

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 429

din 31.07.2023

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte**”, la adresa din Municipiul Brăila, T.32, P 253/13, Lot 2/2, T.32, P253/13, Lot III, Nr. cadastral 93549 și 91546, inițiat de domnii **Ifrim Gelu și Ifrim Micuța - Dori**.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea domnilor Ifrim Gelu și Ifrim Micuța - Dori, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 28240/14.09.2022, 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 „**Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte**”, la adresa din Municipiul Brăila, T.32, P 253/13, Lot 2/2, T.32, P253/13, Lot III, Nr. cadastral 93549 și 91546, inițiat de domnii **Ifrim Gelu și Ifrim Micuța - Dori**, 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 domnii Ifrim Gelu și Ifrim Micuța - Dori, 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.

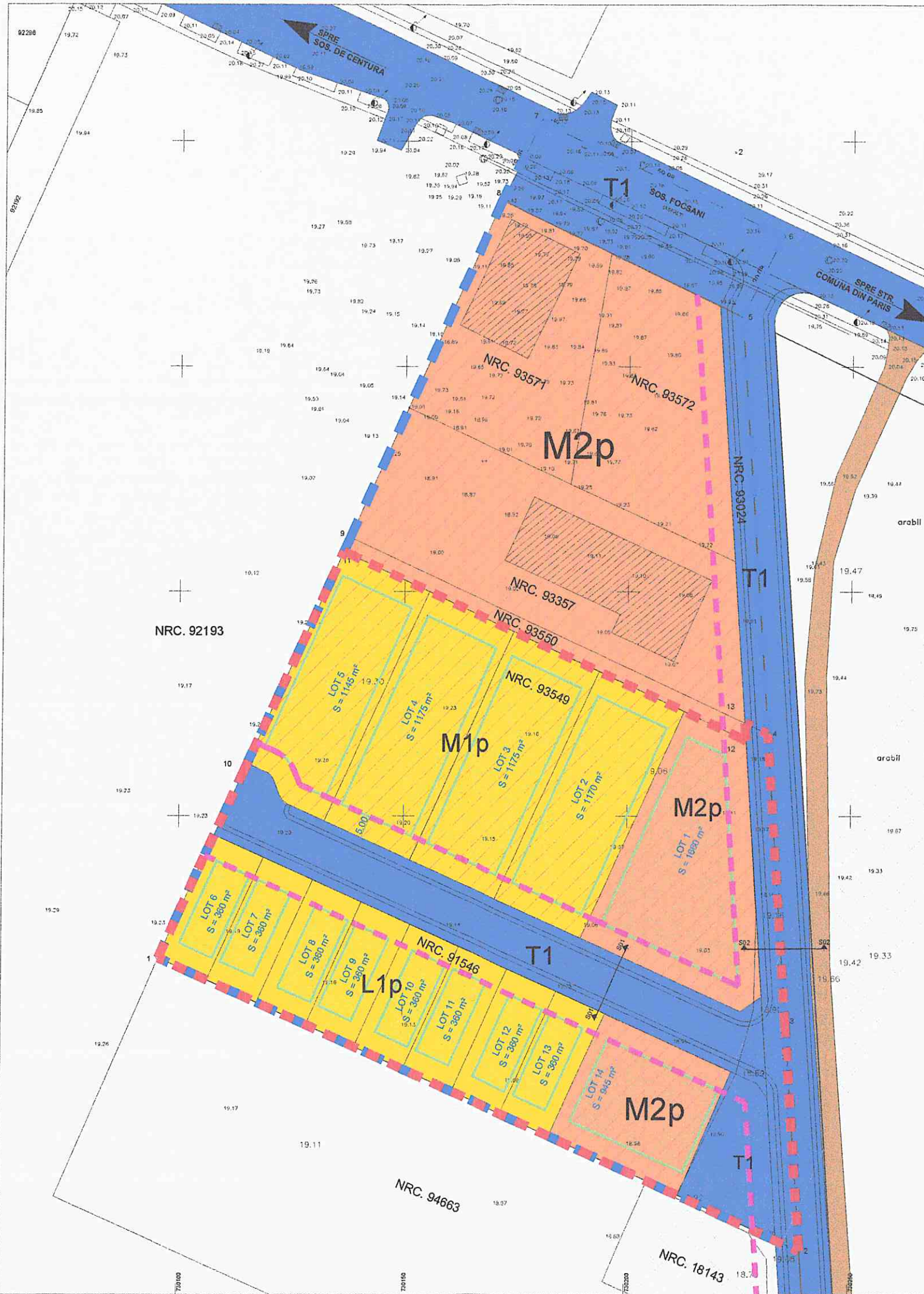
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

FLORIN COMAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN



LEGENDA			
	LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z. SUPRAFATA = 12 996 m²		LIMITA ZONA DE STUDIU CONF. AVIZ DE OP. - P.U.Z. SUPRAFATA = 21 184 m²
	RETRAGEREA FATA DE ALINIAMENT		EDIFICABIL
	T1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE		DRUM DE PIATRA - EXISTENT
	L1p - ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		CONSTRUCTII EXISTENTE
	M1p - ZONA MIXTA 1 (LOCUINTE/ SERVICII/ COMERT/ ALIMENTATE PUBLICA/ DOTARI PUBLICE / PARCAJE)		M2p - ZONA MIXTA 2 (DEPOZITARE/UNITATI AGROZOOEHNICE/PRODUCTIE/ INDUSTRIE NEPOLUANTA/ PARCAJE)
	ZONA REZERVATA PENTRU REALIZAREA UNUI DRUM CATEGORIA I - IN BAZA H.C.L.M. BRAILA NR. 296 / 17.10.2014		

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. - APROBAT HCLM nr. 512 din 17.09.2020				INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT		REGIM DE INALTIME MAXIM
CRT.	L1p	M1p	M2p	CRT.	U.T.R. 27	
P.O.T. MAX	40.00 %	50.00 %	50.00 %	P.O.T. MAX	40.00 %	
C.U.T. MAX	0.90	1.10	1.10	C.U.T. MAX	0.90	L1p, M1p, M2p Hmax = 12,00 m P - P+2E

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. - PROPOS				INDICI AMPLASAMENT STUDIAT					
CRT.	L1p	M1p	M2p	CRT.	EXISTENT	PROPOS	CRT.	EXISTENT	PROPOS
P.O.T. MAX	40.00 %	50.00 %	50.00 %	P.O.T. MAX	0.00 %	0.00 %	Sc	0.00 mp	0.00 mp
C.U.T. MAX	0.90	1.10	1.10	C.U.T. MAX	0.00	0.00	Sd	0.00 mp	0.00 mp

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU					
FUNCTIUNI		EXISTENT		PROPOS	
		m²	%	m²	%
L1p	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE PARCELA, CU REGIM REDUS DE INALTIME (P-P+2E) SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - PROPUSE)	7 475 m²	35.30 %	2 880 m²	13.60 %
M1p	SUBZONA FUNCTIUNILOR MIXTE 1 (LOCUINTE/ SERVICII/ COMERT/ ALIMENTATE PUBLICA/ DOTARI PUBLICE / PARCAJE)	1 560 m²	7.35 %	4 665 m²	22.05 %
M2p	SUBZONA FUNCTIUNILOR MIXTE 2 (depozitare/ unitati agrozootehnice/ productie/ industrie nepoluanta/ parcaje - propuse)	10 095 m²	47.65 %	9 145 m²	43.20 %
T1	SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE	2 054 m²	9.70 %	4 494 m²	21.20 %
	ZONA DE STUDIU	21 184 m²	100 %	21 184 m²	100 %
	TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	12 996 m²	61.35 %	12 996 m²	61.35 %

BENEFICIAR
IFRIM GELU SI IFRIM MICUTA DORI

TITLU PROIECT
LOTIZARE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI
MIXTE

SPECIFICATIE

SEMNATURA

SCARA

ŞEF PROIECT

PROIECTAT

DESENAT

ARH. MIHAELA PASCU

URB. MARIUS BACIU

URB. MARIUS BACIU

1:1000

DATA
MAI
2023

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III
- NRC 93549, 91546

TITLU PLANSA
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

NR. PR.
133 / 2021

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U2.1

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

VOLUMUL 2

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

ANEXA NR. 2
LA HCLM NR. 529/31.07.2023

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau 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 reglementarile cuprinse in P.U.G. Municipiul Brăila aprobat prin H.C.L.M. 2/2001 si prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. și P.U.Z. "Operatiuni notariale-dezmembrare terenuri in vederea construirii de spatii de depozitare, birouri, servicii si locuinte" aprobat prin HCLM nr. 512 din 17.09.2020;

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. „LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE”, JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T33, P257/9/2 LOT 2 – NRC. 91309, au stat in 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 GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/110.04.2000";
 - "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000)
-
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările si completările ulterioare;
 - Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
 - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia;
 - Legea nr. 153/2011 privind măsuri de crestere a calitatii arhitecturale-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 și completările ulterioare;
- Ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Hotărârea nr. 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 și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 45/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Ordinul ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

3. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal – “LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE”, are ca scop reglementarea urbanistica a teritoriului studiat .

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșa U2.1, U2.2. – reglementari urbanistice, acest perimetru studiat se afla în intravilanul municipiului Braila, aparține UTR 27, categoria de folosință “curți construcții” și se desfășoară pe o suprafață de 12 996 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 lotizarea terenului în Mun. Braila, funcțiunea terenului va rămâne aceeași conform P.U.Z. "Operațiuni notariale-dezmembrare terenuri în vederea construirii de spații de depozitare, birouri, servicii și locuințe" aprobat prin HCLM nr. 512 din 17.09.2020 - L1p – zona locuire individuală și funcțiuni complementare și M2p – zona mixta 2 (depozitare/ unități agrozootehnice/ producție/ industrie nepoluantă/ parcaje)" terenul este situat în MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III - NRC 93549, 91546.

Terenul în suprafața de 12 996 mp, ce a generat P.U.Z.-ul este în proprietatea beneficiarilor IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI;

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

Suprafața propusă de studiu este de 21 184 mp, conform Avizului de oportunitate nr. 3 din 2021.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- lotizarea terenului ce a generat P.U.Z. în vederea construirii unui ansamblu de locuințe și funcțiuni mixte;
- racordarea la rețelele existente în zonă, precum și realizarea de rețele noi;
- 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;

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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 $a_{\text{„}}=0,30g$ 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 reprezinta limita de demarcatie intre terenul apartinand domeniului public si cel privat.
- 6.5. Conform H.G. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - Art. 23 „Amplasarea fata de aliniament”
- 6.6. Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:
- 6.6.1. In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- 6.6.2. Retragera constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.
- 6.7. În ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca înaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- 6.8. Fac exceptie de la prevederile alin. (6.7) constructiile 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 si 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 parcela unde se vor propune constructii noi, este obligatorie realizarea celor doua tipuri de accese, respectiv pietonal si carosabil.

ACCESE PIETONALE

- 7.2. Accesele pietonale vor fi conforme astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati locomotorii, conform prevederilor NP 051-2012 – revizuire NP 051/2000. Este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale (trepte, rampe, etc).

