

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 645

din 28.11.2023

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Construire Apart – Hotel S+P+2E**”, la adresa din Municipiul Brăila, B-dul Alexandru Ioan Cuza nr. 187, inițiat de **societatea Vogue by Docsan S.R.L.**

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Viceprimar Alexandru Jantea – Crican;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererile societății Vogue by Docsan S.R.L., înregistrate la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 3003/10.01.2023 și nr. 56553/13.03.2023, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 607/31.10.2018, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila și a Regulamentului de Urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 2/31.01.2001, până la data de 31.12.2023;

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

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

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

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** pentru obiectivul „**Construire Apart – Hotel S+P+2E**”, la adresa din Municipiul Brăila, B-dul Alexandru Ioan Cuza nr. 187, inițiat de **societatea Vogue by Docsan S.R.L.**, conform **anexelor nr. 1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Brăila.

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

Art.4 În termen de 15 zile de la aprobarea în Consiliul Local Municipal Brăila, un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată, se transmite de către inițiatorul documentației, respectiv societatea Vogue by Docsan S.R.L., în format tipărit și în format digital, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

PETRU GOJAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA



LIMITE

- LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z.
 - LIMITA ZONA REGLEMENTATA P.U.Z.
 - LIMITA ZONA DE STUDIU P.U.Z.
 - LIMITĂ UTR (cf. PUZ CENTRUL ISTORIC AL MUN. BRĂILA)
 - LIMITĂ PARCELE CF. OCPI
 - EDIFICABIL PROPUȘ
 - LIMITA PUZ CENTRUL ISTORIC AL MUN. BRAILA
 - LIMITA CENTRUL ISTORIC AL MUN. BRAILA
 - LIMITĂ ZONA PROTEJATA - ANSAMBLUL "STR. EREMIA GRIGORESCU" - BR-II-a-B-02107
 - LIMITĂ ZONA PROTEJATA - ANSAMBLUL "STR. MIHAI EMINESCU - STR. 1 DECEMBRIE 1918" - BR-II-a-B-02096
 - LIMITA ZONA DE PROTECTIE MONUMENT ISTORIC SITUAT IN AFARA CENTRULUI ISTORIC, FABRICA DE BERE "R.H. MULLER", STR. PLEVNEI 173 (1872-1873) (ZONA CU RESTRICTIE DE CONSTRUIBILITATE)
 - CONSTRUCȚII CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE
- 1 BR-II-m-B-02089 - CINEMATOGRAFUL "POPULAR", AZI CASA INVATATORILOR, MUNICIPIULUI BRAILA, BD. AL. I. CUZA 107 (1900)
 - 2 BR-II-m-B-02090 - CASA TOFF, MUNICIPIUL BRAILA, BD. AL. I. CUZA 159 (1900)
 - 3 BR-II-m-B-02091 - CASA TANE - BABES, MINICIPIUL BRAILA, BD. AL. I. CUZA 173 (1925)
 - 4 BR-II-m-B-02092 - CASA FANCIONTTI MUNICIPIUL BRĂILA, BD. AL. I. CUZA 173 (AN 1925)
 - 5 BR-II-m-B-02093 - COLEGIUL NAȚIONAL "NICOLAE BĂLCEASCU" MUNICIPIUL BRĂILA, BD. AL. I. CUZA 182 (ANI 1885 - 1886)
 - 6 BR-II-m-B-02108 - SCOALA "CONSTANTIN SANDU ALDEA, MUNICIPIUL BRAILA, STR. GRIGORESCU EREMIA 23 (1923)
 - 7 BR-II-m-B-02112 - BISERICA "SF. APOSTOLI PETRU ȘI PAVEL", "SF. PARASCHIVA", MUNICIPIUL BRAILA STR. MAIOR PETRU 24 (1872-1894)
 - 8 BR-II-m-B-02113 - CASA PANTELI, MUNICIPIUL BRAILA, STR. MARASESTI 3 (1912)
 - 9 BR-II-m-B-02122 - CASA IRIMIA, AZI CAMINUL DE BATRANI, MUNICIPIUL BRAILA, STR. POLONA 22 (1912)
 - 10 BR-IV-m-B-02150 - CASA EUGEN SCHILERU, MUNICIPIUL BRĂILA, BD. AL. I. CUZA 180 (AN 1920)

