

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 427

din 31.07.2023

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Construire Spălătorie Auto, Anexă (Aspiratoare Auto și Celule Fotovoltaice) și Împrejmuire**”, la adresa din Municipiul Brăila, șos. Rm. Sărat nr. 111, Lot ½, inițiat de societatea **Original Serv S.R.L.**

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea societății Original Serv S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 3062/10.01.2023, precum și 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** pentru obiectivul „**Construire Spălătorie Auto, Anexă (Aspiratoare Auto și Celule Fotovoltaice) și Împrejmuire**”, la adresa din Municipiul Brăila, șos. Rm. Sărat nr. 111, Lot ½ inițiat de societatea **Original Serv S.R.L.** , 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 societatea Original Serv S.R.L., 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,

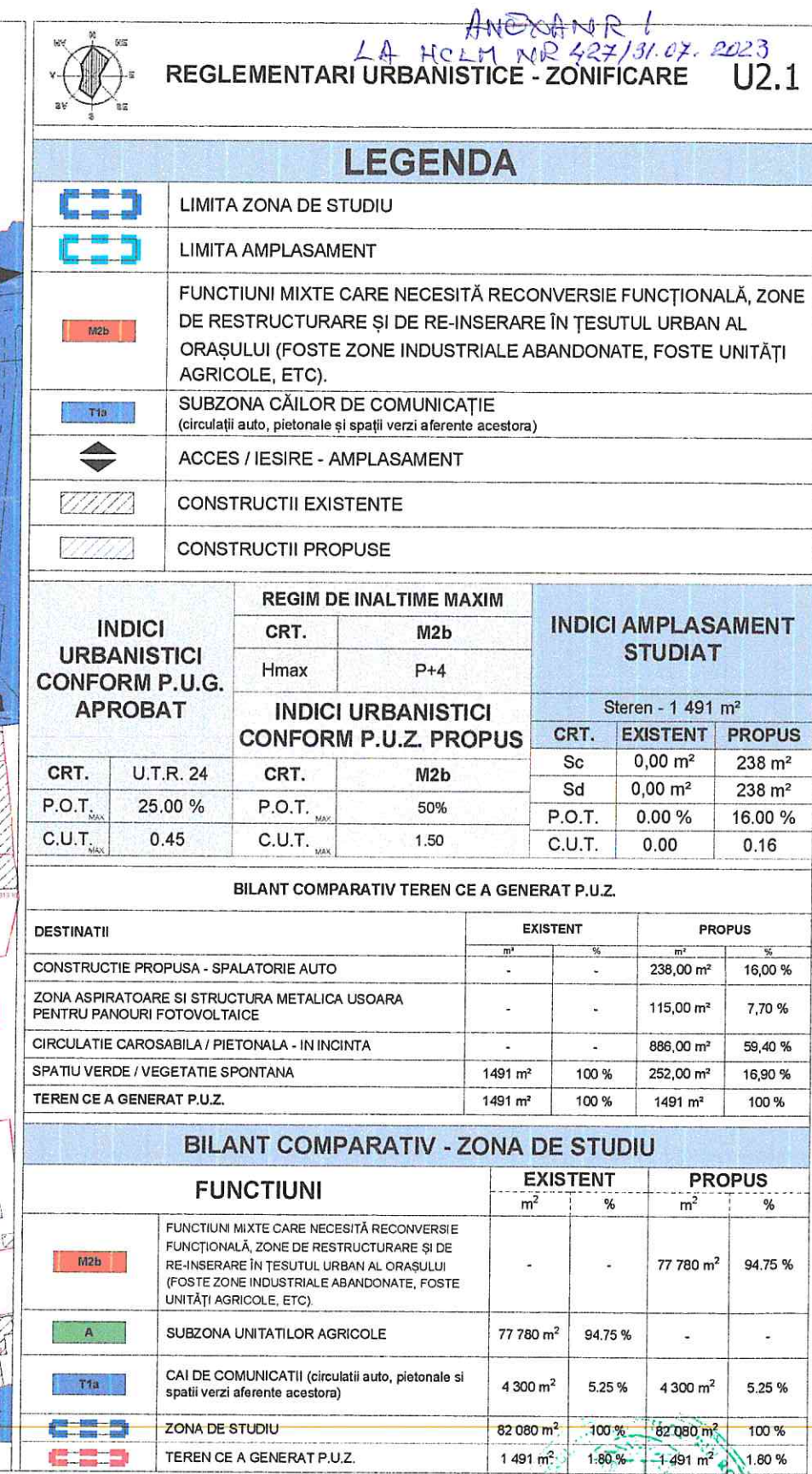
FLORIN COMAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0



SPECIFICATIE	99/536/2018	SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU		1:1500
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU		IANUARIE 2023

TITLU PROIECT CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO, ANEXA (ASPIRATOARE AUTO SI CELULE FOTOVOLTAICE) SI IMPREJMUIRE	NR. PR. 20 / 2022	
JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, SOS. RAMNICU SARAT, NR. 111 LOT 1/2	FAZA P.U.Z.	
TITLU PLANSA REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	NR. PL. U2.1	

SOFTWARE LICENȚIAT PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

VOLUMUL 2

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFEREN P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o piesa de baza în aplicarea P.U.Z., el întărind si detaliind reglementările din P.U.Z. Prescripțiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.;

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat si Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21 /N/10.04.2000, precum si reglementările cuprinse în P.U.G. Mun. Brăila aprobat prin H.C.L.M. nr. 2/2001 si prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.;

2. BAZA LEGALA

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. „CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO, ANEXA (ASPIRATOARE AUTO, ANEXA (ASPIRATOARE AUTO ȘI CELULE FOTOVOLTAICE) ȘI IMPREJMUIRE”, Jud. Brăila, Mun. Brăila, Șos. Râmnicu Sărat, Nr. 111, LOT 1/2 – Nr. Cad. 91424, au stat în principal :

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- 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 GM007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000";
- "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 masuri de creștere a calității arhitectural ambientale a clădirilor;

- 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;
- Noul Cod Civil, republicat în Monitorul Oficial 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 si 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. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările si completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările si completările ulterioare;
- Ordin nr. 45/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea si 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 SPALATORIE AUTO, ANEXA (ASPIRATOARE AUTO, ANEXA (ASPIRATOARE AUTO ȘI CELULE FOTOVOLTAICE) ȘI ÎMPREJMUIRE”, 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 Mun. Brăila, aparține U.T.R. 24, categoria de folosință “curți-construcții” și se desfășoară pe o suprafață de 82 081 mp.

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 P.U.Z.-ului în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor.

Prezenta documentație are ca obiect construirea unei spalatorii auto și a unei anexe (aspiratoare auto și celule fotovoltaice) și împrejmuirea amplasamentului, terenul este situat în Jud. Brăila, Mun. Brăila, Șos. Râmnicu Sărat, Nr. 111, LOT 1/2 – Nr. Cad. 91424.

Terenul în suprafața de 1491 mp, ce a generat P.U.Z.-ul este în proprietatea beneficiarului S.C. ORIGINAL SERV S.R.L.

Terenul este intravilan, categoria de folosință „curți-construcții”;

Suprafața propusă de studiu este de 82 081 mp, conform Avizului de oportunitate nr. 9 din 2022.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- Construirea unei spălătorii auto, anexa (aspiratoare auto și celule fotovoltaice) și împrejmuirea terenului ;
- schimbarea funcțională din A (Zonă unități agricole) în M2b (Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de re-inserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc);
- actualizarea funcțională a zonei de studiu;
- realizarea/ modernizarea de căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- 4.1. Pe teritoriul studiat, aferent P.U.Z. este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.
- 4.2. Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- 4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 cu completările și modificările ulterioare privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- 4.4. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.
- 4.5. Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- 5.1. Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P 100-1/2013. sunt accelerația 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 prezintă 2 straturi purtătoare de apă:
 - stratul acvifer freatic, cantonat în nisipurile de la baza loessului;
 - stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat în nisipurile și pietrișurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.
- 5.3. În 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.

6. REGULI PRIVIND AMPLASARE, RETRAGERILE MINIME ȘI VALORILE MAXIME P.O.T. /C.U.T.

- 6.1. Pentru fiecare zonă funcțională se stabilesc reguli de amplasare a construcțiilor între ele sau față de alte limite naturale sau convenționale, și care se vor respecta, pentru crearea condițiilor obligatorii de confort, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- 6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de orientare față de punctele cardinale.
- 6.3. În cazul construcțiilor de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- 6.4. Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
- 6.5. Conform H.G. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - Art. 23 „Amplasarea față de aliniament”
- 6.6. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
 - 6.6.1. În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - 6.6.2. Retragera construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- 6.7. În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- 6.8. Fac excepție de la prevederile alin. (6.7) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- 6.9. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- 6.10. Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic. – conform Codului Civil

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO SI PIETONALE

- 7.1. Pentru fiecare parcelă unde se vor propune construcții noi, este obligatorie realizarea celor două tipuri de accese, respectiv pietonal și carosabil.

ACCESE PIETONALE

- 7.2. Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, conform prevederilor NP 051-2012 – revizuire, NP 051/2000. Este interzisă depășirea limitei parcelei spre stradă cu amenajări aferente acceselor pietonale (trepte, rampe, etc).

ACCESE AUTO

- 7.3. Accesul auto către spațiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor va avea panta maximă de 18%.

PARCAJE

- 7.4. Parcajele se vor realiza în incinta proprietăților.
- 7.5. Leșirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate, astfel încât sa fie vizibile în orice condiții atmosferice.
- 7.6. Se vor asigura parcaje în limita parcelei, conform art. 33 si anexe nr. 5 din Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G. Nr. 525 / 27.06.1996 republicata iar numărul acestora se va stabili în funcție de destinația si capacitatea construcției.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- 8.1. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente;
- 8.2. Lucrările de racordare si de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- 8.3. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- 9.1. Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor si protecției civile.
- 9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările si completările ulterioare – secțiunea 4 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale construcțiilor – art. 30, 31, 32

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- 10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.
- 10.2. Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spatii verzi si plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.
- 10.3. Se propune un caracter unitar al împrejmuirilor astfel:
- 10.4. Împrejmuirea va avea o înălțime de maxim 2,5 m, poate fi formata dintr-un soclu opac în zidărie de 0,20 – 0,90 metri, iar partea superioara semitransparenta.
- 10.5. Spatiile verzi si plantate vor fi dimensionate conform art. 34 si anexe nr. 6 din Regulamentului general de urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G. Nr. 525/27.06.1996 Republicata cu modificările si completările ulterioare;

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. ZONE FUNCTIONALE / UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA / SUBZONE TERITORIALE

Zonele funcționale propuse pe amplasament sunt puse în evidență în planșele de REGLEMENTARI din prezenta documentație;

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone și subzone funcționale :

1.1. SUBZONA MIXTĂ CORESPUNZĂTOARE UNUI ȚESUT URBAN SLAB CONSTITUIT SAU ÎN CURS DE CONSTITUIRE – M2

• **Subzona - M2b** – FUNCȚIUNI MIXTE CARE NECESITĂ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ, ZONE DE RESTRUCTURARE ȘI DE RE-INSERARE ÎN TESUTUL URBAN AL ORAȘULUI (FOSTE ZONE INDUSTRIALE ABANDONATE, FOSTE UNITĂȚI AGRICOLE, ETC);

1.2. ZONA TRANSPORTURILOR – T

• **Subzona - T1a** – FUNCȚIUNI DE TRANSPORT / CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (CENTURA / STRAZI DE CATEGORIA A-III-A / STRAZI DE CATEGORIA A-IV-A / CIRCULATII PIETONALE, CAROSABILE, PARCAJE / LINII DE TRAMVAI;

IV. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA MIXTĂ CORESPUNZĂTOARE UNUI ȚESUT URBAN SLAB CONSTITUIT SAU ÎN CURS DE CONSTITUIRE – M2

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Subzona M2 a fost definită astfel pe baza caracteristicilor țesutului urban pe care se dezvoltă, dominat de un parcelar în cea mai mare parte neconstituit sau parțial constituit, cu discrepanțe foarte mari între loturi învecinate (foarte mari/ foarte mici), cu o vizibilă tendință de subîmpărțire - mai ales în situația în care acestea au deschideri la o circulație importantă sau pentru parcelări de locuințe în zonele periferice. Fondul construit este de asemenea slab constituit, în sensul unei incoerențe la nivelul fronturilor, a gabaritelor construcțiilor, a dispunerii accentelor, iar starea acestui fond construit prezintă de asemenea discrepanțe puternice (construcții noi/ stare bună, construcții foarte vechi, stare precară).

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona de studiu este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- **M2b** - FUNCȚIUNI MIXTE CARE NECESITA RECONVERSIE FUNCTIONALA, ZONE DE RESTRUCTURARE ȘI DE RE-INSERARE ÎN TESUTUL URBAN AL ORAȘULUI (FOSTE ZONE INDUSTRIALE ABANDONATE, FOSTE UNITĂȚI AGRICOLE, ETC.).

