

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 193

din 31.03.2022

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Construire Spațiu Comercial – Piese pentru Mașini Agricole și Gard la Stradă**”, la adresa din Municipiul Brăila, Șoseaua Baldovinești nr. 67 Lot 2+69, inițiat de dl Pascu Liviu și dna. Pascu Beata.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 29538/04.10.2021 a domnului Pascu Liviu, H.C.L.M. Brăila nr. 607/31.10.2018, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila și a Regulamentului de Urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 2/31.01.2001, până la data de 31.12.2023;

Văzând raportul de specialitate și raportul privind informarea și consultarea publicului întocmite de către Direcția Arhitect Șef, precum și avizul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47, art. 48¹ alin. (4) și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 35 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001, Ordinul Ministrului Dezvoltării și Turismului nr. 2701/2010, modificat prin Ordinul nr. 835/2014, Ordinul nr. 176/N din 16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul –cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM- 010-2000 și Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 156/20.04.2011;

În baza prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin.(6) lit.c) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și alin.(3) lit. e), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** aferent, pentru obiectivul „**Construire Spațiu Comercial – Piese pentru Mașini Agricole și Gard la Stradă**”, la adresa din Municipiul Brăila, Șoseaua Baldovinești nr. 67 Lot 2+69, inițiat de dl Pascu Liviu și dna. Pascu Beata, 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.

Art.3 Prezenta documentație de urbanism este valabilă **5 ani** de la data aprobării.

Art.4 În termen de 15 zile de la aprobarea în Consiliul Local Municipal Brăila, un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată, se transmite de către inițiatorul documentației, respectiv dl Pascu Liviu și dna Pascu Beata, în format tipărit și în format digital, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

Art.5 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați și o va aduce la cunoștință publică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

RĂZVAN – IONUȚ ORZAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

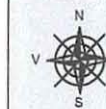
ANEXA NR. 1 LA

HCLM NR. 193/31.03.2022.

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE -

ZONIFICARE U.2.1



LEGENDA

LIMITE

	LIMITA ZONA DE STUDIU CF. AVIZ DE OPORTUNITATE SUPRF. TOT = 141.827,00 mp
	LIMITA LOT CARE A GENERAT P.U.Z. SUPRAFATA TEREN = 914,00mp
	LIMITA DE ALINIERE

LEGENDA RIDICARE TOPOGRAFICA

	CAI DE COMUNICATII (CIRCULATII AUTO, PIETONALE SI SPATII VERZI AFERENTE ACESTORA)
	SUBZONA M1a - FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII SI COMERT, CU ACC. MARE SI REPREZENTATIVITATE RIDICATA
	CONSTRUCTII
	ACCES INTRARE PE TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
	IESIRE DE PE TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