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- UTR ZIR 4 (SUBZONA SIR 4C') - SUBZONA INSULEI DE PARCELE DELIMITATA DE STR. G-RAL EREMIA GRIGORESCU, BD-UL AL. I. CUZA, STR. UNIRII, NR. CAD. 72269
- UTR ZIR 4 (SUBZONA SIR 4B) - CUPRINDE SUBZONA FRONTALIERA DE PE BD. AL. I. CUZA, NUMERELE IMPARE CU LOCUINTE COLECTIVE (CF. PUZ CENTRUL ISTORIC MUN. BRAILA)
- UTR ZIR 1 (SUBZONA SIR 1F) - SUBZONA DINTRE STR. M. EMINESCU, BD. AL. I. CUZA ȘI CALEA GALAȚI (CF. PUZ CENTRUL ISTORIC MUN. BRAILA)
- UTR ZIR 2 - ANSAMBLUL STR. M. EMINESCU CUPRINDE STR. M. EMINESCU PANA LA INTERSECȚIA CU STR. GRIVITA (CF. PUZ CENTRUL ISTORIC MUN. BRAILA)
- UTR ZIR 3 - ANSAMBLUL STR. EREMIA GRIGORESCU CUPRINDE STR. EREMIA GRIGORESCU INTRE BD. AL. I. CUZA ȘI STR. PLEVNEI (CF. PUZ CENTRUL ISTORIC MUN. BRAILA)
- UTR CS1 - SUBZONA FUNCȚIUNI CENTRALE CU ROL DE SUSTINERE ȘI COMPLEMENTARE A CENTRALITATII, REPREZENTATIVITATE RIDICATA, CF. ACTUALIZARE PUG BRAILA 2021
- UTR M1a - SUBZONA FUNCȚIUNI MIXTE, TESUT URBAN CONSTITUIT, REPREZENTATIVITATE MARE, CF. ACTUALIZARE PUG BRAILA 2021
- UTR V1a - SPAȚII VERZI PUBLICE IN AFARA LIMITELOR ZONELOR ISTORICE PROTEJATE, CF. ACTUALIZARE PUG BRAILA 2021