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

In subzona **M2b** sunt admise urmatoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- prestări servicii, spălătorii auto;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Sali de fitness, construcții destinate activității sportive și a relaxării;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădini;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special;

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

In subzona **M2b** sunt admise cu condiționări urmatoarele utilizări:

- în 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:
 - o să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
 - o 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, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - o să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
 - o suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
 - o să implice maximum 5 persoane
 - o să aibă acces public limitat (ocazional)
 - o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - o activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **M2b** se interzic următoarele utilizări:

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

CAPITOLUL III : CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - o suprafața minimă a parcelei - 300 mp.
 - o să aibă front la stradă min. 18 m pentru construcții dispuse izolat/cuplat, 12 m pentru construcții înșiruite
 - o adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- pentru parcele cu suprafață cuprinsă între 300 mp și 1000 mp, autorizarea construcțiilor se face doar pe baza de P.U.D. (cu excepția inițiatorului P.U.Z.) pentru detalierea organizării în cadrul parcelei.
- Pentru parcelele existente, pentru care se solicită edificarea clădirilor cu destinația de locuințe, se considera construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
 - o Suprafețe minime ale parcelelor : 150 mp
 - o Front la strada : 8,00 m
 - o Toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de +10%
 - o În cazul loturilor existente, pentru care se solicită edificarea clădirilor cu destinația de locuințe cu frontul la strada având dimensiuni sub 8,0 m, și/sau suprafața parcelei mai mică de 150 mp se va solicita P.U.D. prin care se va demonstra posibilitatea edificării construcției.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 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 aliniamente.
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 25 m.

ART. 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

	Izolat		Cuplat		Înșiruit	
	D _l	D _p	D _l	D _p	D _l	D _p
M2b	Min. 5,0	Min. 5,0	Min. 5,0	Min. 5,0		Min. 5,0

- Pentru loturile existente se vor aplica reglementările Codului Civil în vigoare privind distanțele față de limitele parcelei, vederea directă și indirectă.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI 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.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI 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 dizabilități 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.

Drumurile propuse pentru deservirea lotizării, amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi modernizate de către acesta pe cheltuiala proprie prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

ART. 11 - STAȚIONAREA 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.
- Sunt permise amenajări de spații de parcare în lungul circulațiilor, cu modelarea bordurilor și a traversărilor astfel încât să nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau piste de biciclete.
- în situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

U.T.R.	Hmax. global la nivel de U.T.R. Metri (etaje)	Lățimea străzii Între aliniamente(m) / profile standard actuale	Hmax diferentiat (etaje)
M2b	18 (P+4)	<12,00 m	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2
		14,01 – 24,00	P+3
		24,01 – 32,00	P+4

- 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 grade la acesta;
- la clădirile de colț se admit max. 2 niveluri în planul fațadei pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45 grade la acesta.
- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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:
 - o toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare
 - o urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă
 - o în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
 - o se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații plantate
 - o se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică (hidranți)
- alimentarea cu energie electrică
 - o toate construcțiile vor fi branșate la sistemul de alimentare cu energie electrică
- telecomunicații:
 - o se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații
 - o se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV
 - o 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:
- alimentarea cu gaze naturale
- evacuarea deșeurilor
 - o 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
 - o se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător
- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, rețele ce vor fi amplasate în subteran cf. Legislației în vigoare.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelilor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației în vigoare, conform prevederilor art. 27, art. 28 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm) este interzisă, 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 componenta a subzonei – M2	Spațiu plantat suprafața minimă
Administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10 % din suprafața parcelei
Culte	50 % din suprafața parcelei
Sănătate	10-15 mp/bolnav
Învățământ	Conform normativelor de specialitate
Turism	25 % din suprafața parcelei
Locuire	15 % din suprafața parcelei

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de
- spre spațiul public, împrejuririle 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).
- Împrejuririle 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.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

M2b	
P.O.T. max	50%

ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

M2b	
C.U.T. max	1,5

VI. PRESCRIPTII PENTRU ZONA TRANSPORTURI – T

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Caracterul zonei transporturilor este corelat pe de o parte necesității eficientizării tehnice a deplasărilor prin conformarea și funcționalizarea tuturor amplasamentelor acestor subzone, într-un sistem coerent, și pe de altă parte, este obligat să răspundă cerinței estetice, întrucât aspectul general al orașului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele cai de acces rutier, aeroviar și naval.

CONDITII DE AUTORIZARE A LUCRARILOR DE CONSTRUIRE

Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauza de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare (Lg. Nr. 255/2010 și Lg. Nr. 33/1994). Arterele de circulație care vor putea fi supuse intervențiilor în vederea modernizărilor, restructurărilor, sau realizarea de artere noi, menite să decongestioneze traficul.

Situația existentă și propunerile privind organizarea circulației rutiere este evidențiată în plasa U1.2 – „situația existentă”, U2.1 – „reglementări urbanistice – zonificare”, U2.2, U2.3

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- Subzona – **T1a** – Spatii aferente transporturilor rutiere - circulatii carosabile efective, noduri de circulatii

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt permise activități legate de transporturi la distanta pe cai rutiere pentru calatori si mărfuri

- spatii verzi amenajate pe suprafetele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului si aspectului peisagistic;
- circulatii carosabile si pietonale;
- circulatii velo si parcaje aferente pentru biciclete;
- parcaje pentru salariai si pentru calatori.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit urmatoarele functiuni cu condiționări:

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) și legislația în vigoare;
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) - art. 33 si Anexa Nr. 5: Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane Indicativ P 132-93; Normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea si proiectarea parcajelor etajate pentru autoturisme indicativ NP24 1997;
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte urmatoarele condiționări:
 - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigete, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - o să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

- în zona de siguranță și protecție aferent principalelor circulații carosabile în intravilan (categ. I, II) sunt interzise orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează negativ buna desfășurare a traficului sau prezinta riscuri de accidente.
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - o lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centura și penetrațiile în municipiu);
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea pasajelor supra și subterane;
- realizarea spațiilor de parcare;
- modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
- modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
- modernizarea /extinderea zonelor portuare, comerciale sau de agrement existente;
- pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere,
- se interzic: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

CAPITOLUL III : CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru noile construcții de birouri și servicii publice conexe activităților de transport, parcela minim construibilă este de 400 mp, cu un front la strada de minim 15 metri.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform P.U.Z.

ART. 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- Conform P.U.Z.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- Conform P.U.Z.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor realiza conform normelor tehnice în vigoare.
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- 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 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Nu este cazul.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- arhitectura noilor construcții sau a extinderilor se va armoniza cu caracterul zonei/ țesutului urban din proximitate și din vecinătatea în care se înserează.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- amenajarea peisagistică a spațiilor libere și a plantațiilor din această subzonă se subordonează exigentelor de calitate a imaginii orașului, fiind porțile reprezentative de intrare.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0.60 m. și vor fi dublate cu gard viu;
- în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. = 10%

ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. = 0.1

INTOCMIT:

S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

URB. MARIUS BACIU



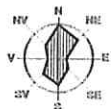
SEF PROIECT:

ARH. PASCU MIHAELA



PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ





PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

U0.1



LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT

IMBACIU
arhitectura

SPECIFICATIE	SEMNTURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:50 000 1:25 000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA IANUARIE 2023
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

SOFTWARE LICENȚIAT

BENEFICIAR

S.C. ORIGINAL SERV S.R.L.

TITLU PROIECT

**CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO, ANEXA
(ASPIRATOARE AUTO SI CELULE
FOTOVOLTAICE) SI IMPREJMUIRE**

JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, SOS. RAMNICU SARAT, NR. 111 LOT 1/2

TITLU PLANSA

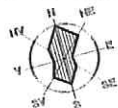
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

NR. PR.
20 / 2022

FAZA
P.U.Z.

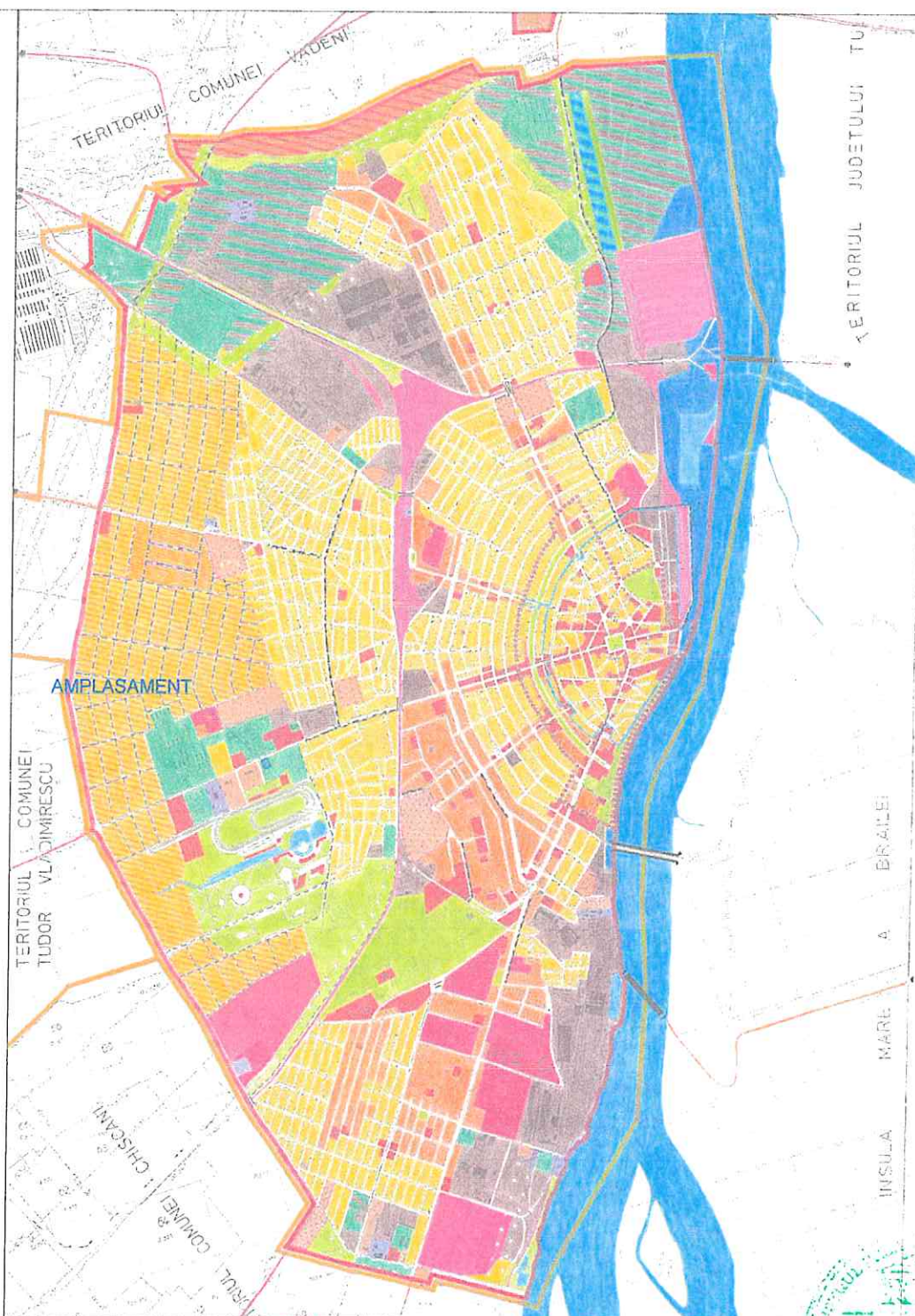
NR. PL.
U0.1

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PLAN DE ÎNCADRARE
ÎN P.U.G. APROBAT - MUN. BRĂILA

U0.2



LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT

IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

S.C. ORIGINAL SERV S.R.L.

TITLU PROIECT

**CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO, ANEXA
(ASPIRATOARE AUTO SI CELULE
FOTOVOLTAICE) SI IMPREJMUIRE**

NR. PR.

20 / 2022

FAZA

P.U.Z.

NR. PL.