ACCESE AUTO

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

PARCAJE

- 7.4. Parcajele se vor realiza in incinta proprietatilor.
- 7.5. Iesirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice.
- 7.6. Se vor asigura parcaje in 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 numarul acestora se va stabili in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- 8.1. Racordarea la retelele tehnico edilitare existente;
- 8.2. Lucrările de racordare si de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- 8.3. Conform legislatiei în vigoare, rețelele edilitare publice apartin domeniului public, national 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 protectiei civile.
- 9.2. Autorizarea executării constructiilor 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 modificarile si completarile ulterioare – sectiunea 4 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor – 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 constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.
- 10.3. Se propune un caracter unitar al împrejurimilor astfel:
- 10.4. Împrejmuirea va avea o inaltime de maxim 2,5 m, poate fi formata dintr-un soclu opac in zidarie 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 Regulamentul general de urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G. Nr. 525/27.06.1996 Republicata cu modificarile si completarile ulterioare;

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

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

Zonele functionale propuse pe amplasament sunt puse in evidenta in plansele de REGLEMENTARI din prezenta documentatie;

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

1.1. ZONA REZIDENTIALA – L

- **Subzona - L1p** – Subzona locuintelor individuale pe parcela, cu regim redus de inaltime ($P - P + 2E$) si functiuni complementare;

1.2. ZONA FUNCTIUNILOR MIXTE – M

- **Subzona - M2p** – subzona functiunilor mixte 2 – depozitare/ unitati agrozootehnice/ productie/ industrie nepoluanta/ parcaje;

1.3. ZONA TRANSPORTURILOR – T

- **Subzona - T1** – subzona transporturilor rutiere;

IV. PRESCRIPTII PENTRU ZONA REZIDENTIALA – L

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea cu caracter urban, compusă din: locuințe individuale propuse cu regim de înălțime P — P + 2E și funcțiuni complementare locuirii.

ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

Zona de studiu este constituită din următoarele unități teritoriale de referință :

- Subzona **L1p** - Funcțiuni mixte – locuințe, servicii, comerț, alimentație publică, dotări publice, parcaje - propuse;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **L1p** sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale cu maxim P+2E niveluri în regim de construire continuu (construcții înscrise) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor; -circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității, parcaje;
- parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **L1p** sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.
- În zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC.
- Instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de caldura etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- 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, cu următoarele condiții:
 - o să nu genereze transporturi grele;
 - o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - o să nu aibă program prelungit peste orele 22:00;
 - o activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

- sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie; - sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme si sa asigure parcare a min. 3 autoturisme.
- Se admite mansardarea cladirilor existente; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- Orice lucrari de extindere la cladirile de locuit aflate pe loturi sub 150 mp, fara racordare la retele publice de apa si canalizare, fara incaperi sanitare in cladire, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, in caz de expropriere pentru cauza de utilitate publica, proprietarul accepta sa fie despagubit numai pentru valoarea cladirii dinainte de extindere, stabilita prin expertiza tehnica.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

In subzona **L1p** se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora; - depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto si curatare auto cu capacitate de peste 3 masini;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - realizarea unor false mansarde;
 - anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
 - autobaze;
 - spalatorii chimice;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
 - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
 - dimensiuni minime ale parcelelor:

REGIM DE CONSTRUIRE	DIMENSIUNE MINIMA	
	Suprafata - mp.	Front - m.
Cuplat	200	12
Izolată	250	12

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Cladirile si echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanta de **5,0 m**;
- La intersectia dintre strazi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi. Aceasta latura tesita va avea o lungime de minim 30,0 metri pe strazi de categoria I, de 5,0 metri pe strazi de categoria a III-a.
- Cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20,0 m.
- Noile constructii in regim cuplat sa fie amplasate astfel incat sa nu se lase calcane vizibile;
- In fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.

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

	Di	Dp
Izolate	min.1,00m – fata de o laterala a amplasamentului si min. 3,00m pe cea de-a doua latura,	min.5,0
Cuplate	min.3,0	min.5,0

Prevederea fiind valabila strict pentru cladirile principale in cazul anexelor si garajelor se va respecta codul civil.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,2 m.

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 3.00 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. 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultăți de deplasare.

- Pentru toate circulațiile si accesele publice existente si 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 si închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mica de 0,50m fata de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție in caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime si 4,20 m înălțime.**

Drumurile propuse pentru deservirea lotizării (conform Plansă U2.3), 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;
- In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare tuturor functiunilor in parte.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

UTR	LATIMEA STRAZII INTRE ALINIAMENTE	DIFERENȚIAT (ETAJE)
L1p	< 12,00 metri	P-P+2E

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- La cladirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.
- In toate situatiile este obligatorie, pentru noile investitii, preluarea particularitatilor sitului, racordarea la caracterul general al zonei si la arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relatii de co-vizibilitate.
- Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- Se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fatadele constructiilor de locuinte.
- În toate situațiile se va respecta arhitectura urbana.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate cladirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice si vor fi inregistrate in baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza in max. 2 ani de la intrarea in vigoare a prezentului RLU.
- **Alimentarea cu apa si canalizarea:**
 - o toate cladirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apa potabila si la sistemul de canalizare;
 - o urgentarea repararii tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distributie al alimentarii cu apa;
 - o in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
 - o se va asigura eliberarea spatiilor pietonale si carosabile de apele meteorice si preluarea lor in spatii plantate;
 - o se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din rețeaua publica;
 - o la cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.
 - o va fi prevazuta cu hidranti stradali impotriva incendiilor
- **Alimentarea cu energie electrica:**
 - o toate constructiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrica;
 - o toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.
- **Telecomunicatii:**
 - o se va asigura posibilitatea racordarii cladirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
 - se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- **Alimentarea cu gaze naturale:**
 - o toate constructiile vor fi bransate la sistemului public de alimentare cu gaze naturale;
- **Evacuarea deseurilor:**
 - o fiecare cladire va avea un spatiu (integrat in cladire sau exterior, in imediata vecinatate) accesibil din spatiul public, destinat colectarii deseurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
 - o se interzice depozitarea deseurilor in spatii neamenajate corespunzator.

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.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm) este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.
- Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite dintre constructie si aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min.
- 60% din suprafata respectiva cu plantatii arboricole inalte sau medii.
- Pe fiecare parcela, spatiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafata totala.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim 2.00 m din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu.
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 m.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1p	
P.O.T. max	40.00 %

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

L1p	
C.U.T. max	0.9

V. PRESCRIPTII PENTRU ZONA FUNCȚIUNILOR MIXE – M

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Zona mixtă se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce privește caracterul funcțional, permitând coexistența atât a funcțiilor de interes general și public cât și a activităților productive, manufacturiere și de depozitare de mici și medii dimensiuni

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona de studiu este constituită din următoarele unități teritoriale de referință :

- Subzona **M1p** - subzona funcțiilor mixte 1 (locuințe/ servicii/ comerț/ alimentare publică/ dotări publice / parcaje)
- Subzona **M2p** - subzona funcțiuni mixte 2 (depozitare/unități agrozootehnice/ producție/ industrie nepoluantă/ parcaje - propuse)

M1P - SUBZONA FUNCTIUNILOR MIXTE 1 (LOCUINTE/ SERVICII/ COMERT/ ALIMENTATE PUBLICA/ DOTARI PUBLICE / PARCAJE)

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

In subzona **M1p** sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale cu maxim P+2E niveluri in regim de discontinuu (constructii cuplate sau izolate pe parcela);
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- serviciile sociale, colective si personale;
- sediile ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- echipare edilitara corespunzatoare densitatii locuitorilor;
- circulatii carosabile si pietonale corespunzatoare densitatii;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, gradini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

In subzona **M1p** sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:

- Activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 m.
- Restaurantele care comercializeaza bauturi alcoolice sunt obligate sa respecte o distanta de min. 100 m de biserici, scoli, gradinite, licee.
Pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice și de zonare seismica.
- In zonele existente, se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din suprafata construita desfasurata.
- Instalatiile exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) sunt admise cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Activitati de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate sa se desfasoare in interiorul locuintelor, fara ca acest fapt sa implice o conversie functionala - servicii profesionale sau manufacturiere, cu urmatoarele conditii.:
 - o sa nu genereze transporturi grele;
 - o sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
 - o sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00;
 - o activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
 - o sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie. S

- se admite mansardarea cladirilor existente; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- Realizarea locuintelor noi in U.T.R. M1p este conditionata de existenta P.U.Z..

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

In subzona **M1p** se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructiile provizorii de orice natura; exceptie fac constructiile provizorii cu mesaj artistic – instalatii de arta, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto si curatare auto cu capacitate de peste 3 masini;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- autobaze;
- spalatorii chimice;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
 - o adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
 - o suprafața minimă a parcelei - 300 mp.
- in cazul parcelelor ce nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrate prin PUD aprobat in conditiile legii.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru situatiile in care exista alinieri definitive (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrage cu aceeași distanță fata de aliniament ca si cladirile alaturate.
- Cladirile si echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanta de **5,0 m** de la strazile din interior (categoria II sau III);

- La intersectia dintre strazi, aliniamentul parcelor va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi. Aceasta latura tesita va avea o lungime de minim 30,0 metri pe strazi de categoria I, de 5,0 m etri pe strazi de categoria a II-a si a III-a.
- Cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20,0 m.
- Noile constructii in regim cuplat sa fie amplaste astfel incat sa nu se lase calcane vizibile;
- In fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.

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

Di	Dp
min.2,00m	min.5,0

- Prevederea fiind valabila strict pentru cladirile principale in cazul anexelor si garajelor se va respecta Codul Civil.
- In cazul loturilor cu adancime mai mica 15,0 m se accepta construirea cladirilor pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deia calcanul unei cladiri principale de locuit, iar adosarea noii constructii respecta inaltimea si latimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabila in cazul anexelor si garajelor.
- Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,2 m.

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

- Orice parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 7.0 m latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- În cazul fronturilor continue la strada, 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 30.0 m.
- 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.

- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare.
- Pentru toate circulațiile si accesele publice existente si 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 si închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mica de 0,50m fata de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție in caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime si 4,20 m înălțime.**
- *Drumurile propuse pentru deservirea lotizării (conform Plansă U2.3), 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

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatilor publice.
- In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 150 m.
- In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare tuturor functiunilor in parte.
- Se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.
- Pentru suplimentarea numarului de locuri de parcare in zonele dense, se vor organiza parcaje in lungul arterelor colectoare si secundare de circulatie, astfel incat sa nu fie stanjenite fluxurile principale de circulatie si nici plantatiile de aliniamente stradale.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

UTR	LATIMEA STRAZII INTRE ALINIAMENTE	DIFERENȚIAT (ETAJE)
M1p	< 12,00 metri	P-P+2E

- Se admite un nivel suplimentar la constructiile de colt in cazul intersectiilor in care cel putin una dintre strazi este de categoria a II-a (14 metri).

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- La cladirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.
- In toate situatiile este obligatorie, pentru noile investitii, preluarea particularitatilor sitului, racordarea la caracterul general al zone si la arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.
- Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare coordonate de autoritatea locala.
- Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- Se interzice folosirea azbocimentului si a table stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- Se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fatadele constructiilor de locuinte.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate cladirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice si vor fi inregistrate in baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza in max. 2 ani de la intrarea in vigoare a prezentului RLU.
- **Alimentarea cu apa si canalizarea:**
 - o toate cladirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apa potabila si la sistemul de canalizare;
 - o urgentarea repararii tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distributie al alimentarii cu apa;
 - o in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
 - o se va asigura eliberarea spatiilor pietonale si carosabile de apele meteorice si preluarea lor in spatii plantate;
 - o se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din rețeaua publica;
 - o la cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.
 - o va fi prevazuta cu hidranti stradali impotriva incendiilor;
- **Alimentarea cu energie electrica:**
 - o toate constructiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrica;
 - o toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.
- **Telecomunicatii:**
 - o se va asigura posibilitatea racordarii cladirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
 - se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- **Alimentarea cu gaze naturale:**
 - o extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu quantumul investitiilor in zonele neechipate.

- **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.