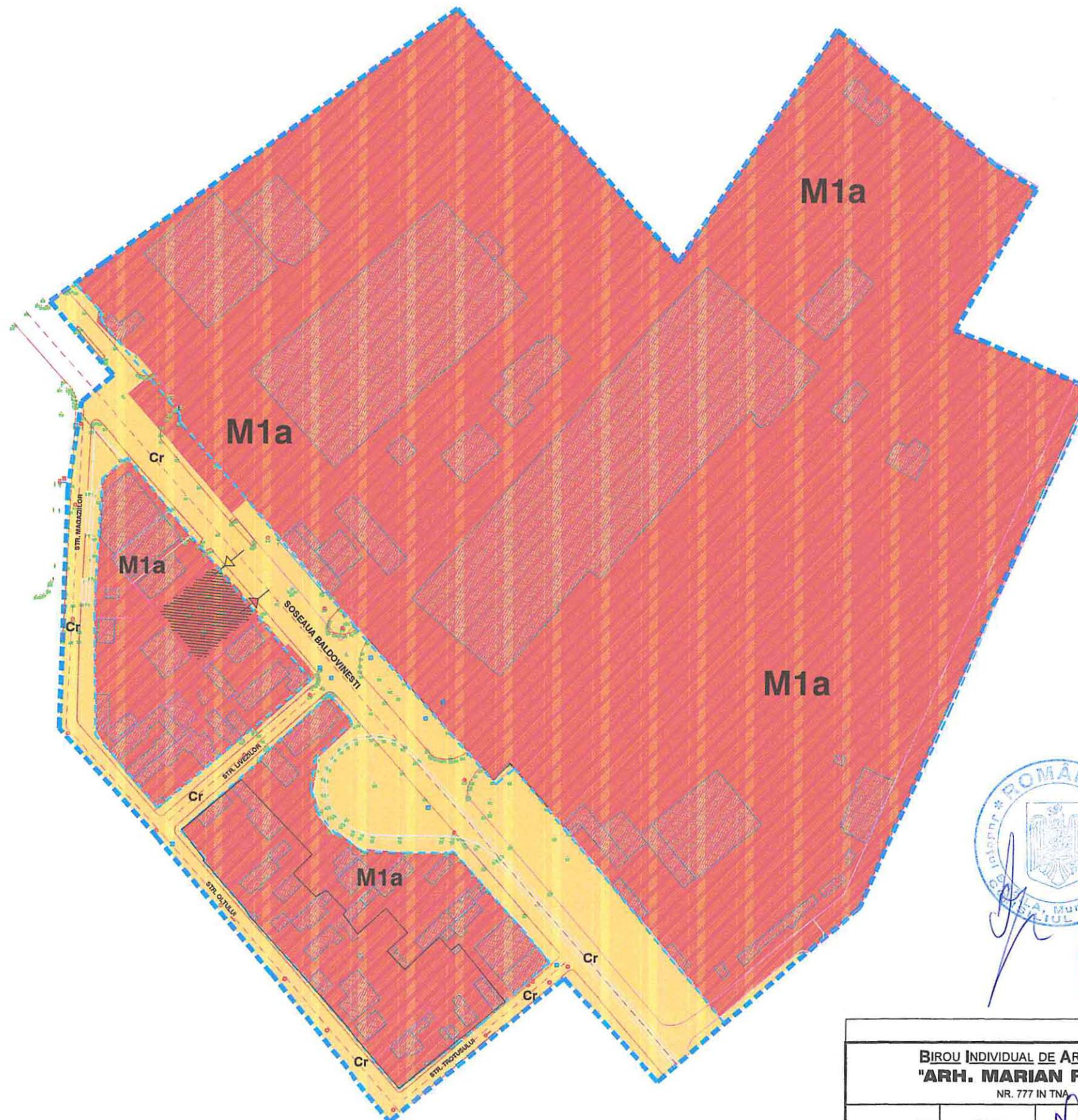
BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU

FUNCTIUNI (EXISTENTE / PROPUSE)		EXISTENT mp %	PROPOS mp %
	SUBZONA M1a - FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII SI COMERT, CU ACC. MARE SI REPREZENTATIVITATE RIDICATA	-	121.372,00 mp
	CAI DE COMUNICATII (CIRCULATII AUTO, PIETONALE SI SPATII VERZI AFERENTE ACESTORA)	20.455,00 mp	20.455,00 mp
	ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	18.678,00 mp	-
	SERVICII, DEPOZITARE, MICA INDUSTRIE	39.850,00 mp	-
	INDUSTRIE	35.000,00 mp	-
	COMERT, SERVICII, BIROURI	27.844,00 mp	-
ZONA DE STUDIU		141.827,00 mp - 100%	
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.		914,00 mp - 0,64%	

INDICI URBANISTICI CF. P.U.G. APROBAT		INDICI URBANISTICI CF. P.U.Z. PROPOS	
CRT.	U.T.R. 29	CRT.	U.T.R. 29
P.O.T.	65,00 %	P.O.T.	78,00 %
C.U.T.	0,80	C.U.T.	1

BILANT PROPOS - AMPLASAMENT STUDIAT, S teren=914,00 mp

	EXISTENT	PROPOS
Sc	0,00 mp	288,00 mp
Sd	0,00 mp	288,00 mp
P.O.T.	0,00 %	31,50 %
C.U.T.	0,00	0,31