U0.2

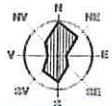
SPECIFICATIE	SEMNTURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:50 000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	IANUARIE 2023

TITLU PLANSA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT - MUN. BRĂILA

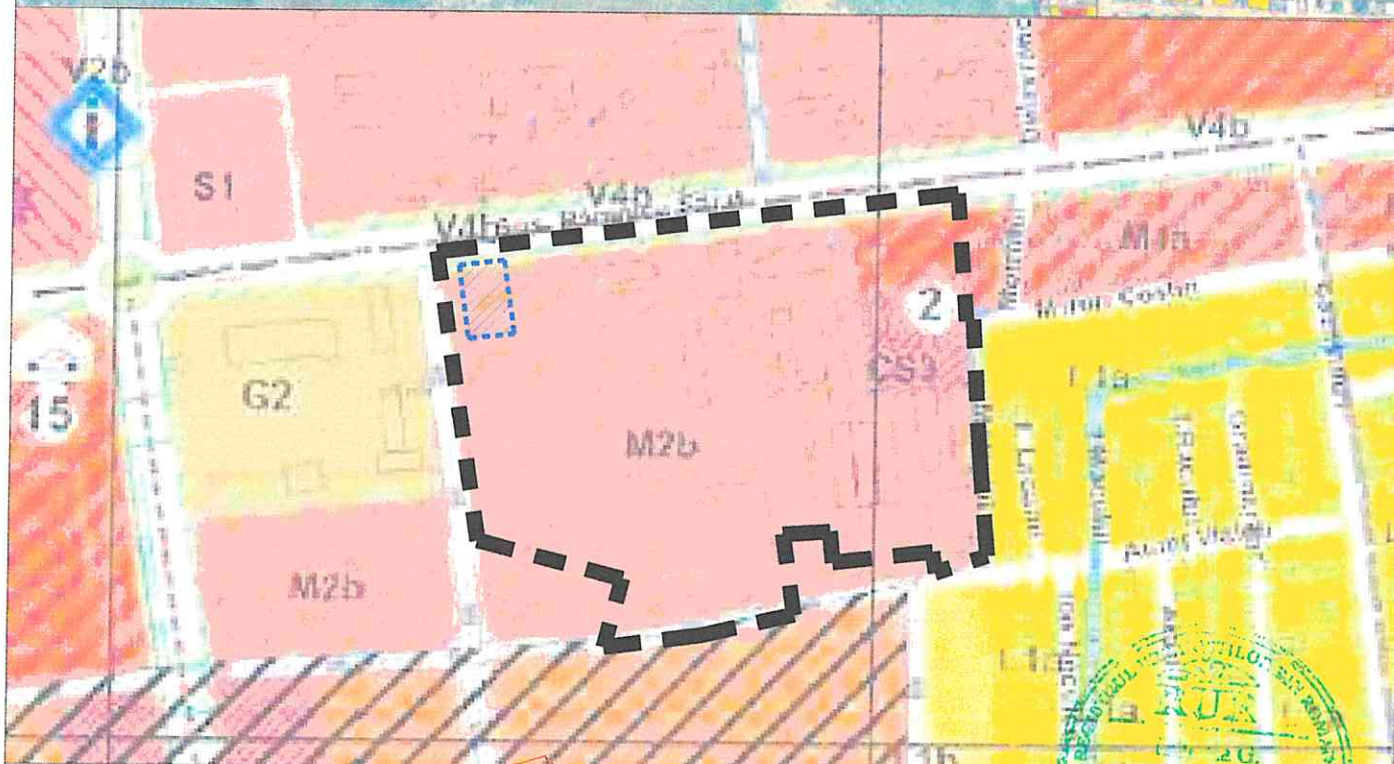
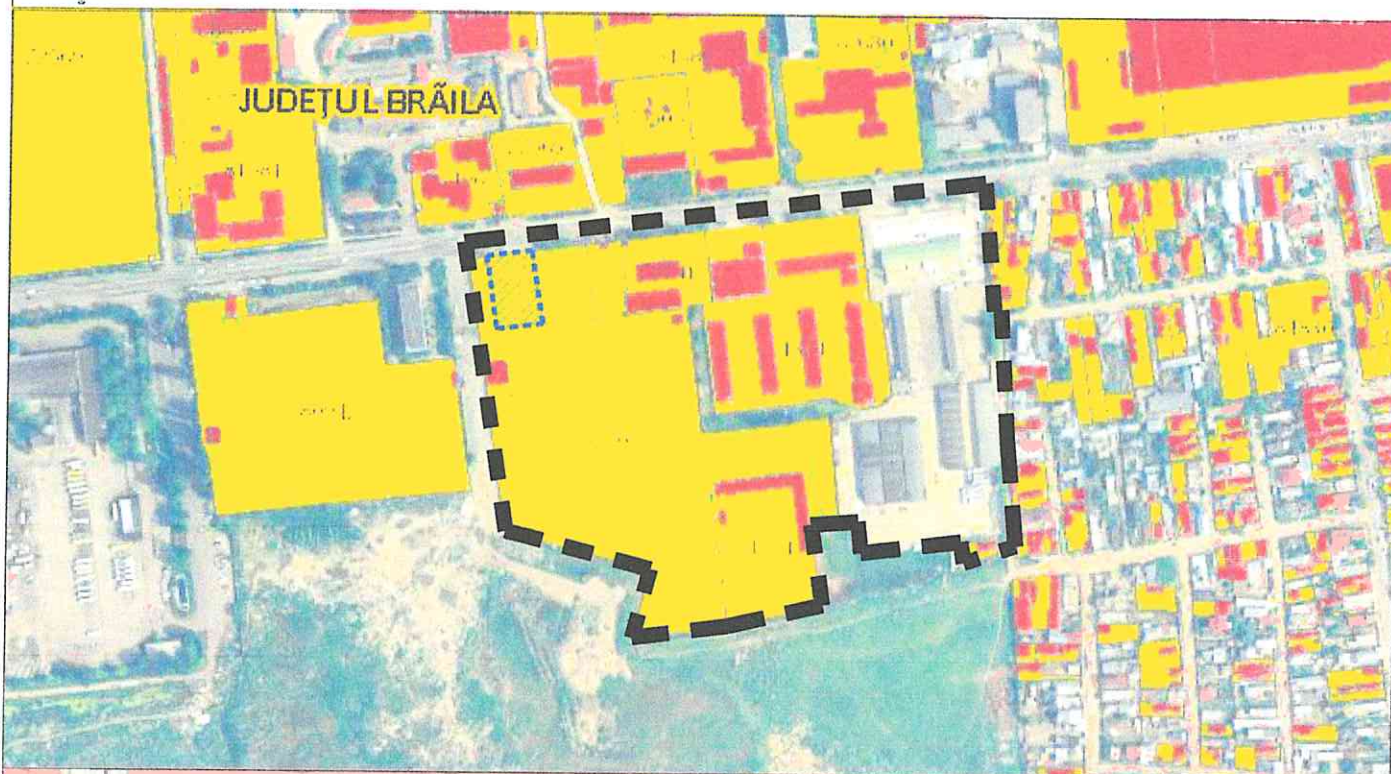
SOFTWARE LICENŢIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ACTUALIZARE
P.U.G. MUN. BRĂILA - ÎN CURS DE AVIZARE

U0.3



LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT - SRL



LIMITĂ ZONA DE STUDIU

IMBACIU
arhitectură

BENEFICIAR

S.C. ORIGINAL SERV S.R.L.

TITLU PROIECT

**CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO, ANEXA
(ASPIRATOARE AUTO SI CELULE
FOTOVOLTAICE) SI IMPREJMUIRE**

NR. PR.
20 / 2022

FAZA
P.U.Z.

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:5000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	IANUARIE 2023

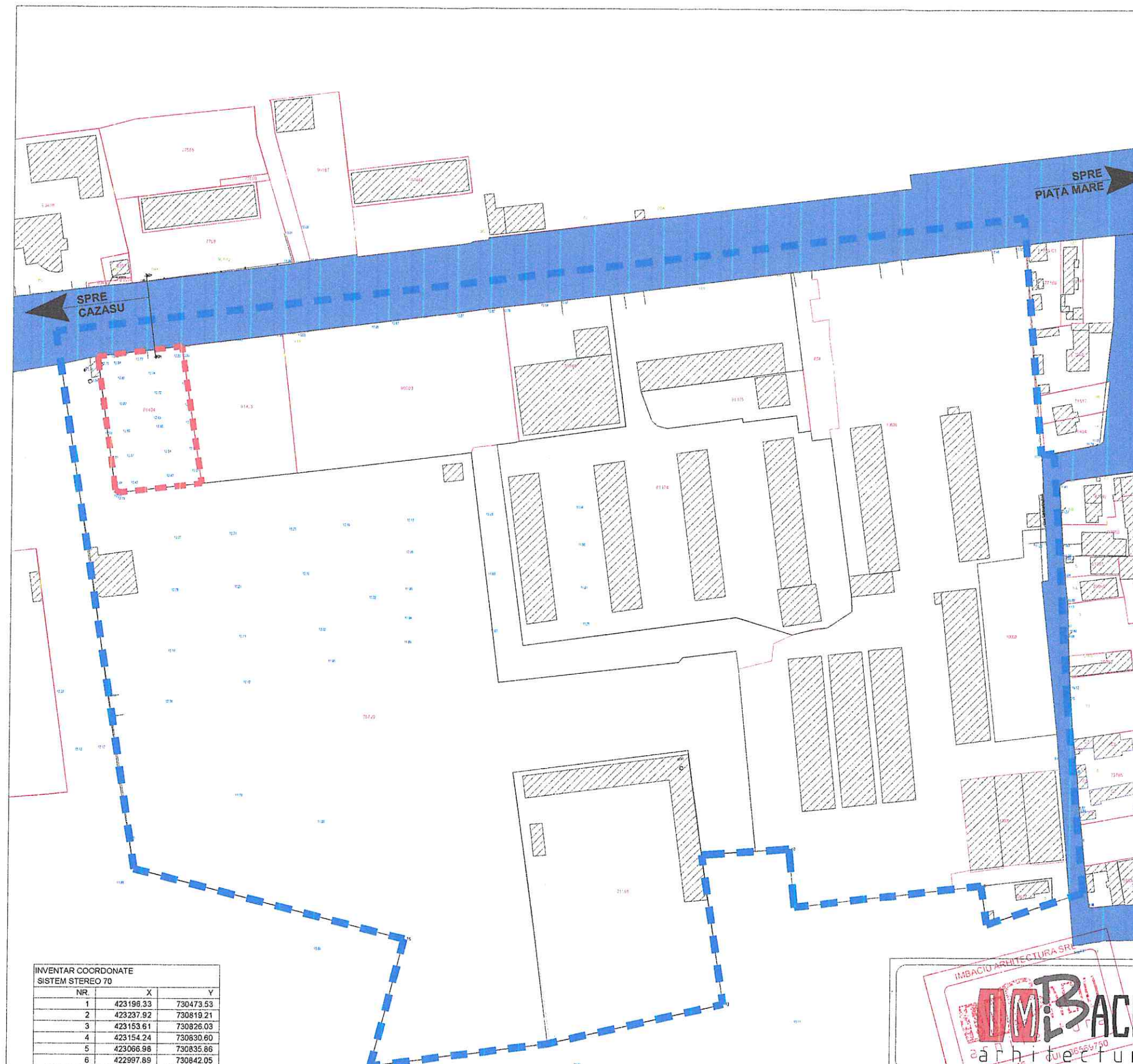
TITLU PLANSA

**PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ACTUALIZARE P.U.G. MUN. BRĂILA -
ÎN CURS DE AVIZARE**

NR. PL.
U0.3

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



SITUATIA EXISTENTA ACTUALA RIDICARE TOPOGRAFICA		U1.1
LEGENDA		
	LIMITA ZONA DE STUDIU	
	LIMITA AMPLASAMENT	
	LIMITE MOBILE INSCRISE IN C.F.	
	CONSTRUCTII EXISTENTE	
	STALP ELECTRIC	
	CAMIN VIZITA	
	COTA TEREN	
	CONDUCTA CANALIZARE	
	RETEA APA	
	GAZE	
	CUTIE GAZE	
	GEIGER	

INVENTAR COORDONATE SISTEM STEREO 70		
NR.	X	Y
1	423196.33	730473.53
2	423237.92	730819.21
3	423153.61	730826.03
4	423154.24	730830.60
5	423066.98	730835.86
6	422997.89	730842.05
7	422986.42	730807.66
8	423000.20	730805.57
9	422992.44	730738.87
10	423013.13	730736.79
11	423010.90	730705.52
12	422957.67	730713.54
13	422943.37	730651.17
14	422935.23	730587.66
15	422980.49	730599.19
16	423005.16	730502.95

Suprafata zona de studiu S=82081mp

INVENTAR COORDONATE SISTEM STEREO 70		
NR.	X	Y
1	423191.07	730518.23
2	423142.38	730525.09
3	423139.04	730496.51
4	423139.94	730495.03
5	423187.37	730488.40

Suprafata imobil S=1491mp

IMBACIU ARHITECTURA SRL

IMBACIU

arhitectura

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1500
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	IANUARIE 2023

BENEFICIAR S.C. ORIGINAL SERV S.R.L.		NR. PR. 20 / 2022
TITLU PROIECT CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO, ANEXA (ASPIRATOARE AUTO SI CELULE FOTOVOLTAICE) SI IMPREJMUIRE		FAZA P.U.Z.
TITLU PLANSA SITUATIA EXISTENTA ACUTALA - RIDICARE TOPOGRAFICA		NR. PL. U1.1





LEGENDA	
	LIMITA ZONA DE STUDIU
	LIMITA AMPLASAMENT
	SUBZONA UNITATILOR AGRICOLE
	SUBZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE (circulații auto, pietonale și spații verzi aferente acestora)
	ACCES / IESIRE - AMPLASAMENT
	CONSTRUCTII EXISTENTE

TIPURI DE ACTIVITATI			
①	CLUB SPORTIV "VISPO" - BOWLING / BILIARD - SERVICII, SPORT SI RECREERE	②	- SERVICII, DEPOZITARE, BIROURI
③	AGROMARKET - SERVICII, SHOWROOM, DEPOZITARE	④	- SERVICII
⑤	- MAGAZIN MIXT		



DISFUNȚIONALITĂȚI

- principala disfuncționalitate a zonei este aceea a funcțiunii existente conform P.U.G. Municipiul Braila, aceasta nereflectand situatia existenta a activitatilor si functiunilor zonei.