- 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.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 m 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.
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă.
- Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.
- Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 25% din suprafața totală.
- Spațiile plantate din zonele posterioare ale parcelelor foarte adânci se recomandă a fi tratate în comun pe întreaga insulă, ca grădini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau grădini de legume.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 m din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu.
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 m.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

M1p	
P.O.T. max	50.00 %

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

M1p	
C.U.T. max	1.1

M2P - SUBZONA FUNCTIUNILOR MIXTE 2 (DEPOZITARE/UNITATI AGROZOOOTEHNICE/ PRODUCTIE/ INDUSTRIE NEPOLUANTA/ PARCAJE - PROPUSE)

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

In subzona **M2p** sunt admise urmatoarele utilizari:

- industrie / productie nepoluanta / depozitare;
- sedii ale unor companii si firme;
- sedii ale unor organizatii activitati productive;
- circulatii carosabile si pietonale corespunzatoare densitatii;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, gradini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate;
- funcțiuni complementare locuințe cu un partiu obisnuit / special.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

In subzona **M2p** sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:

- spatiile de depozitare sa nu depaseasca 1000mp;
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- Lucrarile ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai in conditiile promovarii unor proiecte vizand transformarea functionala a unui intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scara comuna.
- Se admite mansardarea cladirilor existente; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

In subzona **M2p** se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic;
- realizarea unor false mansarde;
- realizarea unor anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructiile provizorii;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane cu exceptia celor ecologice si dotate cu sisteme de preselectare;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive de mare capacitate;
- statii de betoane;
- autobaze;
- spalatorii chimice;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

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

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
 - o adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
 - o suprafața minimă a parcelei - 500 mp.
- în cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrate prin PUD aprobat în condițiile legii.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru situațiile în care există alinieri definitive (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 **5,0 m** de la strazile din interior (categoria II sau III);
- La intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Această latură țesută va avea o lungime de minim 30,0 metri pe străzi de categoria I, de 5,0 m etri pe străzi de categoria a II-a și a III-a.
- Clădirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,0 m.
- Noile construcții în regim cuplat să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcane vizibile;
- În fașia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

Di	Dp
min.1,00m – față de o laterala a amplasamentului și min. 3,00m pe cea de-a doua latură,	min.5,0

Prevederea fiind valabilă strict pentru clădirile principale în cazul anexelor și garajelor se va respecta Codul Civil.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,2 m.

Cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3,00 m.

Cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15.0 m de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren.

Cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15.0 m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale.

Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de 5,00 m.

In cazul loturilor cu adancime mai mica 15,0 m se accepta construirea cladirilor pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit, iar adosarea noii constructii respecta inaltimea si latimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabila in cazul anexelor si garajelor.

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

- Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei artere de servitute de minim 7,00 m.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultăți de deplasare.
- Pentru toate circulațiile si accesele publice existente si 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 si închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mica de 0,50m fata de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție in caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime si 4,20 m înălțime.**
- *Drumurile propuse pentru deservirea lotizării (conform Plansă U2.3), 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 traversarilor astfel încât să nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau piste de biciclete.
- Dimensionarea locurilor de parcare pentru funcțiunile propuse se va face conform RGU și a normativelor în vigoare, în funcție de suprafața construcțiilor. Introducerea pistelor de biciclete pe strazile principale

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

UTR	LATIMEA STRAZII INTRE ALINIAMENTE	DIFERENȚIAT (ETAJE)
M2p	< 12,00 metri	P-P+2E

- Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre strazi este de categoria a II-a (14 metri).

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje.
- Se interzice realizarea unor mansarde false.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate cladirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice si vor fi inregistrate in baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza in max. 2 ani de la intrarea in vigoare a prezentului RLU.
- **Alimentarea cu apa si canalizarea:**
 - o toate cladirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apa potabila si la sistemul de canalizare;
 - o urgentarea repararii tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distributie al alimentarii cu apa;
 - o in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
 - o se va asigura eliberarea spatiilor pietonale si carosabile de apele meteorice si preluarea lor in spatii plantate;
 - o se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din rețeaua publica;
 - o la cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.
 - o va fi prevazuta cu hidranti stradali impotriva incendiilor;
- **Alimentarea cu energie electrica:**
 - o toate constructiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrica;
 - o toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.
- **Telecomunicatii:**
 - o se va asigura posibilitatea racordarii cladirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
 - se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- **Alimentarea cu gaze naturale:**
 - o extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu quantumul investitiilor in zonele neechipate.
- **Evacuarea deseurilor:**
 - o fiecare cladire va avea un spatiu (integrat in cladire sau exterior, in imediata vecinatate) accesibil din spatiul public, destinat colectarii deseurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
 - o se interzice depozitarea deseurilor in spatii neamenajate corespunzator.
- *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

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă.
- Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 15% din suprafața totală.
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.
- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 m din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu.
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 m.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

M2p	
P.O.T. max	50.00 %

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

M2p	
C.U.T. max	1.1

VI. PRESCRIPTII PENTRU ZONA TRANSPORTURI – T

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- **T1** – suzona transporturilor rutiere;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit urmatoarele functiuni:

- spatii pentru circulatia rutiera si transportul cu autovehicule rutiere al calatorilor in intravilan;
- spatii verzi amenajate pe suprafetele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare imbunatatirii calitatii mediului si aspectului peisagistic;
- circulatii carosabile si pietonale;
- circulatii velo si parcaje aferente pentru biciclete;
- parcaje pentru locatari, salariati si pentru vizitatori.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit urmatoarele functiuni cu conditionari:

- spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - alt. 33 si Anexa Nr. 5: Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane — Indicativ P 132-93; Normativul pentru proiectarea, executia, exploatarea si postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme — indicativ NP 24 — 1997.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:
- largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse;
- modernizarea intersectiilor;
- realizarea spatiilor de parcare

ART. 6 - 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.

- În zona de studiu a documentației P.U.Z. se propune realizarea unui drum de accs către lotizarea propusă, drum ce va avea un profil de 12,00 m (Plansa U2.4 – Profil S02) și care din punct de vedere al regimului juridic este amplasat parțial pe drum de exploatare existent (profil de 7,00 m neamenajat) ce se intersectează cu Șos. Focsani, acesta se află în proprietatea **Consiliului Local Municipal Brăila** și de asemenea va ocupa și lotul de teren cu **NR. CAD. 93024** ce se află în **proprietatea beneficiarului** (lățimea drumului fiind de 5.00 m). Având în vedere necesitatea realizării drumului de acces către lotizarea nou creată, investitorul va amenaja acest drum cu profilul total de 12,00 m pe cheltuiala acestuia la nivelul minim de piatră spartă compactată și a utilitatilor edilitare aferente până la strada ce va deservi lotizarea (Plansa U2.3 – Profil S01).
- **Pentru demararea lucrărilor beneficiarul va solicita acordul Consiliului Local Municipal ținând cont de faptul ca drumul nou propus se va amenaja parțial și pe un teren care aparține Consiliului Local.**
- Drumurile propuse pentru deservirea lotizării (conform Plasă U2.3), **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. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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%

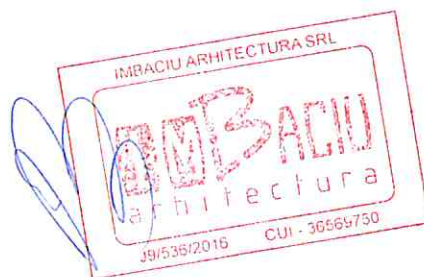
ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. = 0.1

INTOCMIT:

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

URB. MARIUS BACIU



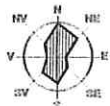
SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ





PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

U0.1



LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
SUPRAFAȚĂ = 12 996 m²

IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI

TITLU PROIECT

LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE

NR. PR.
33 / 2021

FAZA
P.U.Z.

JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III
- NRC 93549, 91546

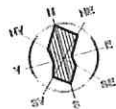
TITLU PLANSA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

NR. PL.
U0.1

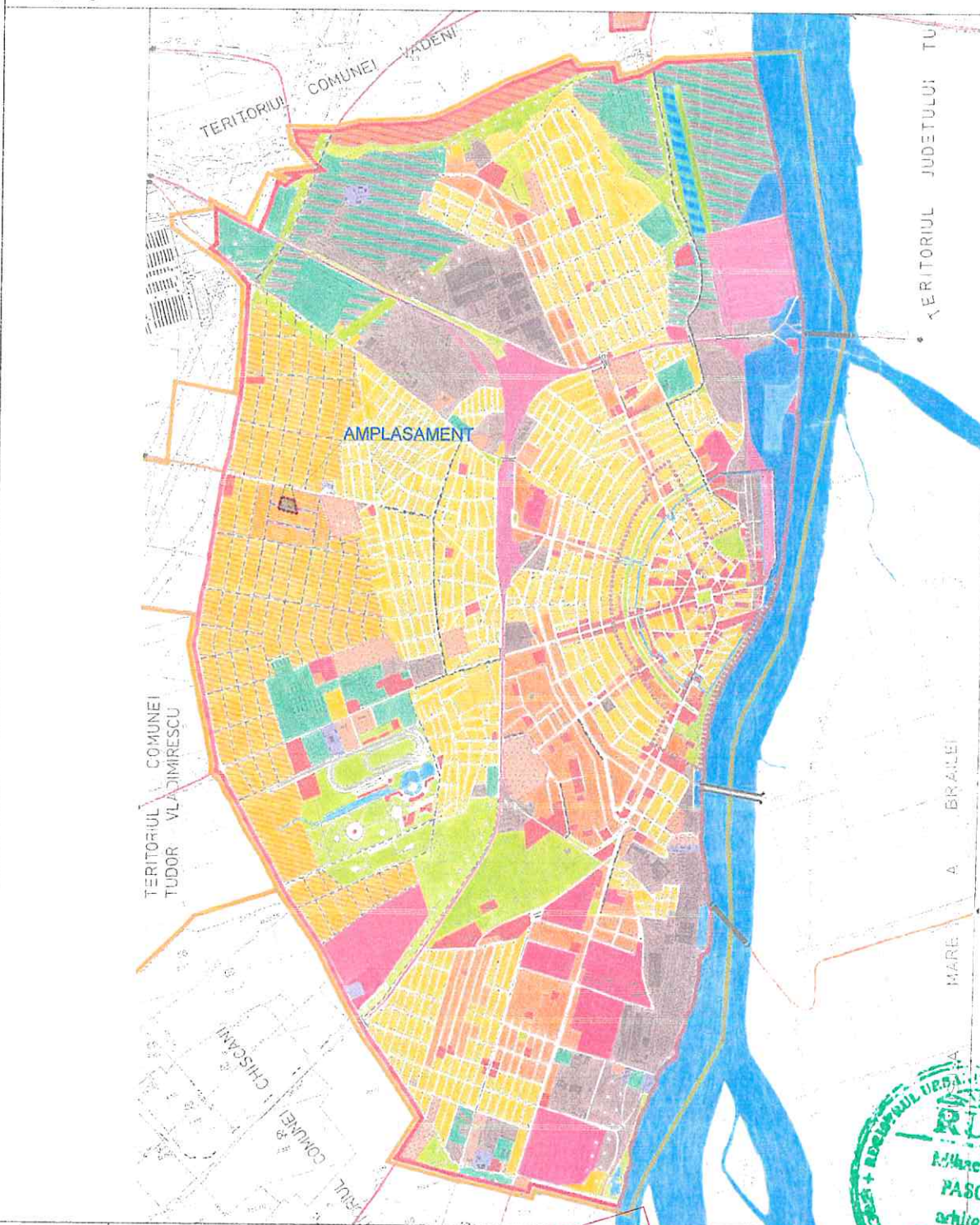
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