FUNCȚIUNI

- LOCUIRE
- MIXT (LOCUIRE + SERVICII)
- SERVICII
- ÎNVĂȚĂMÂNT
- SĂNĂTATE
- CULTE

CIRCULAȚII

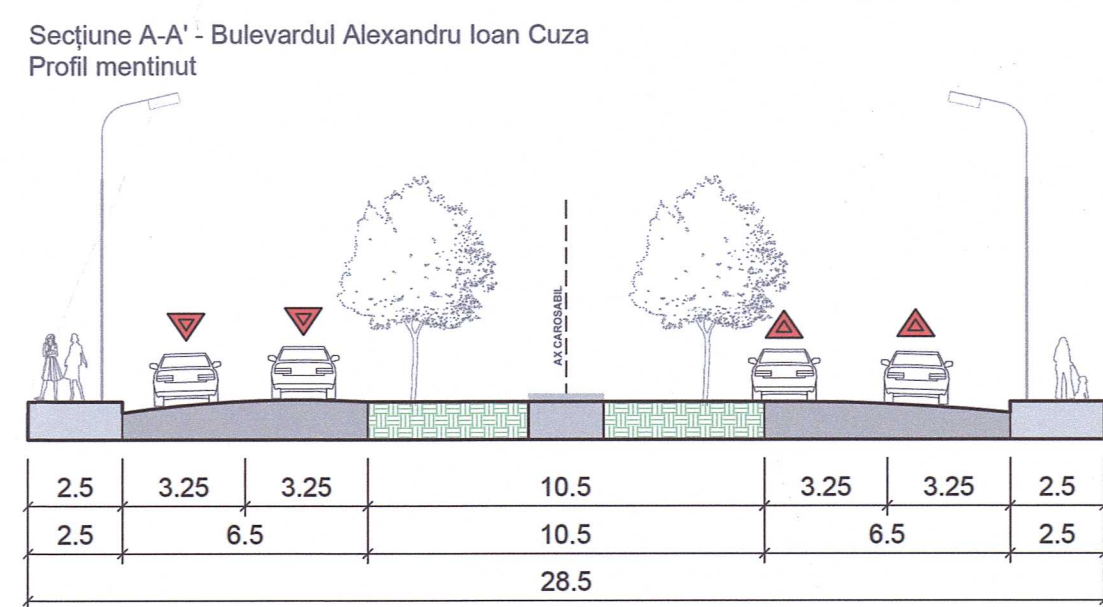
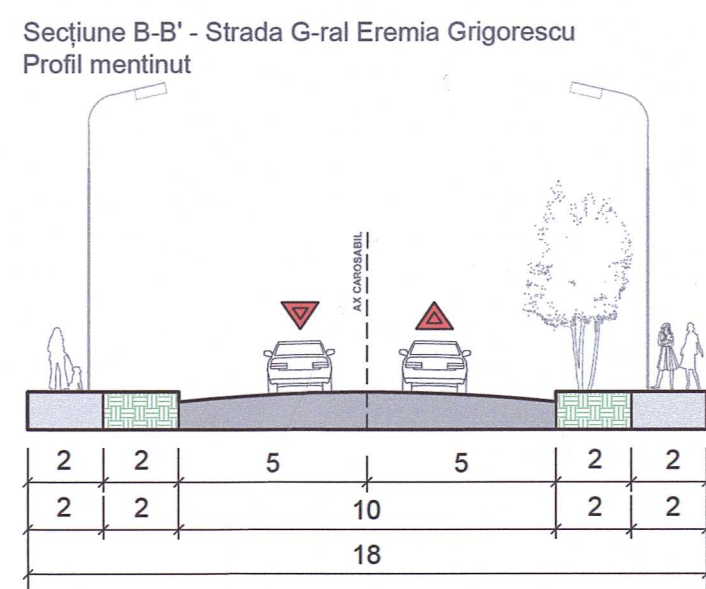
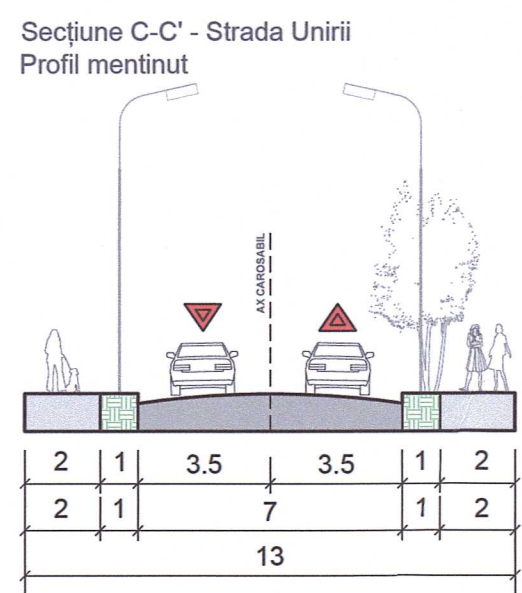
- CIRCULAȚII CAROSABILE PUBLICE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- SPAȚIU VERDE PUBLIC
- ▲ ACCES CAROSABIL
- ▼ ACCES PIETONAL

TITLUL PROIECTULUI

PLAN URBANISTIC ZONAL
BD. AL. I. CUZA, NR. 187, MUN. BRAILA
CONSTRUIRE APART-HOTEL S+P+2E

PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR:	VOGUE BY DOCSAN S.R.L.		Str. Scolilor, nr. 52, bl. B15, sc. 4, ap 58 Municipiul Braila, Judetul Braila
PROIECTANT:	CITYMASTER STUDIO S.R.L.		Str. Radu Boiangiu nr.1, Parter, sc. B, Ap.1, Sector 1, Bucuresti
TITLUL PLANSEI:	REGLEMENTARI URBANISTICE		
Self Project	Urb. Andra Gabriela Tanase		
Proiectat	Urb. Andra Gabriela Tanase		
Desenat	Urb. Andra Gabriela Tanase		
Data:	05.2023	Scara:	1/1000
		Plansa:	03



PICTOGRAMA 1:500

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	X [m]	Y [m]
1	423768.241	733019.502	
2	423780.559	732996.945	
3	423774.637	732993.687	
4	423768.773	732990.460	
5	423774.546	732979.112	
6	423767.960	732976.123	
7	423764.752	732983.844	
8	423759.175	732996.035	
9	423757.884	732998.857	
10	423758.907	732999.392	
11	423752.863	733010.138	
12	423757.991	733013.593	

S = 559 mp

BILANT TERITORIAL

CRITERIU	PUZ EXISTENT	PROPUȘ
UTR	UTR ZIR 4 (SIR 4c)	UTR ZIR 4 (SIR 4c')
POT max.	50%	60%
CUT max.	1,00	1,20 (majorare cu 20%)
RH max.*	P+2E	S+P+2E
S zona de studiu	~31963 mp	
S teren studiat (N.C. 93456)	559 mp	
AC teren studiat (N.C. 93456)	-	335,4 mp max 60%
ACD teren studiat (N.C. 93456)	-	670,8 mp
Spatii verzi	-	139,75 mp min 25%
Accese,alei,parcari	-	83,85 mp ~ 15%