NOTĂ	
GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI ÎN ZONĂ	- Suprafața totală construită din zonă = 12 900 mp, reprezentând - 15.7 % din totalul zonei de studiu;
STAREA FONDULUI CONSTRUIT	- Starea construcțiilor ce pe Sos. Ramnicu Sarat este una bună, construcțiile din spatele acestora având o stare mediocră spre bună;

PRIORITĂȚILE ZONEI

Prioritatea principală este aceea de a actualiza funcțiunea zonei si de a o adapta in functie de activatitile existente si de directia economica a Soselei Ramnicu Sarat pentru a facilita viitoarele investitii pe aceasta.



BENEFICIAR

S.C. ORIGINAL SERV S.R.L.

TITLU PROIECT

CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO, ANEXA (ASPIRATOARE AUTO SI CELULE FOTOVOLTAICE) SI IMPREJMUIRE

JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, SOS. RAMNICU SARAT, NR. 111 LOT 1/2

TITLU PLANSA

SITUATIA EXISTENTA - ZONIFICARE

NR. PR.

20 / 2022

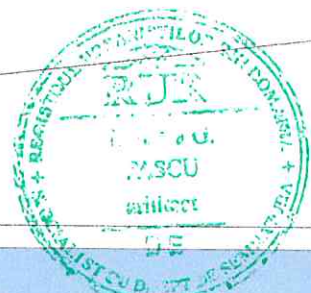
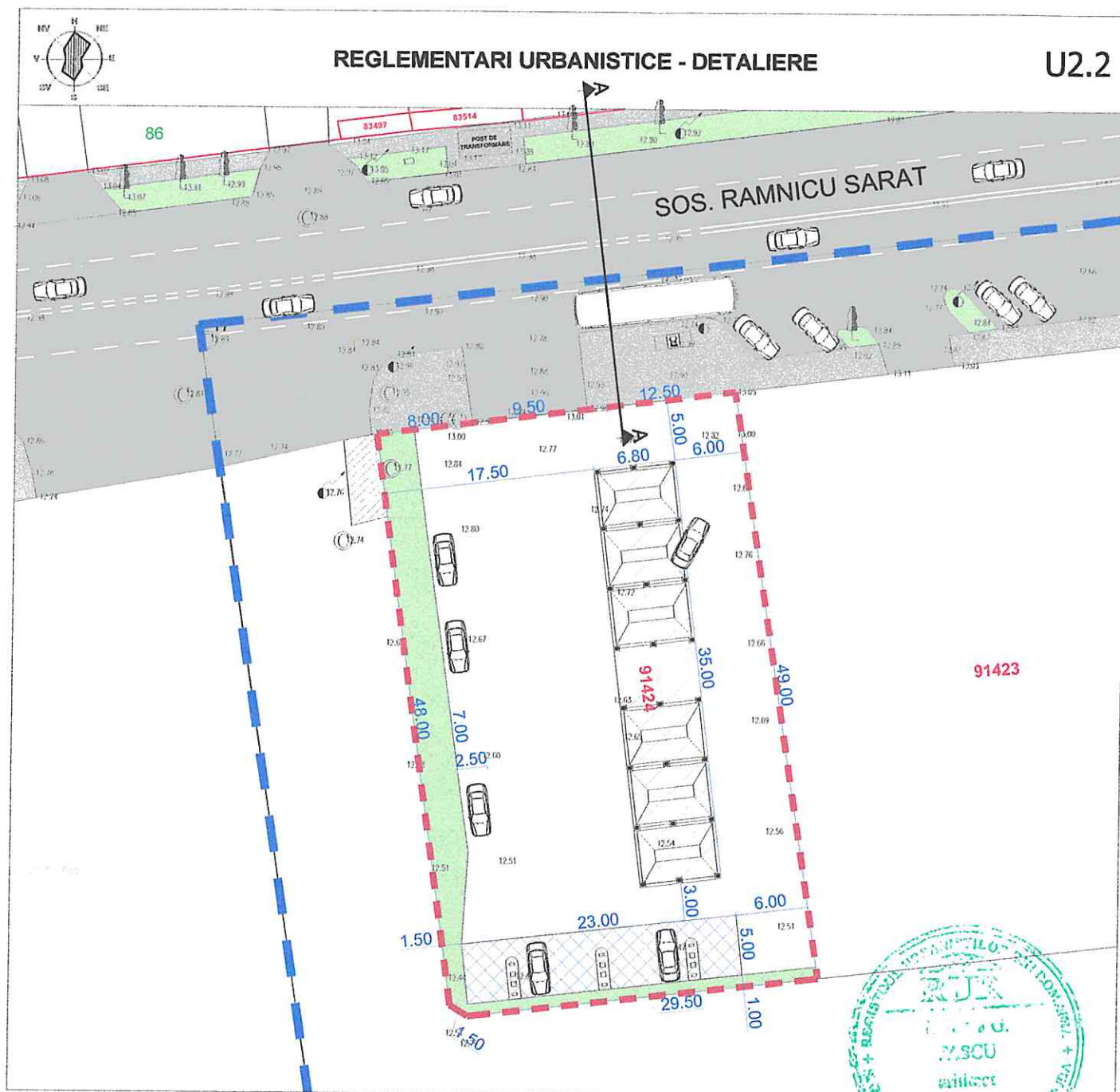
FAZA

P.U.Z.

NR. PL.

U1.2

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1500
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	IANUARIE 2023



LEGENDA

	LIMITA AMPLASAMENT		LIMITA ZONA DE STUDIU
	CIRCULATII CAROSABILE		CIRCULATII PIETONALE
	CIRCULATIE PITONALA / CAROSABILA IN INCINTA		SPATIU VERDE
	CONSTRUCTII EXISTENTE		CONSTRUCTII PROPUSE
	STATIE DE AUTOBUZ		ZONA ASPIRATOARE SI STRUCTURA METALICA USOARA PENTRU PANOURI FOTOVOLTAICE

IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
S.C. ORIGINAL SERV S.R.L.

TITLU PROIECT
**CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO, ANEXA
(ASPIRATOARE AUTO SI CELULE
FOTOVOLTAICE) SI IMPREJMUIRE**

NR. PR.
20 / 2022

FAZA
P.U.Z.

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:500
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	IANUARIE 2023

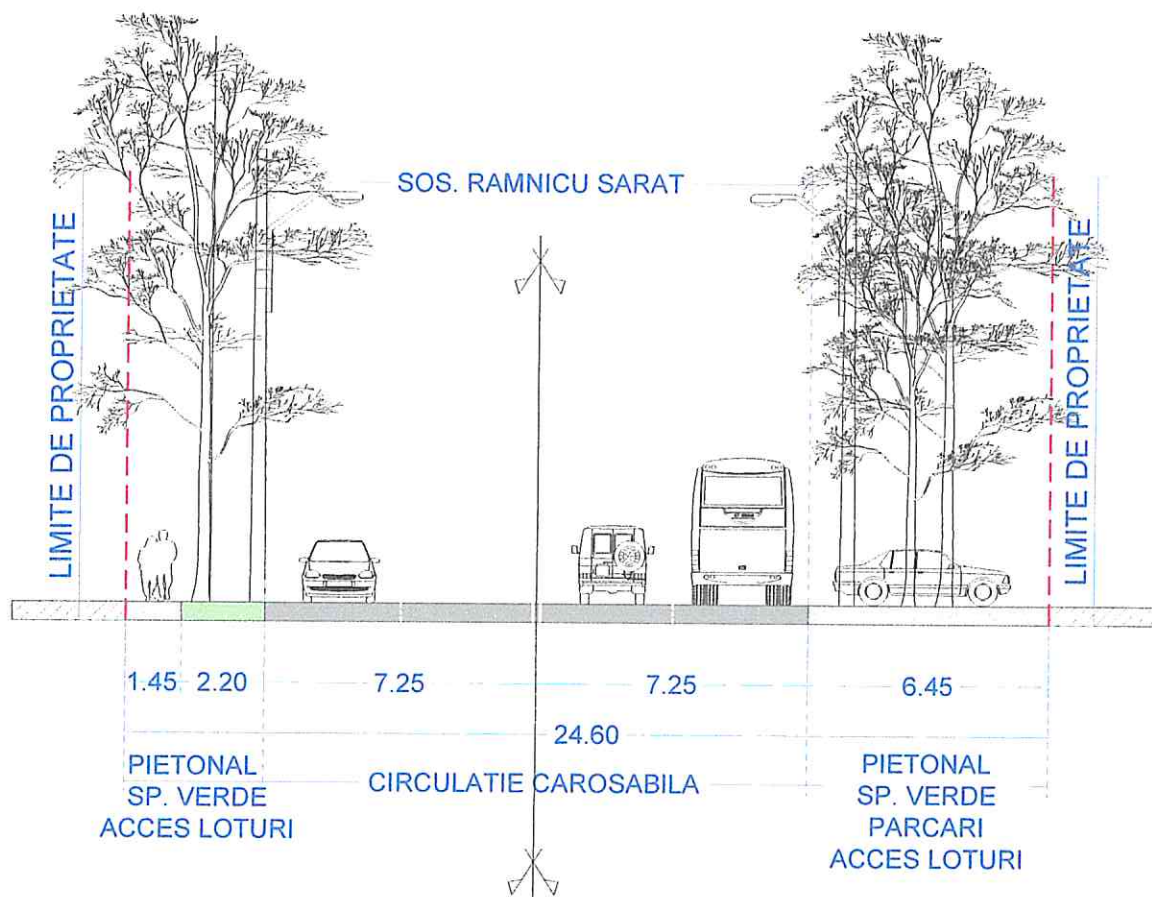
JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, SOS. RAMNICU SARAT, NR. 111 LOT 1/2

TITLU PLANSA
REGLEMENTARI URBANISTICE - DETALIERE

NR. PL.
U2.2

SOFTWARE LICENŢIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

S.C. ORIGINAL SERV S.R.L.

TITLU PROIECT

**CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO, ANEXA
(ASPIRATOARE AUTO SI CELULE
FOTOVOLTAICE) SI IMPREJMUIRE**

NR. PR.
20 / 2022

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:200
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	IANUARIE 2023

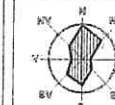
JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, SOS. RAMNICU SARAT, NR. 111 LOT 1/2

TITLU PLANSA
PROFIL A-A

NR. PL.
U2.3

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



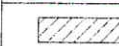
LEGENDA



LIMITA ZONA DE STUDIU



LIMITA AMPLASAMENT



CONSTRUCTII EXISTENTE



CONSTRUCTII PROPUSE

ECHIPARE EDILITARA

EXISTENT



RETEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA



RETEA DE CANALIZARE A APELOR UZATE



RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE IN ZONA



RETEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

PROPUSE



RETEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA



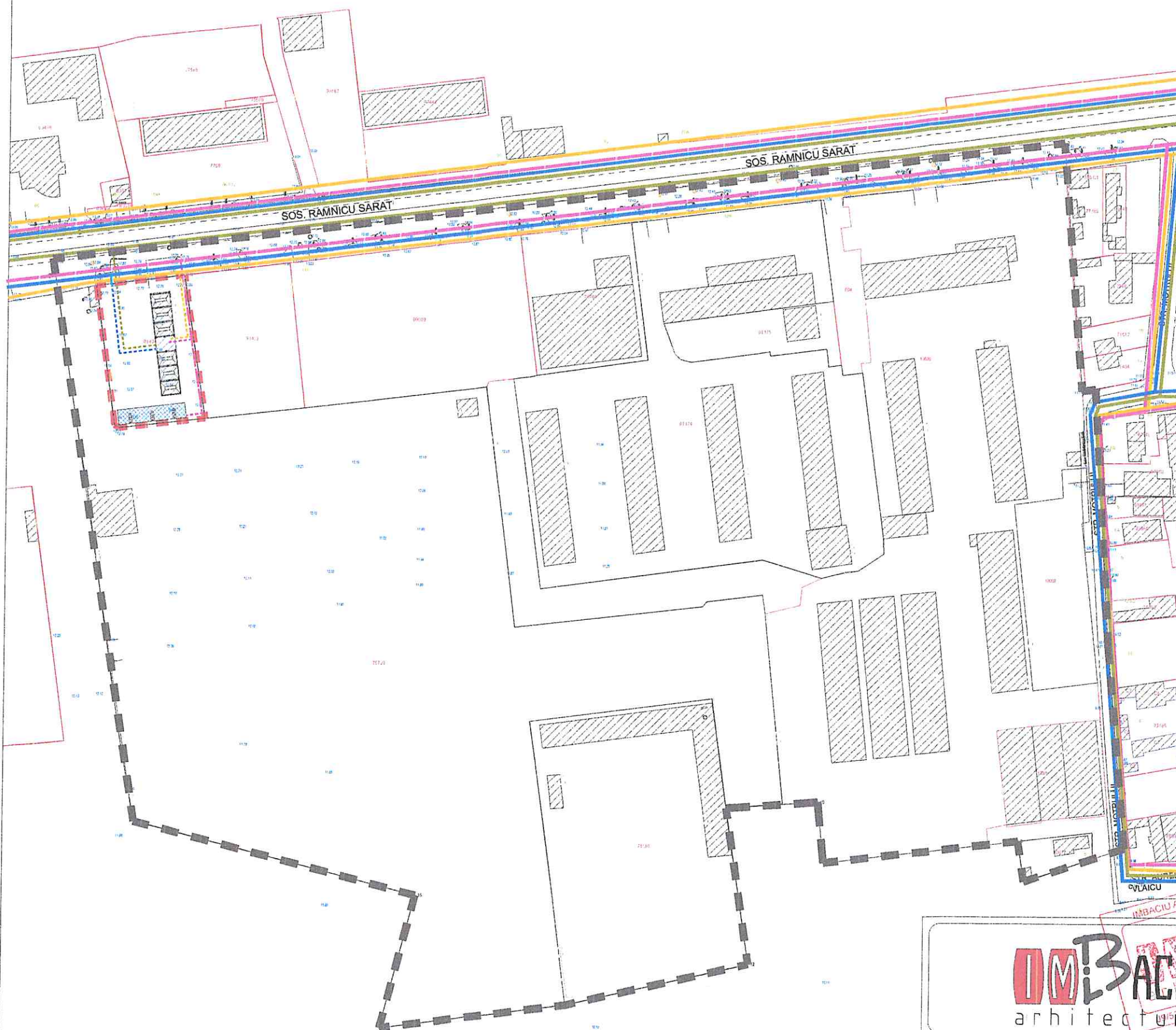
RETEA DE CANALIZARE A APELOR UZATE



RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE IN ZONA



RETEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE



IMBACIU
arhitectura

IMBACIU ARHITECTURA SRL
CUI - 30569730

BENEFICIAR

S.C. ORIGINAL SERV S.R.L.