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

U0.2



LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
SUPRAFAȚĂ = 12 996 m²



IMBACIU
arhitectura

IMBACIU ARHITECTURA SRL

BENEFICIAR

IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI

TITLU PROIECT

LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
MIXTE

NR. PR.
33 / 2021

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U0.2

SPECIFICATIE		SEMNAȚURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU		1:50 000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA MAI 2023
DESENAT	URB. MARIUS BACIU		

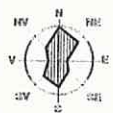
JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III
- NRC 93549, 91546

TITLU PLANSA

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

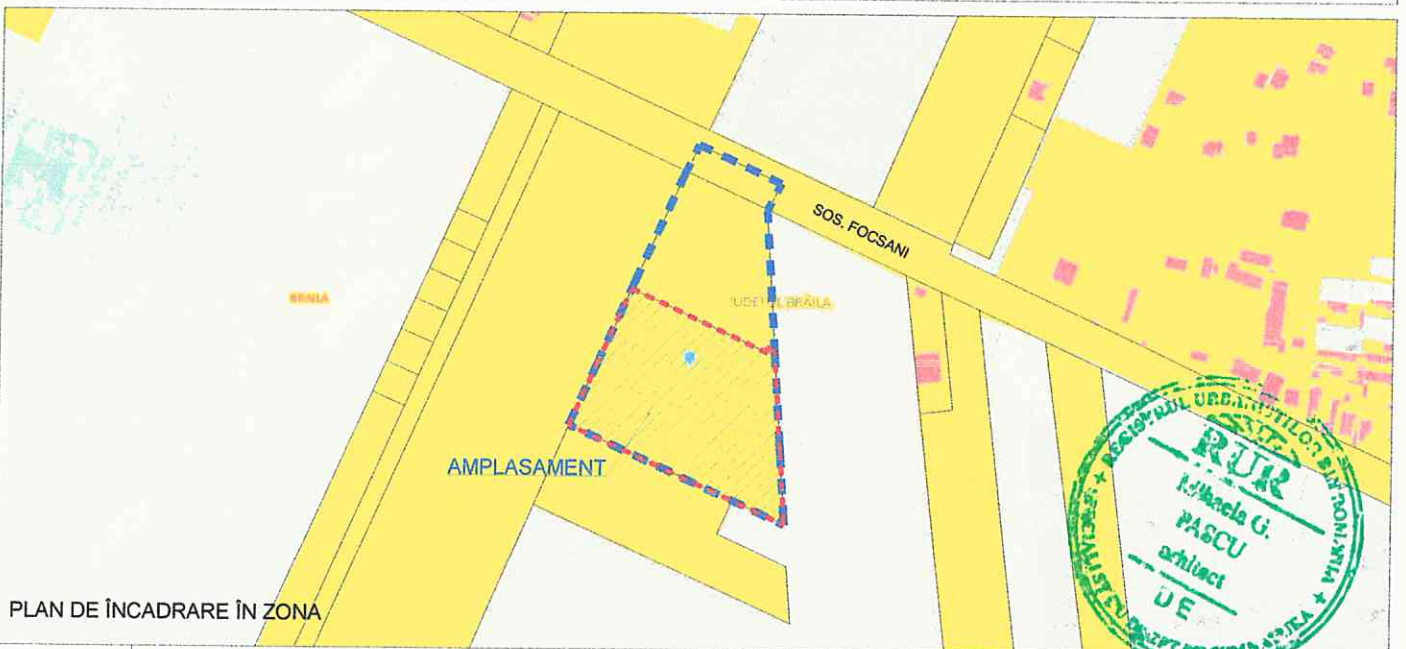
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. - APRBOAT
PRIN H.C.L.M. NR. 512 DIN 17.09.2020

U0.3



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA



LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT - SUPRAFAȚĂ = 12 996 m²



LIMITĂ ZONA DE STUDIU - SUPRAFAȚĂ = 21 184 m²

IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI

TITLU PROIECT

**LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
MIXTE**

NR. PR.
33 / 2021

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U0.3

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

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III
- NRC 93549, 91546

TITLU PLANSA

**PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. - APRBOAT PRIN H.C.L.M.
NR. 512 DIN 17.09.2020, PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

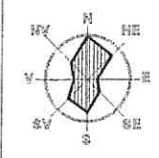


INVENTAR COORDONATE STEREO70		
NR.	X	Y
1	424968.34	730095.57
2	424903.14	730239.19
3	424954.34	730235.76
4	425018.37	730231.48
5	425111.08	730225.27
6	425128.99	730234.35
7	425154.35	730180.00
8	425136.92	730171.37
9	425062.00	730137.68
10	425010.69	730114.62

Suprafata zona studiu S=21184mp

INVENTAR COORDONATE STEREO70		
NR.	X	Y
1	424968.34	730095.57
2	424903.14	730239.19
3	424954.34	730235.76
4	425018.37	730231.48
5	425111.08	730225.27
6	425128.99	730234.35
7	425154.35	730180.00
8	425136.92	730171.37
9	425062.00	730137.68
10	425010.69	730114.62

Suprafata imobile S=12996mp



SITUATIA EXISTENTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI - RIDICARE TOPOGRAFICA -

U1.1

LEGENDA

	LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z. SUPRAFATA = 12 996 m²		LIMITA ZONA DE STUDIU CONF. AVIZ DE OP. - P.U.Z. SUPRAFATA = 21 184 m²
RIDICARE TOPOGRAFICA			
	STALP ELECTRIC		CONDUCTA GAZE
	CANALIZARE		GEIGER
	CAMIN VIZITARE		SPATIU VERDE
93549	NUMAR CADASTRAL		COTE



BENEFICIAR
IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI

TITLU PROIECT
LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE

NR. PR.
33 / 2021

FAZA
P.U.Z.

JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III
- NRC 93549, 91546

TITLU PLANSA
**SITUATIA EXISTENTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI
- RIDICARE TOPOGRAFICA -**

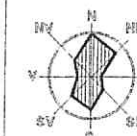
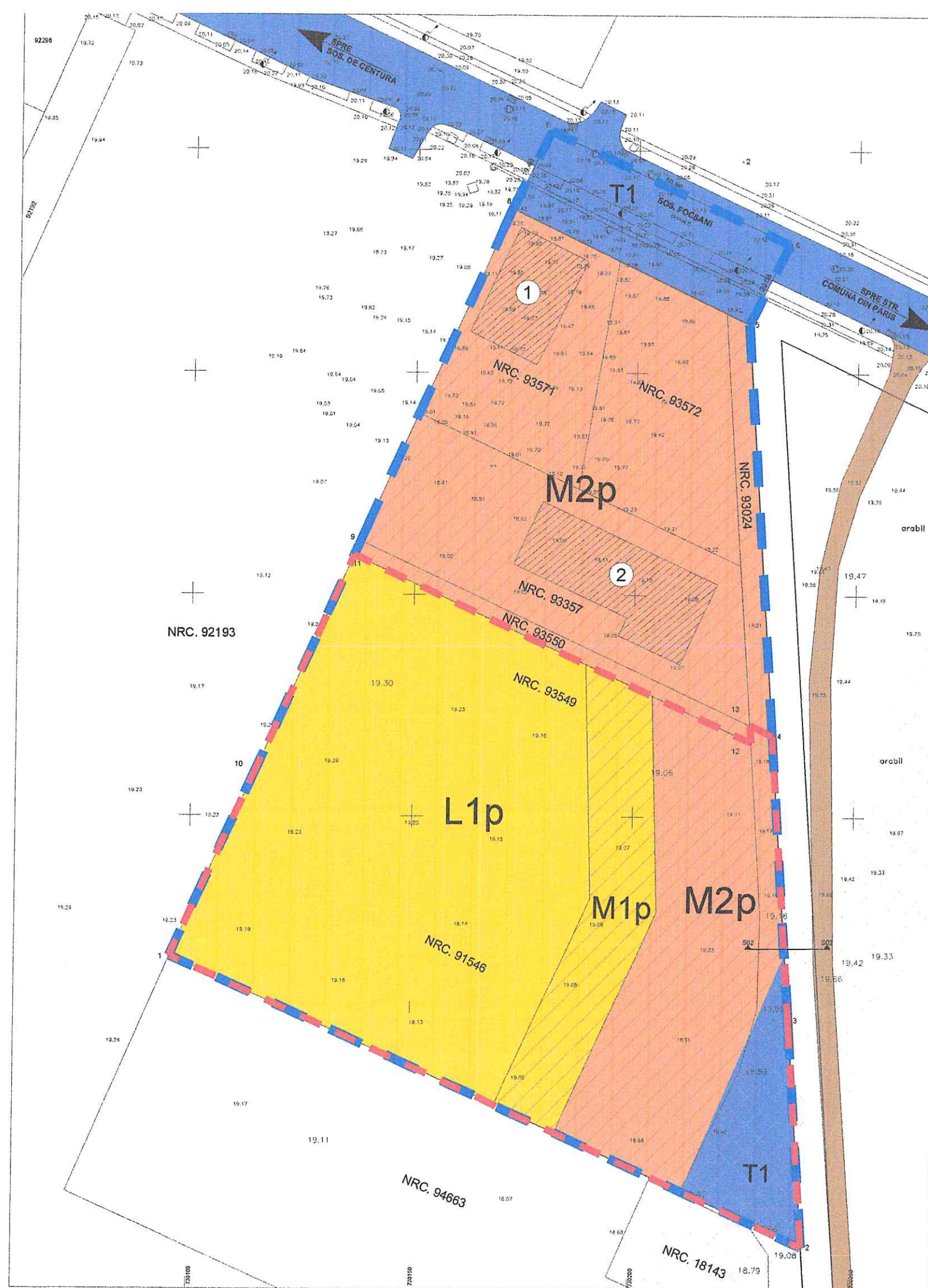
NR. PL.
U1.1

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

DATA
MAI
2023

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



SITUATIA EXISTENTA - REGLEMENTARI

U1.2

LEGENDA

	LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z. SUPRAFATA = 12 996 m ²		LIMITA ZONA DE STUDIU CONF. AVIZ DE OP. - P.U.Z. SUPRAFATA = 21 184 m ²
	SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE		DRUM DE PIATRA - EXISTENT
	L1p - ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		CONSTRUCTII EXISTENTE
	M1p - ZONA MIXTA 1 (LOCUINTE/ SERVICII/ COMERT/ ALIMENTATE PUBLICA/ DOTARI PUBLICE / PARCAJE)		M2p - ZONA MIXTA 2 (DEPOZITARE/UNITATI AGROZOOEHNICE/PRODUCTIE/ INDUSTRIE NEPOLUANTA/ PARCAJE)
	ZONA REZERVATA PENTRU REALIZAREA UNUI DRUM CATEGORIA I - IN BAZA H.C.L.M. BRAILA NR. 296 / 17.10.2014		

TIPURI DE ACTIVITATI

①	S.C. LA MARITEC S.R.L. - SERVICII, SHOWROOM, BIROURI	②	- SERVICII, DEPOZITARE, BIROURI
---	---	---	---------------------------------



DISFUNCTIIONALITATI

- Drumul de exploatare existent este îngropat în depuneri de pamant si vegetatie spontana creându-se un drum de pământ pe lângă aceste depuneri; acest drum face accesul către loturile ce aveau accesul din drumul de exploatare.
- În zonă lipsește spațiului de parcare pe Șoseaua Focșani;

NOTA

GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI ÎN ZONĂ	- Suprafața totală construită din zonă = 1 200 mp, reprezentând - 5.5 % din totalul zonei de studiu;
STAREA FONDULUI CONSTRUIT	- Starea construcțiilor din zonă este una foarte bună, construcțiile avand o vechime maximă de 3 ani.

