatada (grilaje, balcoane, cornise, frontoane etc.) asa cum au fost initial, refacute dupa documentarul imobilului. (fatadele apartin spatiului public)
- se vor folosi tencuieli lise / driscuite/ cu mortar de var nisip cu zugraveli de apa in culori pastelate, traditionale.
- constructiile noi vor respecta parcelarul, amplasarea pe teren a imobilului, inaltimea la cornisa, ritmul de plin /gol, tipul de tamplarie, invelitoare si materialele de finisaj ale fatadelor exprimate in constructiile dominante in ZIR/SIR din care face parte

Se interzic:

- folosirea unor materiale precum:
- imitarea materialelor naturale / ex: piatra, lemn /, simulari de paramente cu exceptia celor istorice-artistice, placari cu gresie / faianta pe socluri si fatade;

- utilizarea tamplariei metalice, din aluminiu sau plastic – pentru usi, ferestre / cu exceptia celor istorice-artistice. - inlocuirea tamplariei de lemn cu tamplarie de lemn cu dimensiuni, sectiuni, impartiri si sens de deschidere nespecifice. folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate etc.
- Se interzice amplasarea grilajelor de protectie fixe sau mobile la exteriorul golurilor cu exceptia celor istorice-artistice.
- folosirea unor elemente de marchetarie din materiale care stralucesc
- utilizarea neacoperita a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament / caramizi, placi b.c.a., etc. / .
- se interzice inlocuirea acoperisurilor existente cu acoperire in terasa
- nu se vor utiliza, vizibile din exterior, materiale pentru constructii provizorii, azbociment, materiale plastice etc.
- prezenta agresiva a unor elemente specifice echiparii edilitare.
- realizarea de pastise arhitecturale;
- realizarea de anexe gospodaresti si constructii provizorii.

Interventiile in spatiul public pentru amenajarea de ansamblu, marcarea diferitelor delimitari functionale (pietonal, carosabil, parcaje s.a.), modul de distributie si de amplasarea echipamentului si mobilierului urban, precum si pentru realizarea de detalii referitoare la cromatica, textura, materialele, gabaritele sau formele, propuse pentru realizarea pavimentului sau a elementelor de mobilier urban se vor face in baza unor documentatii urbanistice aprobate conform legii.

d. Aspectul exterior al cladirilor:

Toate interventiile care presupun lucrari de echipare, intretinere si/sau amenajari care afecteaza finisajele exterioare in ceea ce priveste cromatica, textura, materiale invelitorilor, precum si imprejmuirile, portile de acces de parcela, tamplaria golurilor de vitrina sau a celor de la etajele superioare, trebuie sa raspunda cerintelor categoriei de interventii in care este incadrat imobilul respectiv;

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

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

Se vor suprima retelele si conductele parazite.

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

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

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

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

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

- in cladirile cu valoare de monument sau ambientala, refacerea tamplariei se va face

identic atunci cand exista elemente martor; cand nu exista, refacerea se va face dupa un model relevat pe o constructie de acelasi tip si din aceeasi epoca

- se vor folosi usi exterioare de lemn ale caror compozitii, proportii si desen vor fi compatibile cu specificul cladirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmarind caracterul de epoca al edificiului.

- se interzic urmatoarele materiale la acoperisuri:

- azbociment;

- materiale plastice;

- carton asfaltat;

- tabla zincata lucioasa;

- acoperisurile vor trebui sa conserve materialele si forma originala. Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabila tigla solzi de forma, culoarea si dimensiunile celor existente. Coamele se vor realiza cu tigle speciale prinse cu mortar de var.

Se interzice inlocuirea acoperisurilor existente cu acoperisuri terasa.

- Lucarnele se vor conserva in forma in care exista si se vor restatura, fara a fi inlocuite cu lucarne nespecifice si netraditionale;

- partile metalice ale acoperisurilor si racorduri pentru scurgerea apelor pluviale se vor executa din tabla de zinc lacuita in tente de culoare inchisa, din tabla de cupru sau aramita.

- se va urmari pozitionarea cat mai adecvata a elementelor de scurgere aparenta, si se va reduce numarul acestora prin regrupari. Se interzic coturi sau coborari oblice pe planul fatadei.

- cosurile de fum si de ventilatie se vor restaura si se vor realiza dupa modele existente.