TITLU PROIECT

CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO, ANEXA
(ASPIRATOARE AUTO SI CELULE
FOTOVOLTAICE) SI IMPREJMUIRE

NR. PR.

20 / 2022

FAZA

P.U.Z.

TITLU PLANSA

REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA

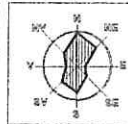
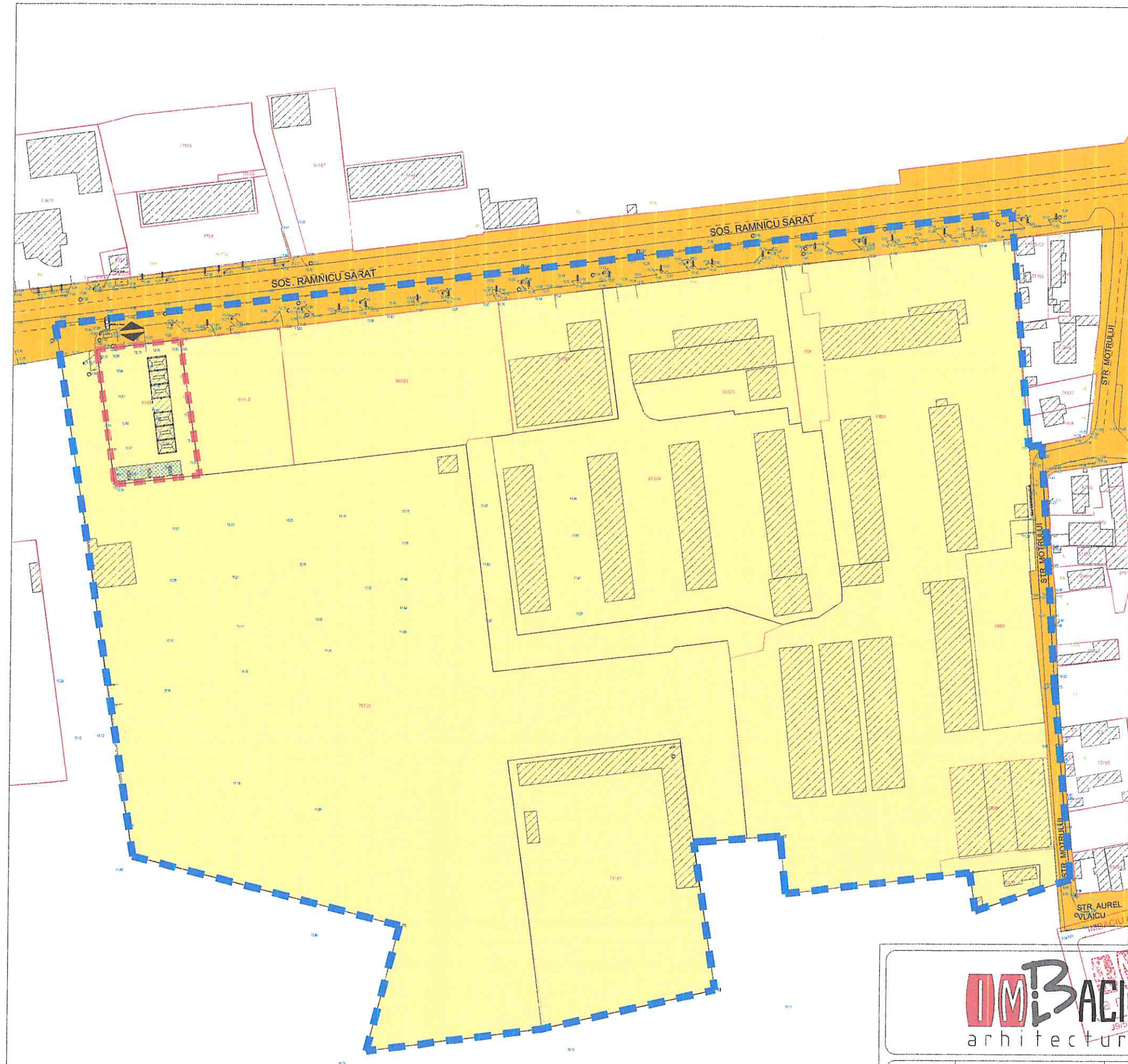
NR. PL.

U3.1

SPECIFICATIE	SEMNTURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1500
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	IANUARIE 2023

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



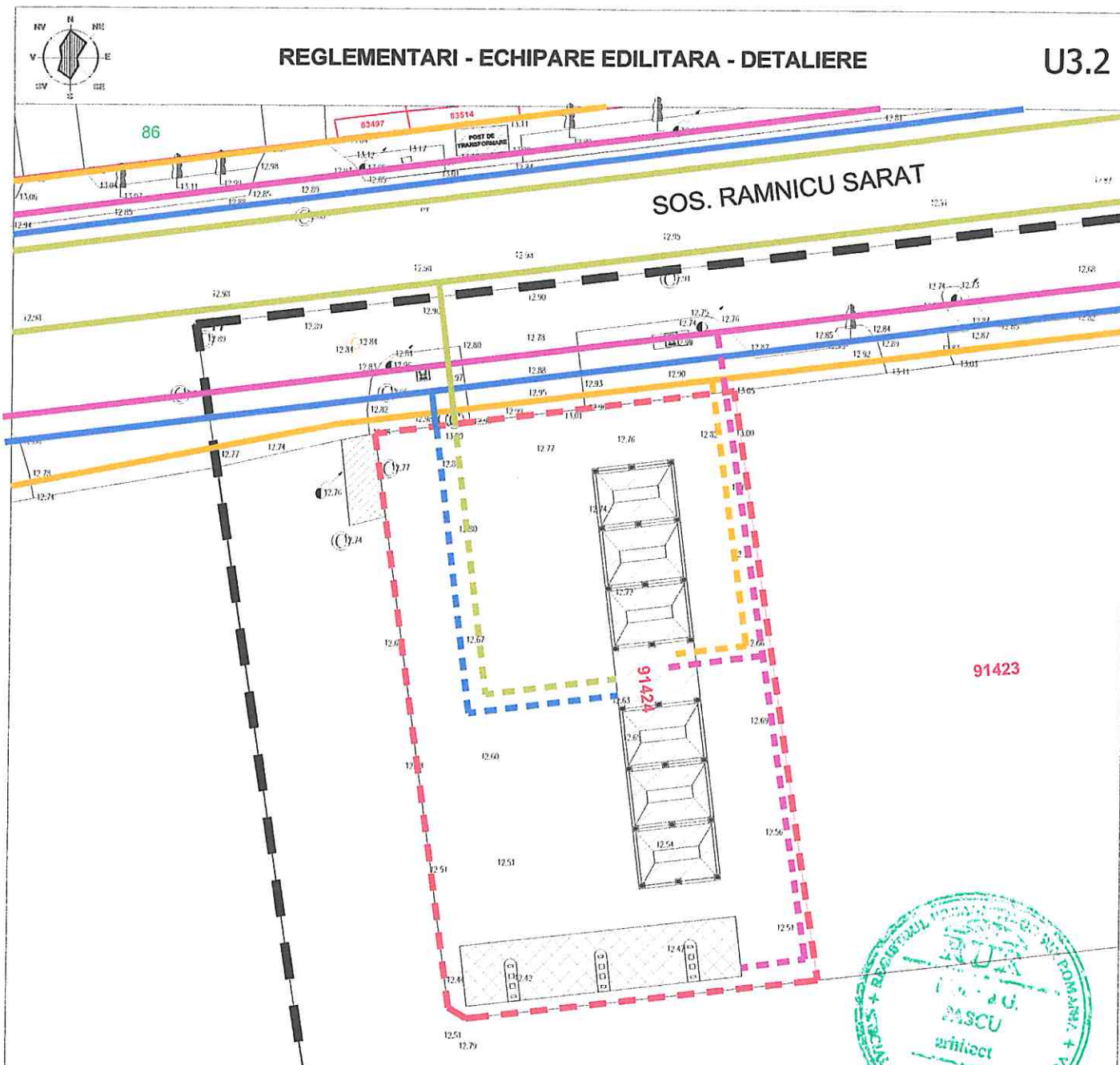
LEGENDA

	LIMITA ZONA DE STUDIU
	LIMITA AMPLASAMENT
	TERENURI APARTINAND PERSOANELOR FIZICE SAU JURITICE
	TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL



SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1500
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	IANUARIE 2023

BENEFICIAR S.C. ORIGINAL SERV S.R.L.		NR. PR. 20 / 2022
TITLU PROIECT CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO, ANEXA (ASPIRATOARE AUTO SI CELULE FOTOVOLTAICE) SI IMPREJMUIRE		FAZA P.U.Z.
JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, SOS. RAMNICU SARAT, NR. 111 LOT 1/2		NR. PL. U4
TITLU PLANSA PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		



LEGENDA

	LIMITA AMPLASAMENT		LIMITA ZONA DE STUDIU
	CONSTRUCTII EXISTENTE		CONSTRUCTII PROPUSE
EXISTENT		ECHIPARE EDILITARA	
		PROPUSE	
	RETEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA		RETEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
	RETEA DE CANALIZARE A APELOR UZATE		RETEA DE CANALIZARE A APELOR UZATE
	RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE IN ZONA		RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE IN ZONA
	RETEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE		RETEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

IMBACIU
arhitectural

BENEFICIAR
S.C. ORIGINAL SERV S.R.L.

TITLU PROIECT
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO, ANEXA (ASPIRATOARE AUTO SI CELULE FOTOVOLTAICE) SI IMPREJMUIRE

NR. PR.
20 / 2022

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:500
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	IANUARIE 2023

TITLU PLANSA
REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA - DETALIERE

FAZA
P.U.Z.
NR. PL.
U3.2

SOFTWARE LICENŢIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA LUCRĂRII :

CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO, ANEXĂ (ASPIRATOARE AUTO ȘI CELULE FOTOVOLTAICE) ȘI ÎMPREJMUIRE

AMPLASAMENT:

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, ȘOS. RÂMNICU SĂRAT, NR. 111, LOT 1/2 – NR. CAD. 91424

FAZA:

PROIECT URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

BENEFICIAR:

S.C. ORIGINAL SERV S.R.L.

DATA:

IANUARIE

PROIECT NR:

20 / 2022

INTOCMIT:

S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

URB. MARIUS BACIU

SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU

CUPRINS – MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.3. OBIECTIVE URMARITE PRIN P.U.Z.

1.4. SURSE DOCUMENTAR

2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

2.3. INCADRARE IN LOCALITATE

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.5. CIRCULATIA

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

2.8. PROBLEME DE MEDIU

2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE\

PIESE DESENATE

NR. PLANSĂ	DENUMIRE	SCARA
U 0.1	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	1:50 000 1:25 000
U 0.2	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT MUN. BRAILA,	1:50 000
U 0.3	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA P.U.G. MUN. BRAILA IN CURS DE AVIZARE	1:5000
U 1.1	SITUATIA EXISTENTA ACTUALA – RIDICARE TOPOGRAFICA	1:1500
U 1.2	SITUATIA EXISTENTA - ZONIFICARE	1:1500
U 2.1	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - REGLEMENTARI	1:1500
U 2.2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - DETALIERE	1:500
U 2.3	PROFIL STRADAL A-A'	1:200
U 3.1	REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	1:1500
U 3.2	REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA - DETALIERE	1:500
U 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1:1500

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI

DENUMIRE PROIECT :

CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO, ANEXĂ (ASPIRATOARE AUTO ȘI CELULE FOTOVOLTAICE) ȘI ÎMPREJMUIRE

AMPLASAMENT :

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, ȘOS. RÂMNICU SĂRAT, NR. 111, LOT 1/2 – NR. CAD. 91424

BENEFICIAR :

S.C. ORIGINAL SERV S.R.L.

INTOCMIT :

S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

URB. MARIUS BACIU

SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU

1.2. OBIECTUL P.U.Z. :

1.2.1. ROLUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o anumită zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele, acoperind toate sau o mare parte din funcțiunile: locuire, instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, pentru agrement și sport, destinație specială, gospodărie comunală, echipare edilitară.