NOTA: PENTRU ZONA REGLEMENTATA ALINIAREA SE VA FACE LA ALINIAMENT.
*CU POSIBILITATEA AGAUGARII UNUI SUBSOL SAU DEMISOL



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

PLAN URBANISTIC ZONAL B-DUL. ALEXANDRU IOAN CUZA NR. 187 MUNICIPIUL BRAILA JUDETUL BRAILA

CONSTRUIRE APART- HOTEL S+P+2E

Nr. Cad: 93456

Faza proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament: Mun. Braila, B-dul Al.I. Cuza, Nr. 187, Jud. Braila

Investitor / Client: VOGUE BY DOCSAN S.R.L.
Str. Scolilor, nr. 52, bl. B15, sc. 4, ap 58,
Mun. Braila, Judetul Braila

Proiectant : CITYMASTER STUDIO S.R.L.
Str. Radu Boiangiu, nr. 1, sc.2, ap.1, Sector 1, Bucuresti



MAI 2023

BOREROU GENERAL

1. PIESE SCRISE

- MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

2. PIESE DESENATE

- 01. PLANSA DE INCADRARE
- 02. PLANSA SITUATIA EXISTENTA
- 03. PLANSA REGLEMENTARI URBANISTICE
- 04. PLANSA REGIM JURIDIC
- 05. PLANSA MOBILARE URBANISTICA
- 06. PLANA RETELE EDILITARE

CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE	5
1. ROLUL REGULAMENTIULUI LOCAL DE URBANISM SI CORELAREA CU ALTE DOCUMENTATII.....	5
2. BAZA LEGALA A ELABORARII.....	7
3. DOMENIUL DE APLICARE	7
II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	8
4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONTRUIT.....	8
4.1. Terenuri agricole din extravilan	8
4.2. Terenuri agricole din intravilan	8
4.3. Suprafete impadurite	9
4.4. Resursele subsolului.....	9
4.5. Resurse de apa si platforme meteorologice	9
4.6. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate	9
4.7. Zone construite protejate	9
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC.....	9
5.1. Expunerea la riscuri naturale.....	9
5.2. Expunerea la riscuri tehnologice.....	10
6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	11
6.1. Orientarea fata de punctele cardinale.....	11
6.2. Amplasarea fata de drumuri publice.....	11
6.3. Amplasarea fata de cai navigabile.....	11
6.4. Amplasarea fata de cai ferate	11
6.5. Amplasarea fata de aeroporturi.....	11
6.7. Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat	11
6.8. Amplasarea fata de aliniament.....	11
6.9. Amplasarea in interiorul parcelei.....	11
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	12
7.1. Accese carosabile	12
7.2. Accese pietonale	12
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.....	12
8.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente	12
8.2. Realizarea de retele edilitare.....	12

8.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare	13
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII	13
9.1. Parcelarea	13
9.2. Inaltimea constructiilor	13
9.3. Aspectul exterior al constructiilor	13
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI	14
10.1. Parcaje	14
10.2. Spatii verzi si plantate	14
10.3. Imprejmuiri	14
III. ZONIFICARE FUNCTIONALA	14
11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE	14
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE	14
SECTIONEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA	14
Art. 1 - Utilizari admise	14
Art. 2 - Utilizari admise cu conditionari	15
Art. 3 - Utilizari interzise	16
SECTIONEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR	16
Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)	16
Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament	17
Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor	17
Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.	17
Art. 8 - Circulatii si accese	17
Art. 9 - Stationarea autovehiculelor	18
Art. 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor	18
Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor	18
Art. 12 - Conditii de echipare edilitara	19
Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate	19
Art. 14 - Imprejmuiri	19
SECTIONEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	19
Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)	19
Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	19

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTIULUI LOCAL DE URBANISM SI CORELAREA CU ALTE DOCUMENTATII

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor in perimetrul aflat sub incidenta sa. RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Normele cuprinse in prezentul RLU sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor, instalatiilor si echipamentelor, in limitele zonei reglementate prin PUZ.

Documentatia de fata a fost initiata cu scopul reglementarii unui amplasament format din teren intravilan curti-constructii in suprafata de 559 mp situat la adresa Mun. Braila, B-dul Al.I. Cuza, Nr. 187, Jud. Braila, nr. cad. 93456, proprietate privata a Docsan Cristian si Docsan Ionela, pentru care societatea VOGUE BY DOCSAN S.R.L. are intabulat drept de supraficie pe o perioada de 99 de ani.