Cosurile originare din caramida aparenta se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fatadelor de acelasi tip. Coronamentele si capacele se vor face la fel cuvechile modele.

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

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

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

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

- curtile de serviciu, spatii gospodaresti sau locuri de depozitare a pubelelor se vor amplasa in locuri nevizibile din spatiu public

- fatade comerciale - vitrine.- Pentru imobilele vechi cu goluri la parter, vechile strapungeri goluri vor fi conservate sau reconstituite cu ocazia operatiunilor de amenajare.

Se interzice comasarea golurilor.

- Firmele, materialele si culorile vor fi supuse autorizarii conform prevederilor legale.

Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fatada. Aspectul general va fi in acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

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

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

- **se interzic :**

- dispozitive sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv;

- inscriptii luminoase moderniste;

- inscriptii pe balcoane, cornise sau acoperisuri;

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

d. Zone non-aedificandi

Pentru punerea in valoare, protectia si conservarea valorilor culturale constituite, de unghiurile si culoarele de vizibilitate, sunt interzise interventiile arhitectural-urbanistice de construire supraterrana pe toate suprafetele de teren ocupate in prezent de:

- plantatii sau amenajari peisagere publice sau private;

- circulatii carosabile si parcaje publice la nivelul terenului;

- circulatii pietonale publice.

Pe terenuri situate in perimetrul centrului istoric sunt interzise interventiile arhitectural-urbanistice de construire supraterrana, cu exceptia interventiilor de amenajare arhitecturala, urbanistica sau peisajera pentru punerea in valoare, protectia si conservarea valorilor culturale.

REGLEMENTARI SPECIFICE AFERENTE

PUZ-ANSAMBLU APARTAMENTE HOTEL CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, IMPARATUL TRAIAN, NR. 32, LOT 1, D+P+3E+M

INDICATORI URBANISTICI

Pentru terenul care a generat PUZ propunerile din PUZ prevad urmatorii indici de construire:

POT propus pentru zona studiata = 55%

CUT propus pentru zona studiata = 2,2

Pentru zone de interes, capete de perspectiva, intersectii, se poate accepta:

POT max = 60 %

CUT max = 2,6

REGIMUL DE INALTIME acceptat va fi de demisol Parter, 3 eteje, partial 4 etaje si Mansarda - etajele superioare se vor retrage partial de la aliniamentul strazii.

ACCESELE petonale si carosabile se realizeaza din strada Pietrei si strada Danubiului.

IMPREJMUIRI se vor realiza conform reglementari PUZ –PUG transparente, maxim 1,8 m inaltime.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR PE PARCELA se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii care sa asigure vizibilitatea, insorirea spre proprietatile vecine.

Spre strada Pietrei constructiile se retrag cu 3m de la aliniament spre est retragerea este de minim 8.35 m iar spre Centrul de Dializa retragerea minima este de 2.76 m.

Retragerile minime prezentate mai mari sunt decat cele minime prevazute on Codul Civil iar la Finalizarea proiectului acesta nu va depasi aceste cote. Suprafata marcata reprezentand zona edificabila si nu amplasamentul constructiilor propriuizise.

SPATII VERZI se vor amenaja peisagistic spatiile ramase libere dupa amplasare alei circulatii si paraje. Se propune realizarea unei suprafete de cca 577mp amenajate ca spatii verzi

ALEI STRAZI PROPUSE

Strada Pietrei va avea o latime propusa de 6 m pe portiunea pe care se face prelungirea din zona studiata. In zona de intersectie cu strada Anghel Saligny profilul strazii se pastreaza la 6 m dar spatiul ramas la dispozitie ca urmare a situatiei existente, constructii si proprietati prezente in zona nu permit realizarea unui trotuar la fel de generos. In acest sens se propune utilizarea acestei strazi in regim de alee pietonala si acces auto doar pentru riverani.

Strada Marfurilor- prelungire, va avea de asemeni un caracter pietonal cu acces auto pentru riverani. Profilul permis de amplasament este de 5.35 m (5 m alee trotuar variabil ca latime si parcare pana la limita proprietatii)

PARCAJE prevazute a fi realizate in incinta, minim 50 locuri, partial la parterul constructiilor sau adiacent aleii de acces in incinta asigura teoretic numarul de parcaje necesar pentru 50 apartamente conventionale.

Intocmit
arh Marian PASCU