PRIORITĂȚILE ZONEI

- Prioritatea principală a zonei este aceea de a sistematiza si curata zona de depuneri de pamant si vegetatie spontana din domeniul public și privat, urmată de modernizarea drumului de exploatare într-o strada cu un profil de 12,00 m ce va face accesul la loturile paralele cu Sos. Focșani. Aceasta strada va facilita zona si va crea noi directii de dezvoltare a orasului.

IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI

TITLU PROIECT
**LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
MIXTE**

NR. PR.
33 / 2021

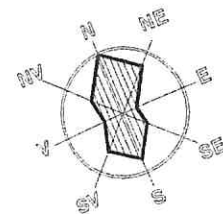
SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA MAI 2023
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III
- NRC 93549, 91546
TITLU PLANSA
SITUATIA EXISTENTA - REGLEMENTARI

FAZA
P.U.Z.
NR. PL.
U1.2

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



LEGENDA

	LIMITA LOT CE A GENERAT P.U.Z. SUPRAFATA TEREN 12 996 m²		ACCES / IESIRE - LOTURI PROPUSE
	RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT		EDIFICABIL
	CIRCULATIE CAROSABILA		CIRCULATIE PIETONALA
	SPATIU VERDE DE ALINIAMENT		

IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI

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

TITLU PROIECT
**LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
MIXTE**

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III
- NRC 93549, 91546

TITLU PLANSA
REGLEMENTARI URBANISTICE - DETALIERE

NR. PR.
33 / 2021

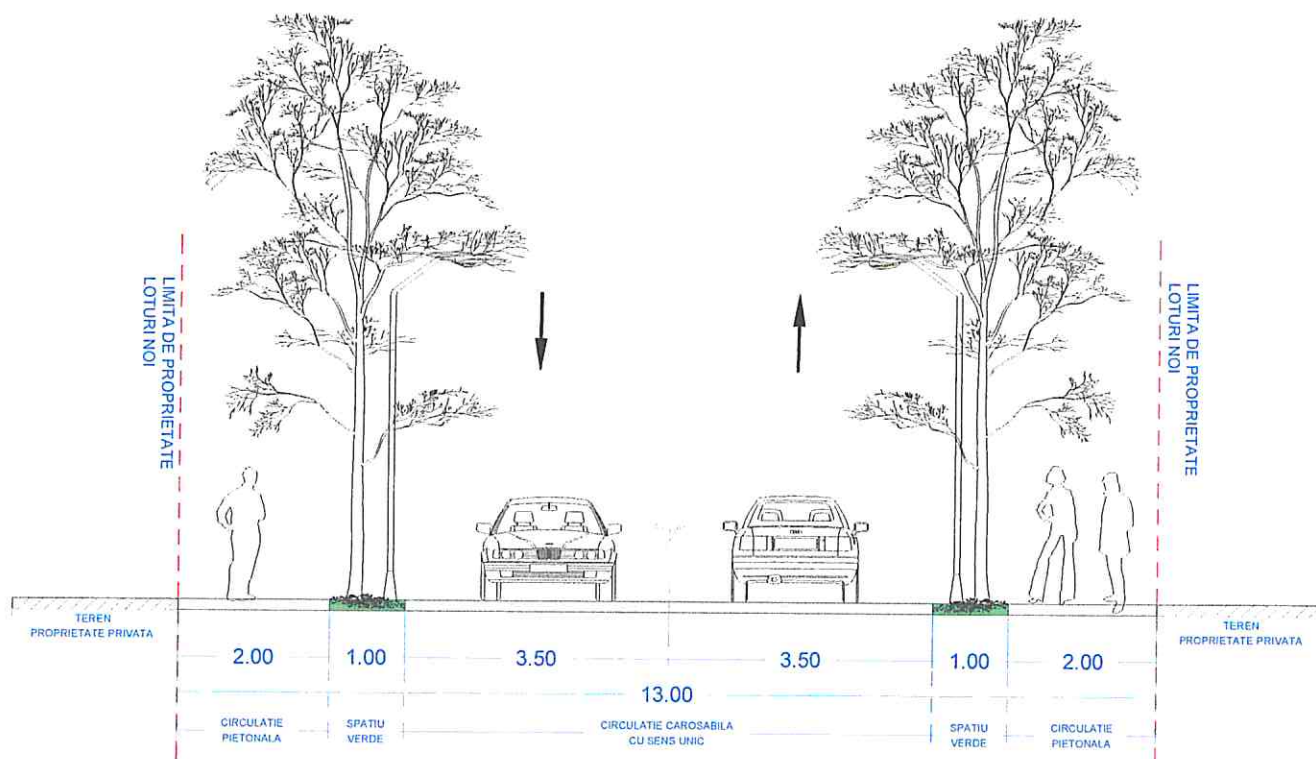
FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U2.2

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

PROFIL STRADAL S01



IMBACIU
arhitectura



BENEFICIAR:

IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI

TITLU PROIECT

LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE

NR. PR.

33 / 2021

FAZA

P.U.Z.

NR. PL.

U2.3

SPECIFICATIE	SEMNAȚURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MAY 2023

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III
- NRC 93549, 91546

TITLU PLANSA

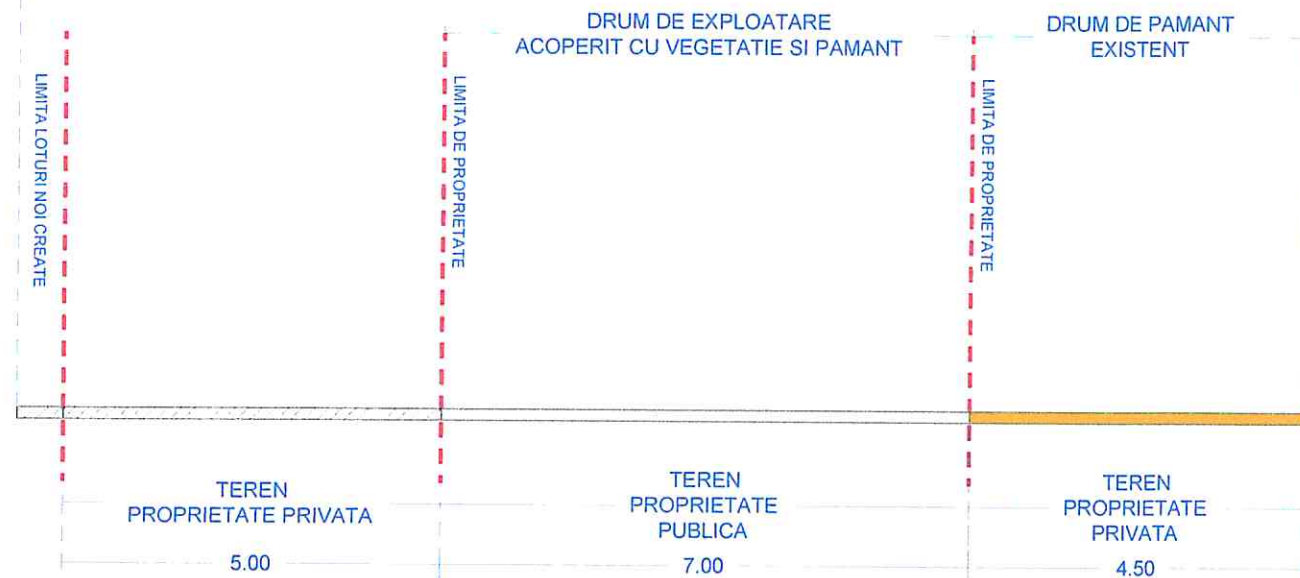
PROFIL STRADAL S01

SOFTWARE LICENȚIAT

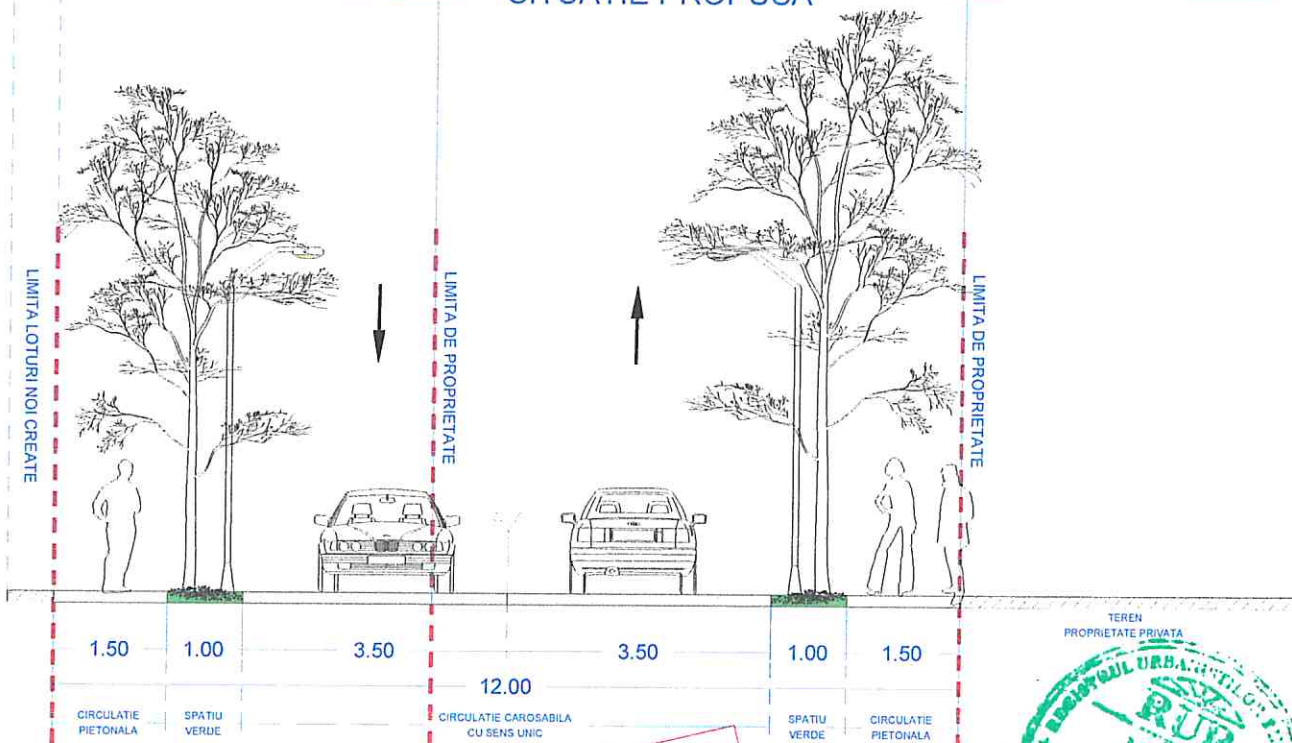
PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