Are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității sau completează prevederile acestuia.

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal este obligatorie în următoarele situații:

- este prevăzut într-un act normativ specific (lege, ordonanță, hotărâre),
- este prevăzut în Planul Urbanistic General.
- este solicitat prin Certificatul de Urbanism în vederea parcelarii unui teren pentru construirea de locuințe.
- pentru justificarea unor intervenții urbanistice ce nu se înscriu în prevederile unui Plan Urbanistic General aprobat.

Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat vor fi prelucrate în viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localități.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci este o fază premergătoare realizării investiției. Unele din prevederile Planului Urbanistic Zonal figurează și în planurile de investiții și de dezvoltare ale localității sau zonei, altele nu figurează, ele urmând a fi înscrise într-o etapă ulterioară.

1.2.2. SOLICITARI ALE TEMEI-PROGRAM

Prezenta documentație, PLAN URBANISTIC ZONAL a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 780 / 24.06.2022, eliberat de Primăria Municipiului Brăila pentru realizarea investiției "CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO, ANEXĂ (ASPIRATOARE AUTO și CELULE FOTOVOLTAICE) și ÎMPREJMUIRE" în intravilanul Mun. Brăila, Șos. Râmnicu Sărat, Nr. 111, LOT 1/2 și se întocmește la solicitarea beneficiarului.

S-a solicitat și s-a obținut avizul de oportunitate nr. 9 din 2022 emis de Primăria Municipiului Brăila (atașat la prezenta documentație P.U.Z.).

Zona studiată prin P.U.Z., situată în intravilanul Mun. Brăila, Jud. Brăila are o suprafață de 82 081 mp, iar terenul ce a generat P.U.Z. are o suprafață de 1 491 mp.

Pe acest teren se propune CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO, ANEXĂ (ASPIRATOARE AUTO și CELULE FOTOVOLTAICE) și ÎMPREJMUIRE. Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarului și solicitării Certificatul de Urbanism nr. 780 / 24.06.2022, eliberat de Primăria Municipiului Brăila. În momentul de față, imobilul cu următoarea adresă: Jud. Brăila, Mun. Brăila, Șos. Râmnicu Sărat, Nr. 111, LOT 1/2 – Nr. Cad. 91424, este proprietate privată, curți-construcții.

1.3. OBIECTIVE URMARITE PRIN P.U.Z.

- Construirea unei spălătorii auto, anexa (aspiratoare auto și celule fotovoltaice) și împrejmuirea terenului ;
- schimbarea funcțională din A (Zonă unități agricole) în M2b (**Subzona - M2b** – Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de re-inserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc).;
- actualizarea funcțională a zonei de studiu;
- realizarea/ modernizarea de căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

1.4. SURSE DOCUMENTARE :

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au consultat documentații și proiecte întocmite anterior:

- P.U.G. Municipiul Brăila, aprobat;
- Propunere actualizare P.U.G. Municipiul Brăila 2020;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat cu ordinul MLPAT nr.176/N/16 august 2000 - Indicativ GM - 010 - 2000;
- <http://geoportal.ancpi.ro>
- <https://gis.primariabraila.ro>
- Documente surse internet.

Pentru elaborarea lucrării proiectantul a mai consultat: legislația în vigoare, STAS-urile și normativele în vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul cuprins în perimetrul P.U.Z. este situat în partea vestică a Mun. Brăila, adresa fiind: Șos. Râmnicu Sărat, Nr. 111, LOT 1/2 – Nr. Cad. 91424;

Zona de studiu se încadrează în U.T.R. 24 – A – ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE, conform P.U.G. Brăila aprobat;

După anul 1990 Șos. Râmnicu Sărat a suferi o serie de modificări funcționale față de ce existau înainte, aceste funcțiuni regăsindu-se în Planul Urbanistic General existent și anume toată zona având funcțiunea de Agrozootehnie. Aceasta zona nefiind de actualitate, deoarece evoluția acestei artere importante a Mun. Brăila a generat o varietate de funcțiuni noi, dominante fiind funcțiunile mixte de servicii și depozitare iar cele agrozootehnice nemaexistând. În momentul de față toată Șos. Râmnicu Sărat poate fi considerată o zonă cu funcțiuni mixte datorită funcțiilor deja existente pe aceasta.

Proprietarul amplasamentului (amplasamentului ce generează P.U.Z.) propune CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO, ANEXĂ (ASPIRATOARE AUTO și CELULE FOTOVOLTAICE) și ÎMPREJMUIRE pe o suprafață totală de 238 mp, prin aceasta urmărindu-se exploatarea potențialului de dezvoltare a zonei.

2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Investiția propusă reflectă cerințele și tendințele de dezvoltare ale zonei, propunerea având influențe pozitive la nivelul dezvoltării zonei cât și a Municipiului Brăila.

Realizarea investiției va crea o imagine favorabilă a zonei, a bunăstării cetățenilor și a nivelului de trai, urmată de creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiată prin P.U.Z. este situată în partea vestică a Mun. Brăila, zona se afla în apropierea unei artere importante a Brăilei, și anume Șos. Râmnicu Sărat. Zona de studiu are o suprafață de 82 081 mp și este delimitată astfel:

PUNCTE CARDINALE	NORD	SUD	EST	VEST
VECINATATI	ȘOS. RÂMNICU SĂRAT	PROPRIETATI PRIVATE	STR. MOTRULUI	DRUM ACCES

Amplasamentul studiat pentru obiectivul privind "CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO, ANEXĂ (ASPIRATOARE AUTO și CELULE FOTOVOLTAICE) și ÎMPREJMUIRE" se situează în intravilanul Mun. Brăila, Șos. Râmnicu Sărat, Nr. 111, LOT 1/2, Jud. Brăila, în partea de vest a zonei de studiu.

Accesul pe amplasamentul se face prin partea de nord, prin Șos. Râmnicu Sărat.

Vecinătățile amplasamentului se prezintă astfel (în conformitate "Plan topografic suport pentru P.U.Z." – întocmit de S.C. VADRAM PROIECT S.R.L., atașat):

PUNCTE CARDINALE	NORD	SUD	EST	VEST
VECINATATI	ȘOS. RÂMNICU SĂRAT	PROP. PRIVATA	PROP. PRIVATA	PROP. PRIVATA
NR. CAD.	-	75720	91423	75720

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4.1. CONDITII GEOMORFOLOGICE

Orașul Brăila este situat pe malul stâng al Dunării, la limita nord-estică a Bărăganului, încadrându-se în subunitatea morfologică Terasa Brăilei.

Relieful este în general monoton, cu denivelări izolate și aflat în pantă lină, de la vest la est și de la nord la sud, punctele cele mai înalte fiind în centrul orașului Brăila, care domină platforma portului cu o faleză înaltă.

2.4.2. CONDITII GEOLOGICE

Terasa Brăilei prezintă în suprafață depozite loessoide cuaternare (Holocen superior), care includ depozitele loessoide ale terasei joase, acumulările aluvionare ale luncilor și nisipurile eoliene din regiune.

Roca de bază o constituie Levantinul, întâlnit în facies argilos, mamos sau nisipos, de regulă sub adâncimea de 20 m.

2.4.3. CONDITII HIDROGEOLOGICE

Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezintă 2 straturi purtătoare de apă:

- stratul acvifer freatic, cantonat în nisipurile de la baza loessului
- stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat în nisipurile și pietrișurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.

2.4.4. CONDITII CLIMATICE

Din punct de vedere climatic, zona orașului Brăila se caracterizează printr-o climă continentală, temperată, cu amplitudine mare a variațiilor sezoniere și prin precipitații cantitativ reduse.

Temperatura medie anuală este de +11 grade C, iar cantitatea medie de precipitații este de 400 mm/an.

Vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE.

Adâncimea de îngheț este 0,90 m, conform STAS 6054-77.

2.4.5. CONDITII TECTONICE

Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P 100-1/2013, sunt accelerația terenului pentru proiectare $a_{g,0}=0,30g$ 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.

2.5. CIRCULATIA

2.5.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA CIRCULATIEI RUTIERE, IN CADRUL ZONEI STUDIAE

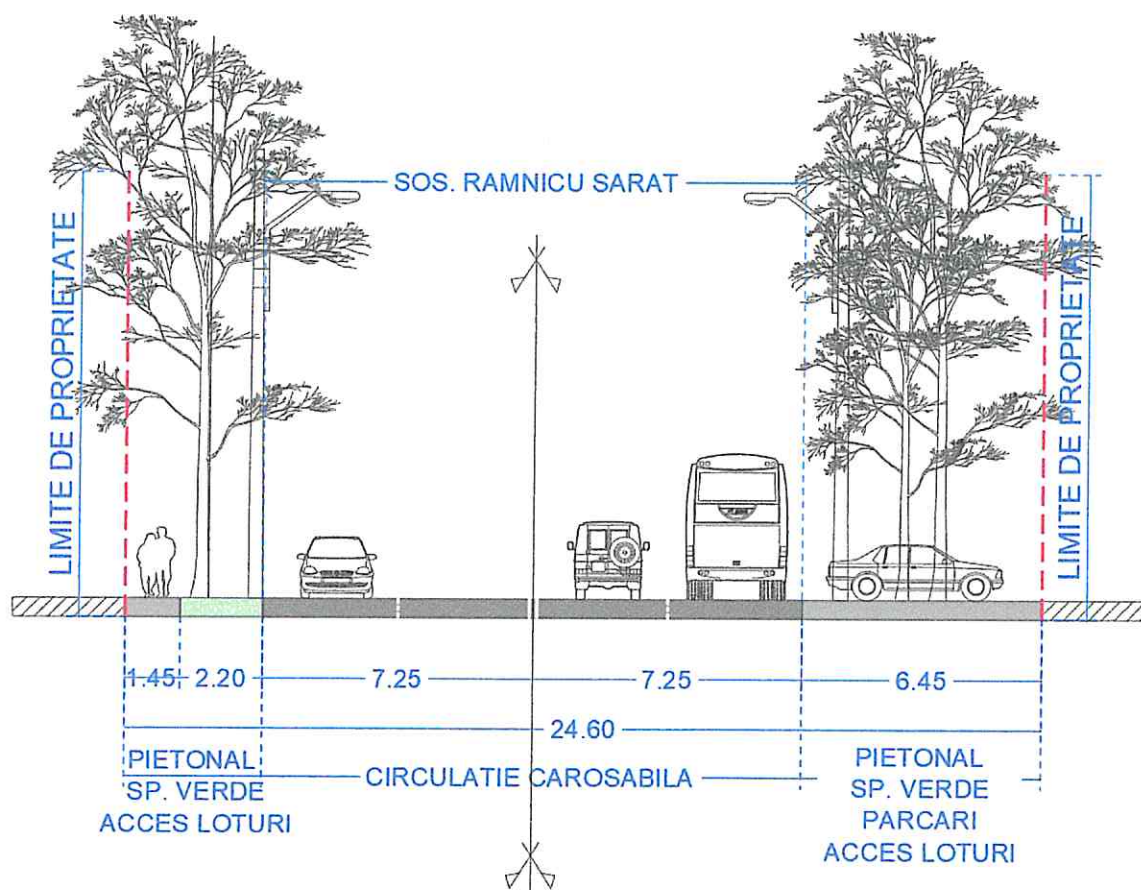
Relațiile rutiere a zonei de studiu cu teritoriul înconjurător se axează în principal pe Șos. Râmnicu Sărat, aceasta delimitând zona de studiu la nord.

- Zona dispune de o circulație rutiera ce se desfășoară în condiții bune pe Șos. Râmnicu Sărat.

2.5.2. CARACTERISTICI TEHNICE ALE TRAMEI STRADALE

Rețeaua stradală a zonei studiate este alcătuită din:

- **NORD – Șos. Râmnicu Sărat** – profil de 24,60 m din care 1,45 m circulație pietonală și 2,20 m spațiu verde – stânga, 14,50 m circulație carosabilă cu îmbrăcăminte asfaltică, 2 benzi pe sens și 6,45 m zonă compusă din spațiu pietonal, spațiu verde, parcuri și acces loturi - dreapta;



2.5.3. TRANSPORT IN COMUN

Transportul în comun se desfășoară pe Șos. Râmnicu Sărat și este operat de S.C. BRAICAR S.A., în fața lotului se află stația de autobuz ce se va reloca către vest la o distanță de 15,00 m față de poziția existentă fiind mutată mai aproape de locurile de parcare de pe Șos. Râmnicu Sărat.

2.5.4. PARCARI

Zona studiată dispune de locuri de parcare, acestea fiind amplasate în spic în fața loturilor.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

2.6.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

- Subzona unităților agricole;
- Circulații (acestea se desfășoară carosabil și pietonal).

2.6.2. RELATIONARI INTRE FUNCȚIUNI

Nu sunt probleme de relaționare în ceea ce privește funcțiunile propuse față de cele existente.

2.6.3. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Zona studiată prin P.U.Z. cuprinde terenuri aparținând persoanelor fizice sau juridice și terenuri proprietate publică de interes local.

2.6.4. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este unul mic, fondul construit reprezintă aproximativ 15.00% din totalul zonei de studiu.