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "ARH. MARIAN PASCU"

NR. 777 IN TNA

Beneficiar:
PASCU LIVIU si PASCU BEATA

PROIECT NR.
3/2021

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA 1:2000	Titlu proiect: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL-PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. MARIAN PASCU				
PROIECTAT	arh. DIANA ADETU-VRAMESCU		DATA 08/2021	Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	PLANSA NR. U.2.1
DESENAT	arh. DIANA ADETU-VRAMESCU				

-R.L.U.-

HCL MAR. 193/31.03.2022 Vol. 2

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

VOL. 2 – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

Sef proiect: ARH. MARIAN PASCU



Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM – R.L.U.

Regulamentul local de urbanism este o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., il intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z. Prescriptiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau Regulamentul de Urbanism aprobat si Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000, precum si reglementarile cuprinse in P.U.G. si prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. "Construire spatiu comercial – piese pentru masini agricole si gard la strada" in Mun. Braila, str. Soseaua Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69 au stat, in principal, urmatoarele reglementari:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat până la data de 30 dec. 2014;
- "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism - Indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/110.04.2000";
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000)
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 -Legea apelor actualizata la data de 1 ianuarie 2012;
- Constituția României;

Obiectiv: **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

- Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil;
- Hotărârea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Hotărârea nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 45/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Ordinul ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

3. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal - "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA", are ca scop reglementarea urbanistica a teritoriului studiat .

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșa U2.1, U2.2 - reglementari urbanistice, acest perimetru studiat se afla în intravilanul municipiului Braila, apartine U.T.R. 29 categoria de folosinta "curti constructii" si se desfasoara pe o suprafata de 914,00 mp.

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

R.L.U. SE APLICA:

La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor.

De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor PUZ-ului în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor.

Prezenta documentatie are ca obiect definirea unei zone mixte de servicii, locuire si funcțiuni complementare pentru construirea unui spatiu comercial pentru piese de masini agricole in mun. Braila, aflata in zona de nord-vest a orașului si anume pe sos. Baldovinesti, nr. 67 lot 2 + 69.

Terenul in suprafata de 914,00 mp ce a generat prezentul PUZ- ul este in proprietatea beneficiarilor persoane private Pascu Liviu si Pascu Beata;

Terenul este intravilan, categoria de folosinta „curti-construcții”;

Suprafata propusa de studiu este de 141.827,00 mp, conform Avizului de Oportunitate nr. 8 din 2021.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- reglementarea terenului pentru posibilitatea construirii unui spatiu comercial;
- racordarea la rețelele existente în zona;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului - POT, coeficientul de utilizare a terenului - CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

Accesul pe amplasamentul pe care se dorește construirea unui spatiu comercial pentru piese de masini agricole se va realiza pe latura nordica a acestuia, din Soseaua Baldovinesti.

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1 Pe teritoriul studiat aferent P.U.Z., este permisa autorizarea construirii conform Legii nr. 50/1991, cu modificarile si completarile ulterioare.

4.2 Se interzice amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte negative asupra mediului.

4.3 In perimetrul P.U.Z., nu se vor realiza obiective noi care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase.

4.4 Procesul de colectare si evacuare a deseurilor menajere din zonele de locuit se va realiza avand in vedere normele si legislatia in vigoare.

4.5 Se va asigura, in consecinta, un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1 Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P100-1/2013, sunt acceleratia terenului pentru proiectare $a_{\text{p}}=0,30g$ cu $IMR=225$ ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani. iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, $T_c=1,0$ secunde.

5.2 Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezinta 2 straturi purtătoare de apa:

- Stratul acvifer freatic, cantonat in nisipurile de la baza loessului;
- Stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat in nisipurile si pietrișurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.