PROFIL STRADAL S02

SITUATIE EXISTENTA



SITUATIE PROPUA



IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI

TITLU PROIECT

LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE

NR. PR.
33 / 2021

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U2.4

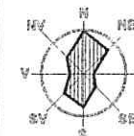
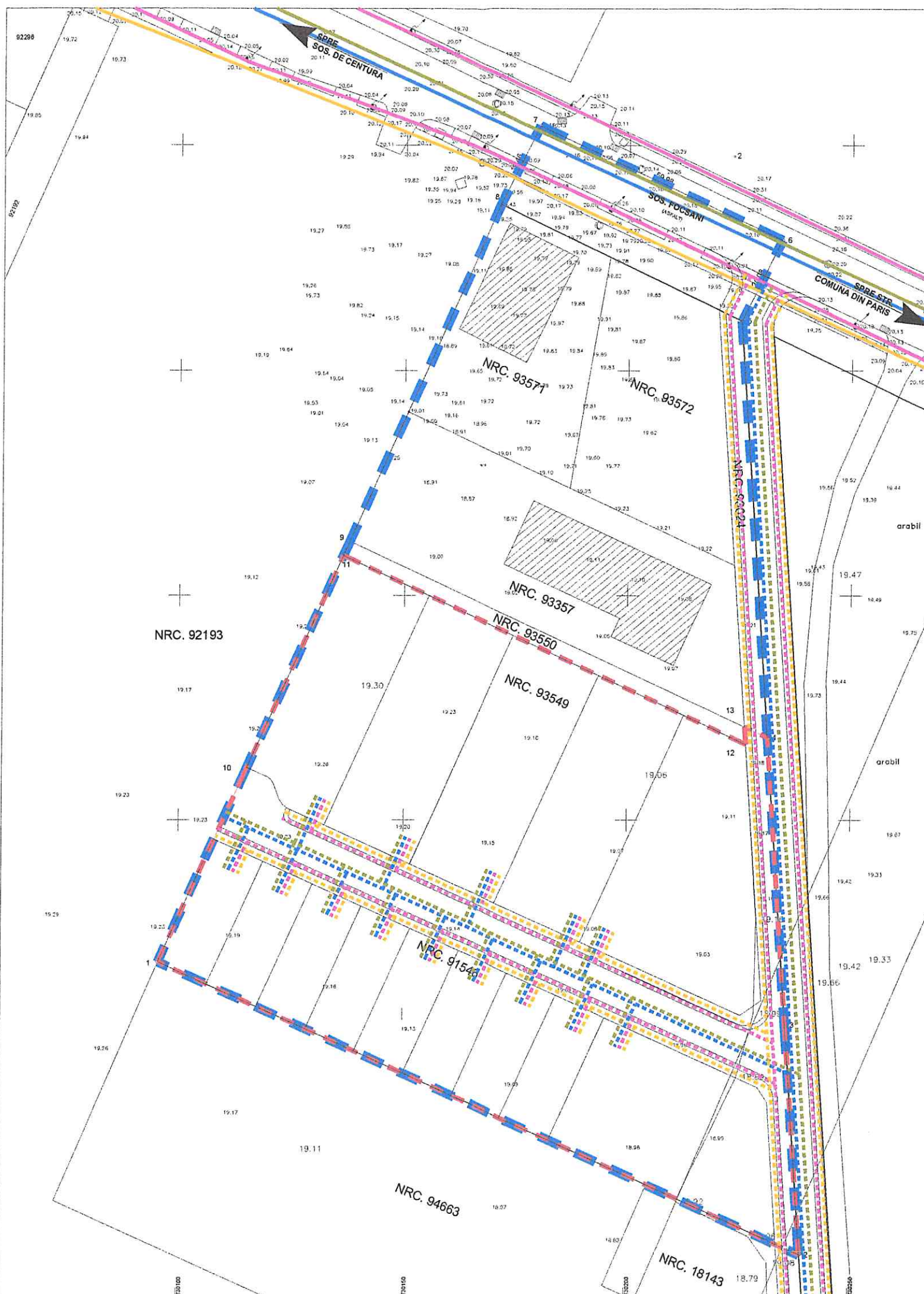
SPECIFICATIE	SEMNTURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MAI 2023

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III
- NRC 93549, 91546

TITLU PLANSA
PROFIL STRADAL S02

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA

U3

LEGENDA

LIMITE

	LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z. SUPRAFATA = 12 996 m ²		LIMITA ZONA DE STUDIU CONF. AVIZ DE OP. - P.U.Z. SUPRAFATA = 21 184 m ²
--	---	--	---

ECHIPAREA EDILITARA

EXISTENT

	RETEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA		RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE IN ZONA
	RETEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE		RETEA DE CANALIZARE A APELOR UZATE

PROPOS

	RETEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA		RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE IN ZONA
	RETEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE		RETEA DE CANALIZARE A APELOR UZATE



IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI

TITLU PROIECT
LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE

NR. PR.
33 / 2021

FAZA
P.U.Z.

SPECIFICATIE		SEMNAȚURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU		1:1000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA MAI 2023
DESENAT	URB. MARIUS BACIU		

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III
- NRC 93549, 91546

TITLU PLANSA
REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA

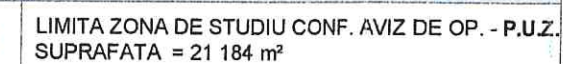
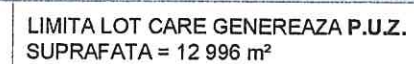
NR. PL.
U3

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



LIMITE



PROPRIETATATE ASUPRA TERENURILOR



BENEFICIAR

IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI

TITLU PROIECT
**LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
MIXTE**

NR. PR.
33 / 2021

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.	U4
---------	----

SPECIFICATIE		SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU		1:1000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU		MAI 2023

SOFTWARE LICENTIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA LUCRARII :

LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE

AMPLASAMENT:

JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III - NRC
93549, 91546

FAZA:

PROIECT URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

BENEFICIAR:

IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI

DATA:

MAI

PROIECT NR:

33 / 2021

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. PLANSA	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 0.2	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L.M. NR. 512 DIN 17.09.2020	1:5000
U 1.1	SITUATIA EXISTENTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI – RIDICARE TOPOGRAFICA	1:1000
U 1.2	SITUATIA EXISTENTA - ZONIFICARE	1:1000
U 2.1	REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE	1:1000
U 2.2	REGLEMENTARI URBANISTICE – DETALIERE	1:500
U 2.3	PROFIL STRADAL S01	1:100
U 2.4	PROFIL STRADAL S02	1:100
U 3	REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	1:1000
U 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1:1000

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI

DENUMIRE PROIECT :

LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE

AMPLASAMENT :

JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III -
NRC 93549, 91546

BENEFICIAR :

IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI

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. 205 / 12.02.2021, eliberat de Primăria Municipiului Brăila pentru realizarea investiției "LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE " în intravilanul JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III - NRC 93549, 91546 și se întocmește la solicitarea beneficiarului.

S-a solicitat și s-a obținut avizul de oportunitate nr. 3 din 2021 emis de Primăria Municipiului Brăila (atașat la prezenta documentație P .U.Z.).

Zona studiată prin P.U.Z., situată în intravilanul Municipiului Brăila, județul Brăila, are o suprafață de 21 184 mp și este delimitată :

- La nord – SOS. FOCȘANI;
- La sud – NCP 18144, NCP 18143
- La est – DRUM EXPLOATARE
- La vest –NICOARA ILEANA, NICOARA SAGHINA SI NICOARA MIHAELA

Terenul ce a generat P.U.Z. este situat în apropierea șoselei Focșani, adresa fiind : T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III și este în proprietatea beneficiarului IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI, cu folosința actuală de curți-construcții. Are o suprafață de 12 996 mp și este delimitat :

- La nord – NCP 93550, NCP: 93024
- La sud – NCP 94663, NCP 18143
- La est – DRUM EXPLOATARE
- La vest – NICOARA ILEANA, NICOARA SAGHINA SI NICOARA MIHAELA

Pe acest teren se propune realizarea a 17 loturi cu suprafețe cuprinse între 336 mp și 1775 mp. Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarului și solicitării din Certificatul de Urbanism nr. 205 / 12.02.2021, eliberat de Primăria Municipiului Brăila. În momentul de față, imobilul de la JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III - NRC 93549, 91546, este proprietate privată, curți-construcții.

1.3. OBIECTIVE URMARITE PRIN P.U.Z.

- lotizarea terenului ce a generat P.U.Z. în vederea construirii unui ansamblu de locuințe și funcțiuni mixte;
- racordarea la rețelele existente în zonă, precum și realizarea de rețele noi;
- 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;

Accesul la zona ce se dorește a fi lotizată se poate face prin partea de est a sitului, prin intermediul drumului de exploatare existent ce are legătura directă cu Sos. Focșani. Acest drum fiind propus spre modernizare.

1.4. SURSE DOCUMENTARE :

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

- P.U.G. Municipiul Braila, aprobat prin H.C.L.M. nr. 2/2001;
- Propunere actualizare P.U.G. Municipiul Brăila 2020;
- P.U.Z. "Operațiuni notariale-dezmembrare terenuri în vederea construirii de spații de depozitare, birouri, servicii și locuințe" aprobat prin HCLM nr. 512 din 17.09.2020;
- 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 in perimetrul P.U.Z. este situat in partea vestica a Municipiului Braila in apropiere de sos.Focsani, adresa fiind : T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III – NRC 93549, 91546;

Zona de studiu se încadrează in U.T.R. 27 – LMu - SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN , conform P.U.G. Brăila aprobat si conform P.U.Z. "Operatiuni notariale-dezmembrare terenuri in vederea construirii de spatii de depozitare, birouri, servicii si locuinte" aprobat prin HCLM nr. 512 din 17.09.2020 zona se incadreaza in L1p – ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE PARCELA, CU REGIM REDUS DE INALTIME (P — P + 2E) SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE si M2p – ZONA MIXTA 2 (DEPOZITARE/ UNITATI AGROZOOTEHNICE/ PRODUCTIE/ INDUSTRIE NEPOLUANTA/ PARCAJE).

Proprietarul amplasamentului (a amplasamentului ce generează P.U.Z.) propune realizarea a 17 loturi cu suprafete cuprinse intre 360 mp si 1775 mp, prin aceasta urmărindu-se exploatarea potențialului de dezvoltare a zonei.

2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Investiția propusa reflectă cerințele și tendințele de dezvoltare ale zonei, propunerea având influente 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 studiata prin P.U.Z. este situata in partea vestica a Municipiului Braila in apropierea soselei Focsani, zona se afla pe o artera importanta a Brailei, si anume Soseaua Focsani, aceasta avand legatura directa la capatul Vestic cu Centura Municipiului Braila. Zona de studiu are o suprafata de 21 184 mp si este delimitata astfel :

PUNCTE CARDINALE	NORD	SUD	EST	VEST
VECINATATI	SOS. FOCSANI	NCP 94663, NCP 18143	DRUM DE EXPLOATARE	NICOARA ILEANA, NICOARA SAGHINA SI NICOARA MIHAELA

Amplasamentul studiat pentru obiectivul privind "LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE" se situează în intravilanul MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III - NRC 93549, 91546, în partea de sud a zonei de studiu.

Accesul la zona ce se dorește a fi lotizată se poate face prin partea de est a sitului, prin intermediul drumului de exploatare existent ce are legătura directă cu Sos. Focșani. Acest drum fiind propus spre modernizare.

Vecinătățile amplasamentului se prezintă astfel (în conformitate "Plan topografic suport pentru P.U.Z." – întocmit de Vadram Proiect, atașat):

PUNCTE CARDINALE	NORD	SUD	EST	VEST
VECINATATI	NCP 93550, NCP 93024	NCP 94663, NCP 18143	DRUM DE EXPLOATARE	NICOARA ILEANA, NICOARA SAGHINA SI NICOARA MIHAELA

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 oraşului Brăila se caracterizează printr-o climă continentală, temperată, cu amplitudine mare a variaţiilor sezoniere şi prin precipitaţii cantitativ reduse.

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

Vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcţia NE.

Adâncimea de îngheţ 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 acceleraţia terenului pentru proiectare $a_{g,0.30g}$ cu $IMR=225$ ani şi 20 % probabilitate de depăşire în 50 de ani iar perioada de control (colţ) a spectrului de răspuns, $T_c= 1,0$ secunde.