Terenul ce are obiect P.U.Z. este liber de construcții. Pe teren se propune construirea unei spalatorii auto self service și a unei anexe cu o suprafață de 238 mp, gradul de ocupare al terenului (P.O.T.) este de 16,00% și coeficientul de ocupare (C.U.T.) este de 0.16.

2.6.5. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În ceea ce privește aspectul calitativ al fondului construit atât în zona studiată cât și în vecinătatea acesteia, este specific mediului urban, cu regim de înălțime preponderent P și P+1, din punct de vedere al planimetriei, predomină clădirile de formă dreptunghiulară.

Construcțiile din zona sunt recent construite deoarece acestea sunt realizate în mare parte din zidărie de cărămidă și hale pe structură metalică îmbrăcate cu panouri sandwich. Orientarea clădirilor este în general cu latura scurtă spre stradă.

2.6.6. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

În zona studiată precum și în vecinătăți nu există riscuri naturale.

2.6.7. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

- Terenuri dezmembrate fără o coerență sau o formă regulată ce a rezultat la construirea haotică în zonă;

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona de studiu sunt identificate următoarele rețele edilitare:

- rețea de energie electrică;
- rețea de alimentare cu apă și canalizare;
- rețea de gaze naturale;
- rețea de telefonizare.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Se va asigura în consecință, un raport optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, asigurând un mediu de viață sigur.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, în vederea rezolvării problemelor de circulație și de echipare edilitară nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

2.9. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Documentația a parcurs procedura privind dezbaterea și consultarea populației conform cu 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. Nu au fost primite observații sau propuneri care au dus la modificarea planului urbanistic zonal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Forajele geotehnice executate, au interceptat la partea superioară a terenului de fundare, un strat de umplutură și pământ vegetal, cu grosimea de 0,9...1,3 m. Sub acest strat, se dezvoltă un pachet loessoid puternic umezit, alcătuit din loess argilos și loess prăfos galben, plastic moale... plastic curgător, întâlnit până la adâncimea de 7,3 m, urmat de un orizont nisipos, reprezentat de nisip prăfos galben, imersat, curgător, interceptat până la adâncimea de investigare de 8 m.

Nivelul hidrostatic al apelor freatice s-a stabilizat la adâncimea de 2,5 m de la cota terenului.

Pachetul loessoid este umezit în principal de jos în sus, datorită fenomenului de ascensiune capilară a apei freatice, ceea ce conduce la reducerea stării de consistență și mărirea compresibilității terenului. El se prezintă plastic moale până la cca. 3 m adâncime, după care consistența scade treptat la plastic curgător, odată cu creșterea umidității naturale a terenului.

Orizontul loessoid prezintă porozitate ridicată, compresibilitate mare sau foarte mare, atât în stare naturală, cât și în stare inundată, valori reduse pentru parametrii rezistenței la forfecare.

Valorile reduse ale tasării suplimentare la umezire, atestă faptul că loessul și-a pierdut parțial sensibilitatea la umezire, devenind un pământ foarte compresibil. Loessurile interceptate mai prezintă sensibilitate la umezire doar până la adâncimea de 1,5...2,0 m de la cota terenului natural, încadrându-se în grupa "A" a PSUC, conform prevederilor normativului NP 125 - 2010.

Aceste caracteristici încadrează terenul de fundare din amplasamentul studiat, în categoria terenurilor de fundare dificile, care necesită măsuri de consolidare în vederea fundării directe a construcțiilor.

În conformitate cu prevederile "Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții", indicativ NP 074-2022, obiectivul preconizat a se realiza se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

Factorii de avut în vedere		Punctaj
Condiții de teren	Terenuri dificile	6
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Categoria de importanță	Redusă	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Total punctaj		10 puncte

La total punctaj, se adaugă 3 puncte, corespunzătoare zonei seismice ($a_g=0,30g$), rezultând un număr de 13 puncte, pentru care corespunde categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

Nr. crt.	Tip de risc geotehnic	Limite punctaj	Categoria geotehnică
1	Redus	6...9	1
2	Moderat	10...14	2
3	Major	15... 22	3

Încadrarea pământurilor interceptate, conform clasificării din STAS 1243, este la tipul de pământ P4. Zona studiată face parte din tipul climateric I, iar regimul hidrologic conform prevederilor STAS 1709/2, este 2b.

Având în vedere natura terenului de fundare interceptat, consistența redusă a acestuia și slabele lui caracteristici fizico-mecanice, sarcinile transmise terenului de construcțiile preconizate în teren, poziția nivelului hidrostatic și caracterul variabil al acestuia, se recomandă fundarea directă a construcțiilor, pe teren consolidat cu o pernă de material granular, în grosime totală de 1,0 m, realizată evazat față de perimetrul fundațiilor, cu o zonă de gardă, având lățimea de minimum 1,0 m, luându-se în calcul, pentru dimensionarea fundațiilor, o presiune efectivă redusă, pentru diminuarea tasărilor absolute și diferențiate ce ar putea să apară în timpul exploatării. Concomitent, se vor prevedea măsuri de rigidizare a structurii de rezistență. Se recomandă rigidizarea orizontală a fundațiilor izolate, cu grinzi de echilibrare din b.a., dimensionate corespunzător.

În amplasamentul construcțiilor, se vor prevedea excavații generale până la cca. 0,3 m adâncime, eliminându-se astfel parțial stratul superficial de sol vegetal și umpluturi, după care se va continua excavația în șanțuri perimetrale, pe șirul de stâlpi, sau în excavații izolate sub stâlpi, până la adâncimea de cca. 2,0 m, cu taluze având panta $m=2/1$ sau cu sprijiniri corespunzătoare, realizate conform prevederilor „Normativului privind cerințe de proiectare și execuție a excavațiilor adânci în zone urbane”, indicativ NP 120-2006.

După realizarea excavațiilor, se recomandă așternerea unei perne de material granular de 1,0 m grosime, evazată față de perimetrul fundațiilor cu o zonă de gardă având lățimea de minimum 1,0 m lățime. Perna de material granular va fi alcătuită dintr-un strat de blocaj de cca. 30 cm grosime, din piatră spartă, sort 7...15 cm, urmat de strate de balast, totalizând 70 cm grosime.

Stratul de piatră spartă, se va așterne în contact direct cu terenul loessoid moale, urmând să penetreze parțial în pământ, după compactare, realizând o înfrățire între cele două orizonturi. Blocajul din piatră spartă se va așterne uniform, după care va fi compactat într-un singur strat, prin treceri succesive cu un utilaj terasier adecvat dimensiunilor săpăturii, până se va realiza stabilizarea fundului excavației, după care se vor așterne stratele de balast, compactate corespunzător.

Eventualele zone cu umpluturi sau pământ vegetal depistate la execuție, sub cota excavației prevăzute, vor fi decapate local, iar gropile rezultate se vor umple cu balast compactat. Între cota săpăturii și cota prevăzută a pardoselii, se va executa o umplutură din pământ loessoid galben, compactat corespunzător.

Condiția de calitate a compactării pernei de material granular, este realizarea unei greutate volumice minime, pe fiecare strat, $\gamma_{dmin}=21,5$ kN/m³, sau un modul de deformare liniară pe suprafața pernei, $E_{min}=30\ 000$ kPa. Pe șantier, se va urmări realizarea unui grad de compactare $D_{min}=95\%$ și $D_{med}=98\%$ Proctor modificat, pe fiecare strat de balast compactat, de 20...25 cm grosime în stare afânată, așternut.

Materialul folosit la realizarea pernei de material granular, va avea o granulație continuă și neuniformă ($U > 15$). Frațiunile peste 70 mm, nu vor depăși 15-20 % din volumul total.

Este obligatorie verificarea compactării saltelei de material granular, în conformitate cu prevederile din "Normativ pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații

aferente", indicativ C 56-85 și "Normativ privind îmbunătățirea terenurilor de fundare slabe, prin procedee mecanice", indicativ C 29-85.

Nu se va trece la execuția pernei de material granular, decât după recepția naturii terenului de fundare, la cota excavației, de către proiectantul de specialitate.

După compactarea pernei de material granular, se preconizează realizarea unei penetrări a acesteia în terenul moale, pe o adâncime de cca. 20 cm, care se va avea în vedere la dimensionarea săpăturilor.

Pentru întreaga perioadă a executării lucrărilor de excavație și consolidare a terenului de fundare, se recomandă a se prevedea măsuri de evitare a acumulărilor de apă, de umezire a terenului de fundare cu ape infiltrate în incinta excavată, provenind din exfiltrații din conducte, din precipitații sau pierderi din rețele ori conducte hidroedilitare purtătoare de apă.

Pe terenul astfel consolidat, dimensionarea fundațiilor, se va face la o presiune convențională maximă p_{conv} 140 kPa, la sarcini fundamentale aplicate centric.

Pentru dimensionarea sistemului rutier al platformelor betonate exterioare necesare parcarilor, al trotuarelor, aleilor carosabile, pietonale și de acces auto, se recomandă a se lua în calcul o valoare a modulului de elasticitate dinamic $E_p=70$ MPa și valoarea de calcul $\nu=0,35$, pentru coeficientul lui Poisson. Se recomandă realizarea unei compactări de suprafață, a terenului interceptat la cota excavației, înainte de așternerea sistemului rutier prevăzut.

Nivelul freatic ridicat ar putea impune realizarea pe timpul executării lucrărilor de excavații și de consolidare a terenului de fundare, a unor epuismențe ușoare, directe, realizate cu ajutorul pompelor cu sorb protejat și debit redus. Se recomandă realizarea unei baze în exteriorul amplasamentului construcției, excavată sub cota săpăturii generale. Apele pompate, vor fi evacuate la o distanță convenabilă, pentru a se evita întoarcerea lor în incinta excavată.

În vederea asigurării stabilității în timp ale construcțiilor, se recomandă a se lua următoarele măsuri:

- toate rețelele și racordurile purtătoare de apă, situate la o distanță de până la 3 m față de construcții, se vor poza în canale de protecție, conform prevederilor normativului NP 125-2010;
- trecerea conductelor prin ziduri, se va realiza cu racorduri elastice și etanșe;
- rețelele și conductele vechi, existente în zona amplasamentului, vor fi verificate, iar defecțiunile semnalate vor fi de urgență remediate;
- instalațiile de apă și canalizare vor fi etanșeizate și verificate înainte de darea în exploatare;
- atât în timpul execuției, cât și în timpul exploatarei construcțiilor, se vor prevedea mărci și reperi ficși de tasare, iar obligația urmăririi comportării în timp, a exploatarei și întreținerii instalațiilor și amenajărilor revine beneficiarului, conform prescripțiilor normelor tehnice C61-74 și ST 016 -1997;
- la apariția celor mai mici defecțiuni la instalațiile purtătoare de apă, care ar putea conduce la umezirea terenului de fundare, se vor lua măsuri de remediere;
- umpluturile realizate sub pardoseală, dintre fundații, cele exterioare fundațiilor și cele din jurul construcțiilor, se recomandă a fi executate din pământ loessoid din zonă, curat, lipsit de bulgări, moloz, pământ vegetal sau alte materiale, compactat pe strate subțiri, conform tehnologiei pernei de loess, la o densitate $\gamma=16$ kN/m³, pentru a se realiza o platformă

stabilă în timp. Se va urmări de asemenea, realizarea unui grad de compactare $D_{min}=92\%$ și 95% , Proctor normal.

Se recomandă a se prevedea o structură de rezistență cât mai rigidă, pentru preluarea eventualelor tasări diferențiate. Fundațiile vor fi armate corespunzător, pentru asigurarea unei bune rigidități spațiale a infrastructurii.

Sistematizarea verticală a terenului din jurul construcțiilor, va asigura colectarea, dirijarea, îndepărtarea apelor pluviale și evitarea stagnării acestora pe amplasament la distanțe mai mici de 5 m în jurul clădirilor. Totodată, sistematizarea verticală se va realiza pe o înălțime corespunzătoare, pentru asigurarea protecției la îngheț a terenului de fundare și va ține seamă, de cotele terenului din amplasament, față de nivelul străzii.

Pentru menținerea unor condiții stabile de umiditate în teren, se recomandă realizarea unor trotuare de protecție impermeabile, șanțuri de gardă dalate și rigole colectoare confecționate din asfalt turnat sau dale rostuite, dispuse pe un strat de pământ stabilizat sau o geomembrană, care să asigure colectarea și îndepărtarea rapidă a apelor meteorice, în afara acestuia, către un emisar în funcțiune și care trebuie verificate periodic și menținute în funcțiune.

Pe parcursul executării lucrărilor, constructorul are obligația de a solicita prezența proiectantului geotehnician pe șantier, la atingerea cotei finale a excavațiilor, pentru verificarea naturii terenului de fundare, precum și după realizarea umpluturilor, pentru recepția execuției acestora, sau/ și ori de câte ori se constată neconcordanțe între prevederile studiului geotehnic și dispunerea stratelor, a caracteristicilor terenului, a nivelului și caracterului apelor subterane.

De asemenea, se mai recomandă verificarea gradului de compactare a umpluturilor de loess sau de balast realizate, de către un laborator specializat și autorizat.