5.3 In conformitate cu prevederile "Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții", indicativ NP 074-2014, obiectivul preconizat a se realiza se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

5.4 Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

6. REGULI DE AMPLASARE, RETRAGERI MINIME OBLIGATORII SI VALORILE MAXIME P.O.T. / C.U.T.

6.1 Pentru fiecare zona functionala se stabilesc reguli de amplasare a constructiilor intre ele sau fata de alte limite naturale sau conventionale, si care se vor respecta, pentru crearea conditiilor obligatorii de confort, dar si de interventie in cazuri de seisme sau incendii.

ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

6.2 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor de orientare fata de punctele cardinale.

6.3 In cazul constructiilor de locuinte, se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

6.4 Aliniamentul reprezinta limita de demarcatie intre terenul apartinand domeniului public si cel privat.

6.5 Conform prevederilor art. 23 – R.G.U., se vor respecta urmatoarele:

- Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

a) în cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;

b) retragerea constructiilor fata de aliniament este permisă numai daca se respectă coerenta si caracterul fronturilor stradale.

- În ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERIALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

6.6 Retragerile fata de limitele laterale si fata de limitele posterioare conform Codului Civil.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 Pentru fiecare parcela unde se vor propune constructii noi, este obligatorie realizarea celor doua tipuri de accese, respectiv pietonal si carosabil.

ACCESSE PIETONALE

7.2 Accesele pietonale vor fi conforme astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati locomotorii, conform prevederilor NP 051. Este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale (trepte, rampa, etc.).

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

ACCESE AUTO

7.3 Accesele auto catre spatiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea panta maxima de 18%.

PARCAJE

7.4 Parcajele se vor realiza in incinta proprietatilor, conform REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 (actualizat până la data de 30 decembrie 2014).

7.5 Garajele se vor amplasa pe limita de proprietate, cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului lateral.

7.6 Iesirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

8.1 Racordarea la retele tehnico edilitare se va realiza la cele existente din zona;

8.2 Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar;

8.3 Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, dupa caz.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1 Pentru a fi constructibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor si protectiei civile.

9.2 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U. - sectiunea 4 - art.30,31,32.

9.3 Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI.

10.1 Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectie a mediului. Se va tine seama de marimea si functiunea dominanta a zonei in care este amplasata constructia.

10.2 Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.

10.3 Se propune un caracter unitar al imprejmuirilor astfel:

- Imprejmuirea va avea o inaltime de max. 2,5m, poate fi formata dintr-un soclu opac din zidarie de 0,20 – 0,90 m iar partea superioara va fi transparenta.

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE (ZONE FUNCTIONALE; UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA; SUBZONE TERITORIALE)

Zonele functionale propuse pe amplasamentul studiat sunt puse in evidenta in plansele de REGLEMENTARI din prezenta documentatie.

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone si subzone functionale:

11.1 ZONA FUNCTIUNILOR MIXTE – M

- Subzona M1a – functiuni mixte, predominant servicii si comert, cu acc. Mare si reprezentativitate ridicata. In cadrul acestei subzone (M1a) se propune construirea unui spatiu comercial pentru vanzarea pieselor de masini agricole, cu o suprafata de 914,00 mp si regim de inaltime parter.

11.2 ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE – C

- Subzona Cr – cai de comunicatie rutiera.

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

IV. PRESCRIPTII PENTRU ZONA FUNCTIUNILOR MIXTE – M

M1a – ZONA MIXTA: Functiuni mixte – predominant servicii si comert, cu accesibilitate mare si reprezentativitate ridicata – adiacent arterelor / pietelor principale

CAPITOLUL I: GENERALITATI

ART. 1 – CARACTERUL ZONEI

Zona mixta M1 se caracterizeaza printr-un puternic dinamism, atat la nivel functional cat si spatial, urmare a unei dinamici accentuate si la nivel economic. Aceasta este determinata de un parcellar in cea mai mare parte construit / stabil, cu tendinta de subimpartire a loturilor – mai ales in situatia in care acestea au deschideri la o circulatie importanta. Ca structura spatiala, zona mixta se prezinta sub doua mari tipuri caracteristice: a) tipul linear, cu caracter comercial si de servicii de-a lungul arterelor carosabile si b) tipul enclava, dezvoltate in jurul unui nucleu comercial preexistent, in zonele de vad ale cartierelor.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

- Subzona M1a – Subzona functiunilor mixte – predominant servicii si comert, cu accesibilitate mare si reprezentativitate ridicata, adiacent arterelor / pietelor principale.