2.5. CIRCULATIA

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

Relaţiile rutiere a zonei de studiu cu teritoriul înconjurător se axează în principal pe Sos. Focsani, aceasta delimitand amplasamentul studiat la nord.

Principalele aspect critice privind desfăşurarea circulaţiei rutiere, in cadrul zonei studiate sunt:

- Circulație inexistentă in majoritatea zonei de studiu;
- Zona nu dispune de o circulație cu profile corespunzatoare;
- Lipsa profilului si imbracamintei asfaltice pe drumul ce face accesul pe amplasament.

2.5.2. CARACTERISTICI TEHNICE ALE TRAMEI STRADALE

Reţeaua stradală a zonei studiate este alcătuită din:

- Şos. Focsani, drum de categoria 2, asfaltat cu un profil de 30,00 m, 12,00 m circulaţie carosabila (2 benzi pe sens), 2,50 m spaţiu verde stânga dreapta, 1,50 m spaţiu pietonal stânga dreapta urmat de 5,00 m spaţiu verde stânga-dreapta acesta variind în diferite zone;
- Drum de exploatare care în momentul de faţă este acoperit cu depuneri de pamant şi vegetatie spontana, din cauza acestora s-a creat un drum de pamant şi piatra cu o lăţime de 4,50 m paralel cu acesta de pe care proprietarii terenurilor paralele isi fac accesul către loturi.

In ceea ce priveste caracteristicile tehnice ale tramei stradale regasim o serie de lipsuri si anume :

- drumului de exploatare este acoperit cu depuneri de pamant şi vegetatie spontana, acestea fiind raspandite şi pe proprietăţile private;
- drumul paralel cu acest drum de exploatare este foarte ingust (4,50m);

2.5.3. TRANSPORT IN COMUN

Nu este cazul.

2.5.4. PARCARI

Zona studiata nu dispune de locuri de parcare.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

2.6.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

- L1p – Subzona locuintelor individuale pe parcela, cu regim redus de inaltime ($P - P + 2E$) si functiuni complementare;
- M1p - Subzona mixta 1 – locuinte/ servicii/ comert/ alimentate publica/ dotari publice/ parcaje);
- M2p - Subzona mixta 2 – depozitare/ unitati agrozootehnice/ productie/ industrie nepoluanta/ parcaje
- T1p – Subzona transporturilor rutiere.

2.6.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Nu sunt probleme de relaționare in ceea ce privește funcțiunile propuse fata 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 si 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 reprezintă 5.5% din totalul zonei de studiu.

Terenul este liber de constructii, ceea ce rezulta ca gradul de ocupare al terenului (P.O.T) cat si coeficientul de ocupare (C.U.T.) sunt 0.

2.6.5. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

In ceea ce privește aspectul calitativ al fondului construit atât in zona studiata cat si in vecinătatea acesteia, este unul foarte mic, existand 2 hale pe structura metalica având o suprafața de 1200 mp reprezentand 5.5% din totalul zonei de studiu. Zona este intr-un proces de dezvoltare.

2.6.6. EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE VECINE

In zona studiata precum si in vecinătăți nu exista riscuri naturale.

2.6.7. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

- Amplasament neparcelat cu vegetatie spontana pe el;
- Lipsa unei trame stradale in zona ce urmeaza a fi lotizata;
- Lipsa profilului stradal al drumului de piatra ce delimiteaza amplasamentul;

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

In zona de studiu sunt identificate următoarele rețele edilitare:

- rețea de energie electrica;
- rețea de alimentare cu gaze naturale;
- rețea de distributie a apei potabile;
- rețea de canalizare a apelor uzate.

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, in vederea rezolvării problemelor de circulație si de echipare edilitara nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Documentația a parcurs procedura privind dezbaterea si 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 si 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

STUDIU GEOTEHNIC – CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Amplasamentul propus pentru construire prezintă următoarele caracteristici:

Terenul studiat este plan stabil, alcătuit în adâncime dintr-un strat de umpluturi si sol negru vegetal pana la adâncimea de 1.00 m, urmat de un strat de loess argilos, loess prăfos galben plastic consistent pana la 2,50 m si plastic moale la plastic curgător până la adâncimea maximă de investigare. Pentru executarea construcțiilor în condiții de siguranță, pe amplasament în timpul executării săpăturilor este necesar sa se prevadă următoarele :

- desfacerea la zi a accidentelor subterane interceptate în săpăturile pentru fundații. Se va executa curățirea lor și umplerea acestora cu piatră spartă de concasare sau «refuz de ciur».

- amplasarea fundației clădirilor proiectate la o distanță corespunzătoare față de clădirile existente/propuse, pentru evitarea interferentei presiunilor .

- sistematizarea verticala a terenului din jurul construcției, asigurând-se îndepărtarea apelor pluviale si evitarea stagnării acestora

Pachetul de loess, se prezinta plastic moale pana la nivelul hidrostatic (NH), după care scade in consistenta la plastic curgător, datorita contactului cu pânza freatica.

Sub aceasta adâncime pachetul de loess este îmbibat cu apa, având o consistenta redusa, porozitate si compresibilitate foarte mare atât in stare naturala cat si in stare inundata. Caracteristicile stratelor studiate, li încadrează in categoria terenurilor de fundare slabe. Având in vedere caracteristicile amplasamentului, sarcinile relativ reduse transmise terenului de fundare si in conformitate cu Normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074/2014 acesta se încadrează in categoria geotehnica 2, având risc geotehnic moderat.

Se recomanda fundarea construcțiilor după ce se vor prevedea măsuri de prevenire a inundării terenului de fundare cu ape accidentale, conform prescripțiilor normativului P 125-2010 . Fundațiile se vor executa pe perne de balast a căror grosime va fi de minimum 0,70 m pentru clădirile cu regim de înălțime P+M și P+1E și 0,50 m pentru cele ce vor avea regim de înălțime parter, Pernele de balast vor fi compuse din material granular compactat și dispuse in șanțuri perimetrale pe traseul fundațiilor pana la cca. 1,601,70 m adâncimi, având o zona de garda de cca. 0,40m.

La baza pernei se va dispune un strat de piatra sparta sau bolovani de râu, având dimensiunea maxima de pana la 20 cm, prin împănarea acestora la talpa săpăturii, care se compactează intr-un singur strat, cu utilaj terasier specific dimensiunilor fundatiei. Peste acest locaj se vor dispune strate de piatra sparta concasata in grosime de 0,15-0,20 m fiecare, compuse din elemente a caror granulație va fi 2-6 cm, realizandu-se 12-14 treceri pe fiecare strat.

Datorita caracteristicilor terenului influentate de cota ridicata a nivelului hidrostatic, se impune protectia malurilor sapaturii in vederea evitarii afluirii acestora .

Sapaturile pentru fundare se vor realiza manual sau mecanic, iar la atingerea cotei finale a excavatiilor se va solicita prezenta proiectantului geotehnician in vederea verificarii naturii terenului de fundare.

Materialul utilizat la realizarea pernelor de balast sau piatra sparta, va trebui sa aiba o granulație continua si neuniforma ($U > 15$), iar fractiunile cu diametrul mai mare de 70 mm, nu vor depasi 15-20 % din volumul de piatra utilizat la perna.

Umiditatea optima de compactare se va verifica prin metoda Proctor, putand fi in jurul valorii de $w = 4-5\%$, pentru fiecare strat elementar în parte.

Trecerea la operatiunea de turnare a fundatiilor se va face numai dupa receptia consolidarii terenului de fundare cu perna prevazuta in acest studiu.

Sistemul de fundare va fi ales de proiectantul structurist, functie de caracteristicile cladirilor si a valorilor indiciilor geotehnici.

Forajul FG-3**NHS= 3,70m**

0,00- 0,80 m - sol vegetal

0,80 - 5,00 m - loess prafos galben plastic consistent la plastic curgator

Forajul FG-4**NHS= 3,60m**

0,00- 0,90 m - sol vegetal

0,90 - 5,00 m - loess prafos galben plastic consistent la plastic curgator

CATEGORIA GEOTEHNICA ȘI RICUL GEOTEHNIC

Încadrarea în categoriile geotehnice se face în conformitate cu Normativul privind documentatiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074/2014. Riscul geotehnic depinde de două grupe de factori legați de teren, dintre care cei mai importanți sunt condițiile de teren și apa subterană, iar pe de altă parte factorii legați de structura și de vecinătățile acestora.

Punctajul acordat în această fază de proiectare este urmatorul :

Factori de luat în vedere	Stabilirea categoriei geotehnice	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri dificile	6
Apa subterana	Fara epuismnte	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusa	2
Vecinatati	Fara riscuri	1
Zona seismica	Ag = 30g	3
Riscul geotehnic	Redus	13
	Categoria geotehnica	2

Cu un punctaj de 13 puncte, considerăm că ținând cont de complexitatea și dimensiunea lucrărilor ce se vor executa, acestea se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

CONDIȚII GEOTEHNICE

În baza analizelor de laborator efectuate pe probele tulburate și prelevate din forajul geotehnic executat pe amplasamentul studiat și coroborate cu studiile efectuate O în zonă, au fost evidențiate următoarele valori ale indicilor geotehnici în pachetul de loess interceptat.

Greutatea volumică în stare naturală	$\gamma = 17,00-19,30 \text{ KN/ ms;}$
Porozitatea	$n = 44,00 \% - 47,00 \% ;$
Indicele porilor	$e = 0,68-0,88 ;$
Modulul de deformare edometric	$M_{2-3} = 50,0 — 64,0 \text{ daN /cm}^2 \text{ in stare naturala}$
Unghiul de frecare internă (conf. tabel)	$14^0 - 15^0 ;$
Coeziunea	$c = 0,10 - 0,25 \text{ daN /cm}^2 ;$
Tasarea suplimentară prin umezire	$i = 0 - 1,5\% ;$
Gradul de umiditate	$S_r = 0,7-0,9$
Umiditatea naturală	$w = 18,30- 27,00$
Indicile de plasticitate	$I_p = 14,00 — 16,20\%$
indicele de consistență	$I_c = 0,75-0,13$

În vederea dimensionării fundațiilor, se va lua în calcul o presiune convențională $P_{conv.} = 120 \text{ KPa}$ la sarcini fundamentale aplicate centric. Pentru calculul terenului de fundare se va respecta

conditia: $P_{ef} < P_{conv}$, in care P_{ef} este presiunea efectiva pe talpa fundatiei in gruparea fundamentala de calcul (STAS 3300/2-85).

Pentru indepartarea apelor din precipitatii, se vor lua masuri de protectie prin realizarea in jurul sapaturii a unor diguri de pamant, pante, rigole pentru dirijarea acestora in afara spatiului sapaturii. Nu se permite existenta apei in santurile pregatite pentru fundare.

Sapaturile pentru fundatii se vor realiza manual sau mecanic, cu taluze verticale, iar la atingerea cotei finale a excavatiilor se va solicita prezenta proiectantului geotehnician. Compactarea pernei se va face conform prevederilor din Normativ pentru verificarea calitatii si receptia lucrarilor de constructii si instalatii aferente (indicativ C 56-85) si Normativ privind imbunatatirea terenurilor de fundare slabe (indicativ C. 29-85). Executarea sapaturilor pentru realizarea fundatiilor se vor face cu respectarea masurilor prevazute in normativul privind executarea terasamentelor pentru executarea fundatiilor civile si industriale, indicativ C 169 — 88.

Se vor respecta normele de protectie a mediului si se vor evita infiltratiile accidentale ale apelor reziduale in timpul constructiilor si in perioada de exploatare normala. Acestea in vederea evitarii infestarii panzei freatice cu substante nocive.