În proiectare și execuție, se recomandă respectarea prevederilor normativelor și STAS—urilor în vigoare:

- NP 125-2010 privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire colapsibile;
- Normativ NP 074-2022, privind întocmirea și verificarea documentațiilor geotehnice pentru construcții;
- C 56/85 privind verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente;
- C 29/85 privind îmbunătățirea terenurilor de fundare slabe, prin procedee mecanice;
- Eurocod 7 - Proiectare geotehnică. Partea 2- Investigarea și încercarea terenului;
- Normativ NP 125 / 2010, privind proiectarea și executarea construcțiilor fundate pe terenuri sensibile la umezire colapsibile;
- Normativ NP 112 /2004, privind proiectarea și executarea lucrărilor de fundații directe la construcții;
- Normativ C 169 / 1988, privind executarea lucrărilor de terasamente pentru realizarea fundațiilor construcțiilor civile și industriale;
- SR 11100/1/1993 Zonare seismică. Macrozonarea teritoriului României și Reglementarea tehnică PI 00 - 1/2006, Cod de proiectare seismică — partea I — Prevederi de proiectare pentru clădiri;
- STAS 6054/1977 — Teren de fundare. Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României.

- CR 1-1-3-2005 — „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor.” • NP 082 — 2004 — „Cod de proiectare. Bazele proiectării și acțiuni asupra construcțiilor. Acțiunea vântului.”
- SR EN ISO 14688-1/2004 - Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere;
- SR EN ISO 14688-2/2005 - Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare.
- STAS 1913/5 -1985 — Teren de fundare. Determinarea granulozității.
- STAS 1913/1 -1982 — Teren de fundare. Determinarea umidității.
- STAS 1913/4 -1985 — Teren de fundare. Determinarea limitelor de plasticitate.

Trecerea la turnarea fundațiilor este permisă numai după recepția consolidării terenului de fundare cu pernele de material granular prevăzute.

Încadrarea terenului la săpătură, conform indicatorului Ts-81, este următoarea:

- sol vegetal, - teren ușor, cat. I-âi;
- loess galben, - teren mijlociu, cat. a II-a.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Amplasamentul cuprins în perimetrul P.U.Z. este situat în partea de vest, Mun. Brăila, Șos. Râmnicu Sărat, Nr. 111, LOT 1/2 – Nr. Cad. 91424;

Zona de studiu se încadrează în U.T.R. 24 – A – ZONA UNITĂȚI AGRICOLE, conform P.U.G. Brăila aprobat;

INDICI URBANISTICI – U.T.R. 24	
P.O.T. max.	C.U.T. max.
25.00 %	0.45

A – ZONA UNITĂȚI AGRICOLE

1. Funcțiunea dominantă

- Societăți comerciale cu profil agrozootehnic

2. Funcțiuni complementare admise zonei:

- Construcții destinate depozitari și stocării ambalării și trierii;
- Cai de comunicații rutiere, feroviare și construcțiile aferente;
- Construcții aferente rețelei tehnico-edilitare de deservire a zonei
- Construcții administrative compatibile funcțiunilor zonei.

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor.

Utilizări permise:

- Construcții noi pentru activități de producție;
- Extinderi, renovări și modernizări;
- Activități agrozootehnice.

Utilizări cu condiționări:

- Sunt permise realizarea de construcții în incintele existente în subzona A – U.T.R. nr. 24 cu condiția înscrierii în concentrațiile maxime admisibile pentru poluanții generați de activitățile agrozootehnice.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural permite dezvoltarea de construcții, cu condiția respectării prevederilor speciale de fundare pe terenuri specifice zonei studiate, precum și asigurarea evitării factorilor poluanți din zona.

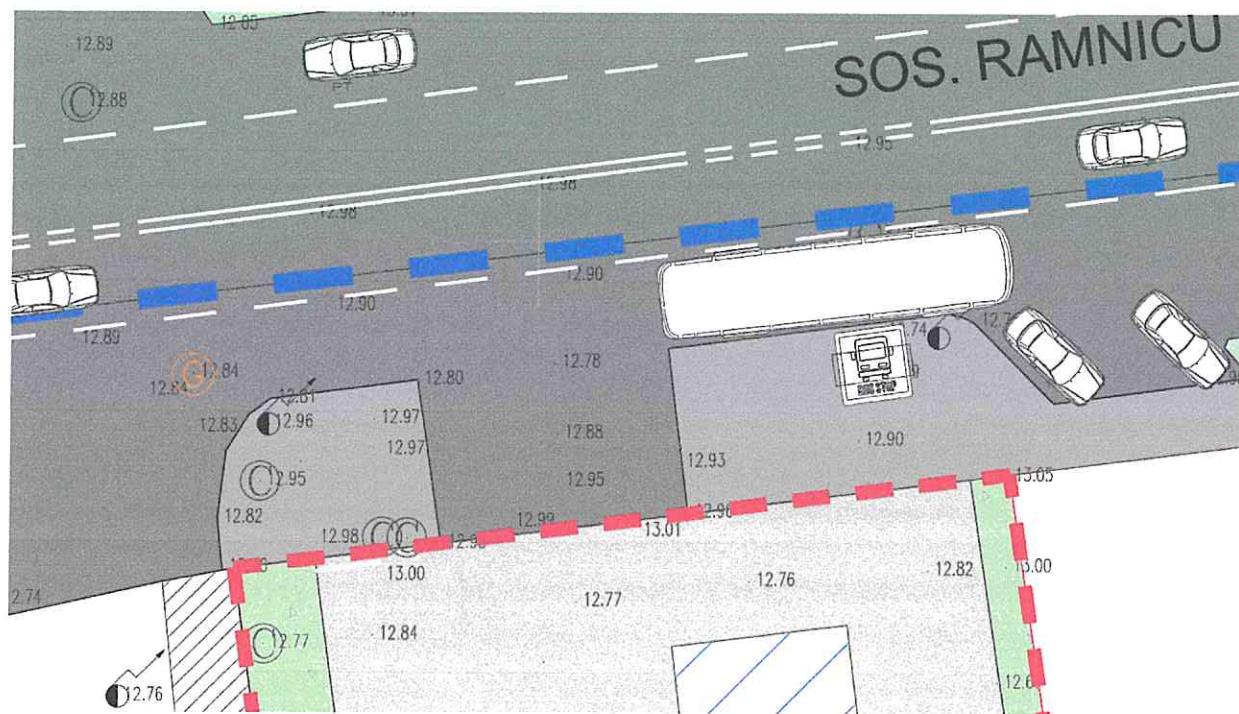
Se va asigura în consecință, un raport optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, asigurând un mediu de viață sigur.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Zona nu necesita modernizare a circulației deoarece Șos. Râmnicu Sărat a fost recent reabilitată prin refacerea covorului asfaltic și amenajarea spațiilor de parcare.

În față lotului se află stația de autobuz ce se va reloca la o distanță de 15,00 m față de poziția existentă fiind mutată mai aproape de locurile de parcare de pe Șos. Râmnicu Sărat, propunerea este reprezentată în imaginea de mai jos.

Mutarea stației se va face pe cheltuiala investitorului cu acordul S.C. Braicar S.A.



3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

La solicitarea beneficiarilor, S.C. ORIGINAL SERV S.R.L., s-a întocmit proiectul PLAN URBANISTIC ZONAL pentru „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO, ANEXĂ (ASPIRATOARE AUTO și CELULE FOTOVOLTAICE) și ÎMPREJMUIRE”, în Jud. Brăila, Mun. Brăila, Șos. Râmnicu Sărat, Nr. 111, LOT 1/2 – Nr. Cad. 91424, terenul aparținând beneficiarilor, cu folosința actuala de curți-construcții.

Funcțiunile din zona studiată se vor adapta și schimba în funcție de necesitățile actuale ale zonei.

Zona A – Unități agricole se va modifica în – M2b - **Subzona - M2b** – Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de re-inserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc).

Amplasamentul ce a generat P.U.Z. are o suprafața de 1 491 mp.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Funcțiunile din zona studiată, evidențiate și în planșa U2.1 "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE", se prezintă astfel:

M – ZONA MIXTA

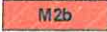
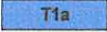
Subzona - M2b – Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de re-inserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc).

În cadrul acestei subzone (**M2b**), se propune investiția solicitată de către beneficiar;

T – ZONA TRANSPORTURI

- Subzona - **T1a** – funcțiuni de transport / cai de comunicație rutieră (centura / străzi de categoria a-III-a / străzi de categoria a-IV-a / circulații pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai;

BILANT TERITORIAL

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU					
FUNCTIUNI		EXISTENT		PROPUS	
		m ²	%	m ²	%
	FUNCTIUNI MIXTE CARE NECESITĂ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ, ZONE DE RESTRUCTURARE ȘI DE RE-INSERARE ÎN ȚESUTUL URBAN AL ORAȘULUI (FOSTE ZONE INDUSTRIALE ABANDONATE, FOSTE UNITĂȚI AGRICOLE, ETC.).	-	-	77 780 m ²	94.75 %
	SUBZONA UNITATILOR AGRICOLE	77 780 m ²	94.75 %	-	-
	CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)	4 301 m ²	5.25 %	4 301 m ²	5.25 %
	ZONA DE STUDIU	82 081 m ²	100 %	82 081 m ²	100 %
	TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	1 491 m ²	1.80 %	1 491 m ²	1.80 %

BILANT COMPARATIV TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
DESTINATII	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
CONSTRUCTIE PROPUSA - SPALATORIE AUTO	-	-	238,00 m ²	16,00 %
ZONA ASPIRATOARE SI STRUCTURA METALICA USOARA PENTRU PANOURI FOTOVOLTAICE	-	-	115,00 m ²	7,70 %
CIRCULATIE CAROSABILA / PIETONALA - IN INCINTA	-	-	886,00 m ²	59,40 %
SPATIU VERDE / VEGETATIE SPONTANA	1491 m ²	100 %	252,00 m ²	16,90 %
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	1491 m ²	100 %	1491 m ²	100 %

INDICI URBANISTICI

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT		REGIM DE INALTIME MAXIM		INDICI AMPLASAMENT STUDIAT		
		CRT.	M2b			
		Hmax	P+4			
		INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPOS		Stere - 1 491 m ²		
CRT.	U.T.R. 24	CRT.	M2b	CRT.	EXISTENT	PROPUS
P.O.T. MAX	25.00 %	P.O.T. MAX	50%	Sc	0,00 m ²	238 m ²
C.U.T. MAX	0.45	C.U.T. MAX	1.50	Sd	0,00 m ²	238 m ²
				P.O.T.	0.00 %	16.00 %
				C.U.T.	0.00	0.16

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTAREA CU APA

Zona de studiu dispune de rețea de alimentare cu apă.

Amplasamentul studiat se va branșa la rețeaua existentă din zonă.

Soluția pentru stingerea incendiilor se va face în funcție de propunerile definitive la faza PT, în funcție de gradul de rezistență la foc a clădirilor propuse și obiectul de activitate.

3.6.2. CANALIZAREA

Zona de studiu dispune de rețea de canalizare. Apele meteorice se vor direcționa către spațiile verzi ale fiecărui lot.

Amplasamentul studiat se va branșa la rețeaua existentă din zonă.

3.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Zona de studiu dispune de rețea de alimentare cu energie electrică.

Amplasamentul studiat se va branșa la rețeaua existentă din zonă.

3.6.4. ALIMENTAREA CU GAZ

Zona de studiu dispune de rețea de gaz metan de joasă presiune.

Amplasamentul studiat se va branșa la rețeaua existentă din zonă.

3.6.5. TELECOMUNICATII

Zona de studiu dispune de rețea de telecomunicații și internet.

Amplasamentul studiat se va branșa la rețeaua existentă din zonă.

3.6.6. GOSPODARIE COMUNALA

Deșeurile menajere din cadrul amplasamentului se vor sorta și depozita în interiorul parcelei, în europubele acoperite, de unde vor fi ridicate și transportate de societăți cu care primăria încheie contract, la stația de transfer stabilită.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației în vigoare, conform prevederilor art. 27, art. 28 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Din punct de vedere al funcțiunii și al activităților ce se desfășoară în zona studiată nu rezultă elemente care să modifice factorii de mediu.

Apele meteorice se vor direcționa către spațiile verzi.

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele ecologice în locuri special amenajate, de unde vor fi preluate periodic pe baza unor contracte de prestări servicii, de societăți specializate.

În ceea ce privește spațiul verde amenajat de pe amplasament, acesta va avea un procent de 16.90 %.

Se vor reface plantațiile de aliniament în zonele unde este necesară această intervenție.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

În zona studiată și adiacent acesteia s-au identificat următoarele tipuri de proprietate asupra terenului:

- terenuri proprietate privată de interes local;
- terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM – 010 – 2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

De asemenea s-au respectat prevederile P.U.G. Mun. Brăila, Codul Civil, Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, H.G. 525/96 și legislația în vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată, și se va integra în Planul Urbanistic General al Mun. Brăila.

Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aprobă de Consiliul Local al mun. Brăila, devenind prin aprobarea sa, act al administrației publice locale. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal se stabilește odată cu aprobarea sa.

Valorificarea prezentei documentații în faza P.U.Z. presupune elaborarea în continuare de documentații pentru obținerea autorizației de construire și de execuție.

Prin investiția propusă se va crea o imagine favorabilă a zonei, a bunăstării cetățenilor și a nivelului de trai, urmată de creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

INTOCMIT:

S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

URB. MARIUS BACIU



SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU