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 – UTILIZARI ADMISE

In subzona M1a sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- 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.;
- lăcaşuri de cult;
- comerţ cu amănuntul;
- activităţi manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafelele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special.

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

ART. 4 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

In subzona M1a sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:

- in zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 metri de biserici, școli, grădinițe, licee.
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni) ;
 - accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire ;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp ;
 - să implice maximum 5 persoane ;
 - să aibă acces public limitat (ocazional);
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală ;
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

ART. 5 – UTILIZARI INTERZISE

In subzona M1a se interzic urmatoarele utilizari:

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

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinessti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

CAPITOLUL III: CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 6 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - suprafața minimă a parcelei - 300 mp;
 - să aibă front la stradă min. 18m pentru constructii dispuse izolat/cuplat, 12m pentru constructii insiruite.
 - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- pentru parcele cu suprafața cuprinsa între 300 mp si 1000 mp, autorizarea construcțiilor se face doar pe baza de PUD, cu excepția autorizării de locuințe rezidențiale;
- pentru parcele existente pentru care se solicita construirea de locuințe sau clădiri cu funcțiuni complementare acestora, se considera construibile terenurile ce îndeplinesc cumulativ condițiile din RGU;
- în cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,0 m, în cazuri excepționale, atunci când nu se poate obține acordul vecinilor pentru cuplarea la calcan și prin P.U.D. se arată că nu există o altă soluție arhitecturală, se admite ca noile locuințe să poată fi autorizate respectând prevederile Codului Civil (distanța de 0,6m față de limita lătară a parcelei).

ART. 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- pentru situațiile în care există alinieri definite (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate;
- clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de min. 5,0m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 25 m.

ART. 8 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- conform Codului Civil, art. 612 (se va lăsa o distanță de minim 0,60 m față de linia de hotar) și conform normelor în vigoare, numai în cazul parcelelor existente, pentru care se solicita construirea locuințelor rezidențiale cu funcțiuni complementare;
- minim 3,00 m față de limitele laterale și minim 5,00m față de limita posterioară. Pentru retragerile mai mici de 3,00 m prevăzute în prezentul RLU, se va solicita acordul vecinului cf. Cod Civil.

ART. 9 – AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACELASI LOT

- în cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ($D_i = H/2$); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.
- în toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

ART. 10 – CIRCULATII SI ACCESE

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 3,5 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.

ART. 11 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ART. 12 – ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	Hmax global la nivel de utr Metri (etaje)	Lățimea străzii între aliniamente(m) / profile standard actuale	Hmax. diferențiat (etaje)
M1a	40 (P+10)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 - 14,00	P+2-P+3
		14,01 - 24,00	P+3-P+5
		24,01 - 32,00	P+5-P+7
		32,01 - 37,00	P+7 P+9
		37,01 - 40,00	P+10

M1a - se admite un număr de niveluri suplimentare cu următoarele condiții:

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

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45° la acesta

- o în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea

ART. 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- la clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
- aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice
- în toate situațiile este obligatorie, pentru noile investiții, preluarea particularităților sitului, racordarea la caracterul general al zonei și la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

ART. 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

- **alimentarea cu apă și canalizarea:**
 - toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare;
 - urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă;
 - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
 - se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații plantate;
 - se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- **alimentarea cu energie electrică**
 - toate construcțiile vor fi branșate la sistemul de alimentare cu energie electrică;
 - în zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale) se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locală.
- **telecomunicații:**
 - se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
 - se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
 - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- **sisteme de încălzire și termoficare:**
 - se vor căuta soluții corelate descentralizării sistemului de termoficare;
 - pentru noile investiții cu ACD > 800 mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale.
- **alimentarea cu gaze naturale:**