Pentru fiecare lot de teren pe care vor fi edificate constructii, se vor solicita studii geotehnice care vor determina in detaliu conditiile de fundare functie de caracteristicile constructive ale acestora

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Amplasamentul cuprins in perimetrul P.U.Z. este situat in partea de vest a JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III - NRC 93549, 91546;

Zona de studiu se încadrează in U.T.R. 27 – LMu - SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN , conform P.U.G. Brăila aprobat;

INDICI URBANISTICI – U.T.R. 27	
P.O.T. max.	C.U.T. max.
40.00 %	0.90

Zona de studiu se incadreaza in functiunea L1p – Subzona locuintelor individuale pe parcela, cu regim redus de inaltime ($P - P + 2E$) si functiuni complementare, M1p - subzona functiunilor mixte 1 (locuinte/ servicii/ comert/ alimentate publica/ dotari publice / parcaje) și M2p – subzona funcțiunilor mixte 2 (depozitare/ unitati agrozootehnice/ productie/ industrie nepoluanta/ parcaje). – conform P.U.Z. "Operatiuni notariale-dezmembrare terenuri in vederea construirii de spatii de depozitare, birouri, servicii si locuinte" aprobat prin HCLM nr. 512 din 17.09.2020;

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. - APROBAT HCLM nr. 512 din 17.09.2020				REGIM DE INALTIME MAXIM
CRT.	L1p	M1p	M2p	
P.O.T. MAX	40.00 %	50.00 %	50.00 %	
C.U.T. MAX	0.90	1.10	1.10	Hmax = 12,00 m P - P+2E

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ – L1P - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE PARCELA, CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P – P + 2E) ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+2E niveluri în regim de construire continuu (construcții înscrise) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, exploatare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității, parcaje;
- parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate

UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.
- o În zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC.
- o Instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de caldura etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- o 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, cu următoarele condiții:
 - să nu genereze transporturi grele;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - să nu aibă program prelungit peste orele 22:00;
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; - să nu atragă mai mult de 5 autoturisme și să asigure parcare a min. 3 autoturisme.
- o Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- o Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit aflate pe loturi sub 150 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare, fără încăperi sanitare în clădire, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică.

UTILITARI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto si curatare auto cu capacitate de peste 3 masini;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- autobaze;
- spalatorii chimice;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ – **M1P** - SUBZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE 1 – LOCUINȚE/ SERVICII/ COMERȚ/ ALIMENTAȚIE PUBLICĂ/ DOTARI PUBLICE/ PARCAJE;

UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale cu maxim P+2E niveluri in regim de discontinuu (constructii cuplate sau izolate pe parcela);
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- serviciul sociale, colective si personale;
- sedi ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- echipare edilitara corespunzatoare densitatii locuitorilor;
- circulati carosabile si pietonale corespunzatoare densitatii;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, gradini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 m.
- Restaurantele care comercializeaza bauturi alcoolice sunt obligate sa respecte o distanta de min. 100 m de biserici, scoli, gradinite, licee.
- Pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice și de zonare seismica.
- In zonele existente, se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din suprafata construita desfasurata.
- Instalatiile exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) sunt admise cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

- Activitati de tip tertiar ale locatarilor sunt obligate sa se desfasoare in interiorul locuintelor, fara ca acest fapt sa implice o conversie functionala - servicii profesionale sau manufacturiere, cu urmatoarele conditii.:
 - o sa nu genereze transporturi grele;
 - o sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
 - o sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00;
 - o activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
 - o sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.
- se admite mansardarea cladirilor existente; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- Realizarea locuintelor noi in U.T.R. M1p este conditionata de existenta P.U.Z..

UTILITARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructiile provizorii de orice natura; exceptie fac constructiile provizorii cu mesaj artistic – instalatii de arta, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii în scop educativ și cultural;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto si curatare auto cu capacitate de peste 3 masini;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- autobaze;
- spalatorii chimice;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ – M2P - SUBZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE 2 – DEPOZITARE/ UNITATI AGROZOO TEHNICE/ PRODUCTIE/ INDUSTRIE NEPOLUANTA/ PARCAJE;

UTILIZARI ADMISE

- industrie / productie nepoluanta / depozitare;
- sedii ale unor companii si firme;
- sedii ale unor organizatii activitati productive;
- circulatii carosabile si pietonale corespunzatoare densitatii;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, gradini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- spatiile de depozitare sa nu depaseasca 1000mp;
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;

- sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- Lucrarile ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai in conditiile promovarii unor proiecte vizand transformarea functionala a unui intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scara comuna.
- Se admite mansardarea cladirilor existente; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

UTILITARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic;
- realizarea unor false mansarde;
- realizarea unor anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructiile provizorii;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane cu exceptia celor ecologice si dotate cu sisteme de preselectare;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive de mare capacitate;
- statii de betoane;
- autobaze;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural permite dezvoltarea de constructii, 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 din punct de vedere al circulatiei necesita o interventie majora in ceea ce priveste crearea de circulatii auto si pietonale, zona fiind la inceputul unei dezvoltari.

Pe terenul ce urmează a se lotiza se propun urmatoarele:

- În zona de studiu a documentatiei P.U.Z. se propune realizarea unui drum de accs către lotizarea propusa, drum ce va avea un profil de 12,00 m (Plansa U2.4 – Profil S02) și care din punct de vedere al regimului juridic este amplasat partial pe drum de exploatare existent (profil de 7,00 m neamenajat) ce se intersecteaza cu Șos. Focsani, acesta se află în proprietatea **Consiliului Local Municipal Brăila** și deasemenea va ocupa și lotul de teren cu **NR. CAD. 93024** ce se află în **proprietatea beneficiarului** (latimea drumului fiind de 5.00 m). Având în vedere necesitatea realizarii drumui de acces către lotizarea nou creata, investitorul va amenaja acest drum cu profilul total de 12,00 m pe cheltuiala acestuia la nivelul minim de piatra sparta compactată și a utilitatilor edilitare aferete pana la strada ce va deservi lotizarea (Plansa U2.3 – Profil S01).
- **Pentru demararea lucrarilor beneficiarul va solicita acordul Consiliului Local Municipal tinand cont de faptul ca drumul nou propus se va amenaja partial și pe un teren care aparține Consiliului Local.**
- Realizarea unei strazi cu un profil de 13,00 m ce va uni circulatia interioara a lotizarii cu strada ce are legatura directa cu Sos. Focsani, drumul propus va fi cu sens dublu si are un profil carosabil de 7,00m, 1,00 m stanga-dreapta spatiu verde si 2,00 m stanga – dreapta spatiu pietonal, în capatul acesteia va fi zona de intoarcere;
- Se vor realiza accese pietonale si auto catre toate loturile create;
- **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.**

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

La solicitarea beneficiarilor, IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI, s-a întocmit proiectul PLAN URBANISTIC ZONAL pentru „LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE ”, în JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III - NRC 93549, 91546, terenul aparținând beneficiarilor, cu folosința actuala de curți-construcții.

Funcțiunile din zona studiată se vor pastra conform P.U.Z. “Operatiuni notariale-dezmembrare terenuri in vederea construirii de spatii de depozitare, birouri, servicii si locuinte” aprobat prin HCLM nr. 512 din 17.09.2020 – zonele din care fac parte amplasamentul sunt : L1p – Subzona locuintelor individuale pe parcela, cu regim redus de inaltime (P — P + 2E) si functiuni complementare, M1p - subzona functiunilor mixte 1 (locuinte/ servicii/ comerț/ alimentate publica/ dotari publice / parcaje) și M2p – zona mixta 2 (depozitare/ unitati agrozootehnice/ productie/ industrie nepoluanta/ parcaje)

Amplasamentul ce a generat P.U.Z. are o suprafata de 12996 mp.

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

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

M – ZONA MIXTA

- **Subzona - M1p** - subzona funcțiunilor mixte 1 (locuinte/ servicii/ comert/ alimentate publica/ dotari publice / parcaje)
- **Subzona - M2p** – subzona funcțiunilor mixte 2 – depozitare/ unitati agrozootehnice/ productie/ industrie nepoluanta/ parcaje;

L – ZONA REZIDENTIALA

- **Subzona - L1p** – Subzona locuintelor individuale pe parcela, cu regim redus de inaltime (P — P + 2E) si functiuni complementare;

T – ZONA TRANSPORTURILOR

- Subzona - T1 – Subzona transporturilor rutiere;

BILANT TERITORIAL

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU					
FUNCTIUNI		EXISTENT		PROPOS	
		m ²	%	m ²	%
L1p	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE PARCELA, CU REGIM REDUS DE INALTIME (P-P+2E) SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - PROPUSE)	7 475 m ²	35.30 %	2 880 m ²	13.60 %
M1p	SUBZONA FUNCTIUNILOR MIXTE 1 (LOCUINTE/ SERVICII/ COMERT/ ALIMENTATE PUBLICA/ DOTARI PUBLICE / PARCAJE)	1 560 m ²	7.35 %	4 665 m ²	22.05 %
M2p	SUBZONA FUNCTIUNILOR MIXTE 2 (depozitare/ unitati agrozootehnice/ productie/ industrie nepoluanta/ parcaje - propuse)	10 095 m ²	47.65 %	9 145 m ²	43.20 %
T1	SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE	2 054 m ²	9.70 %	4 494 m ²	21.20 %
ZONA DE STUDIU		21 184 m ²	100 %	21 184 m ²	100 %
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.		12 996 m ²	61.35 %	12 996 m ²	61.35 %

INDICI URBANISTICI

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. - APROBAT HCLM nr. 512 din 17.09.2020				INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT		REGIM DE INALTIME MAXIM			
CRT.	L1p	M1p	M2p	CRT.	U.T.R. 27	L1p, M1p, M2p			
P.O.T. _{MAX}	40.00 %	50.00 %	50.00 %	P.O.T. _{MAX}	40.00 %	Hmax = 12,00 m P - P+2E			
C.U.T. _{MAX}	0.90	1.10	1.10	C.U.T. _{MAX}	0.90				
INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. - PROPUȘ				INDICI AMPLASAMENT STUDIAT					
CRT.	L1p	M1p	M2p	CRT.	EXISTENT	PROPUȘ	CRT.	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T. _{MAX}	40.00 %	50.00 %	50.00 %	P.O.T. _{MAX}	0.00 %	0.00 %	Sc	0.00 mp	0.00 mp
C.U.T. _{MAX}	0.90	1.10	1.10	C.U.T. _{MAX}	0.00	0.00	Sd	0.00 mp	0.00 mp

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTAREA CU APA

Pentru realizarea rețelei de alimentare cu apa se propune extinderea rețelei existente din sos. Focsani.

Solutia 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

Pentru realizarea rețelei de canalizare se propune extinderea rețelei existente din sos. Focsani.

Apele meteorice se vor directiona catre spatiile verzi ale fiecarui lot.

3.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Pentru realizarea rețelei cu energie electrica se propune extinderea rețelei existente din sos. Focsani.

3.6.4. ALIMENTAREA CU GAZ

Pentru realizarea rețelei de gaz metan de joasa presiune se propune extinderea rețelei existente din sos. Focsani.

3.6.5. TELECOMUNICATII

Pentru realizarea rețelei de telecomunicatii si internet se propune extinderea rețelei existente din sos. Focsani.

3.6.6. GOSPODARIE COMUNALA

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

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 in 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 15.00 % pentru funcțiunea de locuire.

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, P.U.Z. P.U.Z. "Operațiuni notariale-dezmembrare terenuri în vederea construirii de spații de depozitare, birouri, servicii și locuințe" aprobat prin HCLM nr. 512 din 17.09.2020, Codul Civil, R.L.U., 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