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

- extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investițiilor în zonele neechipate.
- **evacuarea deșeurilor :**
 - fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
 - se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

ART. 15 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

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

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- spre spațiul public, împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 2,20 m din care 0,80 m un soclu opac și restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației).
- Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea max.2,20 m.
- Funcțiunile comerciale și serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

CAPITOLUL IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1a	
P.O.T. max	78%

ART. 18 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1a	
C.U.T. max	1

V. PRESCRIPTII PENTRU ZONA CAILOR DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE - C

CAPITOLUL I: GENERALITATI

ART. 1 – CARACTERUL ZONEI

Caracterul zonei transporturilor este corelat pe de o parte cu necesitatea eficientizarii tehnice a deplasarilor prin conformarea si functionalizarea tuturor amplasamentelor acestor subzone intr-un sistem coerent si , pe de alta parte, este obligat sa raspunda cerintei estetice, intrucat aspectul general al orasului este puternic influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces rutier, feroviar si naval.

Intrucat terenul aferent acestei subzone este in cea mai mare parte domeniul public sau domeniul privat al municipiului Braila, caracterul si gradul de omogenizare al acestei subzone reflecta in cea mai mae masura eficienta si capacitatea administratiei publice.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

- Subzona Cr – cai de comunicatie rutiera;
- Subzona Crp – cai de comunicatie rutiera propusa.

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 – UTILIZARI ADMISE

In subzona Cr, Crp sunt admise urmatoarele utilizari:

- spații pentru circulația rutieră și transportul cu autovehicule rutiere al călătorilor și mărfurilor, în intravilan;
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor,

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

- necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- circulații carosabile și pietonale;
 - circulații velo și parcaje aferente pentru biciclete;
 - parcaje pentru salariați și pentru călători.

ART. 4 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

În subzonele Cr, Crp sunt admise cu conditionari următoarele utilizări:

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare;

spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 și Anexă Nr. 5: Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane Indicativ P 132-93; Normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme - indicativ NP 24 - 1997.

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

ART. 5 – UTILIZARI INTERZISE

În subzonele Cr, Crp se interzic următoarele utilizări:

- Orice utilizare, altele decât cele admise la art. 3 și art. 4.

CAPITOLUL III: CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 6 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform normelor în vigoare.

ART. 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform art. 23 din R.G.U.;
- se admite micșorarea retragerii minime față de aliniament doar dacă astfel se respectă o caracteristică a străzii respective, evidențiată pe toată lungimea străzii.

ART. 8 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- conform Codului Civil și normelor în vigoare;

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

ART. 9 – AMPLASAREA CLADIRILOTR PE ACELASI LOT

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

ART. 10 – CIRCULATII SI ACCESE

- conform art. 18, art. 25, art. 26 din R.G.U.

ART. 11 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în oraș, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 60% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

ART. 12 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Conform art. 31 din R.G.U.
- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice

ART. 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

ART. 14 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale;
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

ART. 15 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 - R.G.U.

Obiectiv: **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**
Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69
Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

Se propune un caracter unitar al împrejurimilor astfel:

- Împrejmuirea va avea o înălțime de maxim 2,5 m, poate fi formată dintr-un soclu opac din zidărie de 0,20 - 0,90 metri, iar partea superioară semitransparentă.
- Gardurile spre limitele separative ale loturilor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri care vor masca vizibilitatea spre vecini, anexe.

CAPITOLUL IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**ART. 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Subzona	U.T.R.	POTmax (Sc/S teren utr*100)
C	Cr, Crp	10% (inclusiv platforme, circulații, construcții)

ART. 18 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Subzona	U.T.R.	CUT max (SD/S teren utr)
C	Cr, Crp	0,1 (inclusiv platforme, circulații, construcții)

Intocmit: ARH. DIANA ADETU-AVRAMESCU

Sef proiect: ARH. MARIAN PASCU



PRESEDINTELE AJUTORIATULUI