Planul Urbanistic Zonal prezent stabileste strategia, functiunile propuse necesare scopului beneficiarului, functiunile complementare si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin tehnic, volumetric si estetic din cadrul zonei studiate. Acesta are in vedere urmatoarele categorii de probleme:

- Organizarea retelei stradale si rezolvarea accesului auto si pietonal pe teren;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare a proprietatii beneficiarului: alimentarea cu apa, canalizarea, alimentarea cu energie electrica;
- mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat;
- utilizarea rationala si echilibrata a terenului proprietatea beneficiarului;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale in ocuparea spatiului;
- asigurarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate precum si cu zonele invecinate;
- delimitarea si protejarea fondului architectural-urbanistic de valoare deosebita;
- reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

In documentatile de rang superior, amplasamentul care a generat documentatia, alaturi de intreaga zona studiate, se incadreaza astfel:

- Conform PUG aprobat in 2001 terenul se afla in UTR 19
 - POT minim – 30%
 - POT maxim – 40%
 - CUT minim – 1
 - CUT maxim 1,2
- Conform PUZ Centrul Istoric al Municipiului Braila aprobat cu HCLM nr. 273 din 14.07.2010 terenul se afla in ZIR 4 – Zona de protectie a sitului istoric Centrul Istoric Braila,

SIR nr. 4c – Subzona fronturilor de pe Bd. Al.I. Cuza, numerele impare cu constructii individuale pe lot, avand:

- Utilizari admise:

- locuinte individuale si semicolective.
- partere comerciale și servicii publice
- se mentin neschimbate acele utilizari initiale ale cladirilor care corespund cerintelor actuale sau se admite revenirea la acestea
- functiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu urmatoarele conditii:
- functiunea sa nu implice activități cu trafic de mașini;
- functiunea sa nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului
- sa nu afecteze vegetatia existenta (curti de fatada si arbori)
- sa nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul parcelei sau pe domeniul public

- POT maxim – 50%

Suprafata ramasa libera trebuie sa fie de cel putin 50 mp.

- CUT maxim – 1
- H minim – 7 m
- H maxim – 10 m

- peste înălțimea admisa se accepta realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m fata de planul vertical al fatadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodata, cu mai mult de 3 m înălțimea cladirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depasi cu 3 m înălțimea maxima verticala (10 m), desfasurat pe cel mult o treime din lungimea fatadei.

- In PUG 2021 – in curs de aprobare, terenul este reglementat astfel:

C - ZONA FUNCTIUNILOR CU CARACTER CENTRAL

~~CIP - SUBZONA CENTRALA ISTORICA PROTEZATA~~

CIP4 - ZONA DE PROTECTIE A SITULUI ISTORIC CENTRU ISTORIC BRAILA (=S.I.R 4b si 4c)

- Regim de construire - discontinuu
- Grad de protectie - ridicat
- P.O.T maxim - 70%
- C.U.T maxim - 2,1
- H minim - 7 m
- H maxim - 10 m

- peste înălțimea admisa se accepta realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m fata de planul vertical al fatadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodata, cu mai mult de 3 m înălțimea cladirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depasi cu 3 m înălțimea maxima verticala (10 m), desfasurat pe cel mult o treime din lungimea fatadei.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii RLU-ului aferent PUZ sta Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996 si ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Intreaga documentatie de urbanism este intocmita in conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

De asemenea, RLU se sprijina pe o vasta baza legala formata din:

- Legea nr. 350/2001 (completata, modificata si republicata) privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Norme de aplicare a Legii 350/2001
- Legea nr. 50/1991 (completata, modificata si republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare
- Legea nr. 265/2006 privind protectia mediului
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal
- HG 525/ 1996 actualizata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
- Legea 41/1995
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea administratiei publice locale (nr. 69/1991, republicată);
- Legea privind circulatia juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33/1994);
- Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995, republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legea apelor (nr. 107/1996);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- ~~Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei~~
- O.G. nr. 43/1997 aprobata prin Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor
- Ordinul nr. 2701/2010 privind informarea si consultarea publicului
- Codul Civil

3. DOMENIUL DE APLICARE

RLU devinde act de autoritate al administratiei publice locale in momentul in care este aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Braila. Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege. Normele curpinse in acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare.

Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in zona reglementata, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii.

La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.

Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal aprobat, pana in momentul aprobarii unei alte documentatii echivalente sau de rang superior.

2.1. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii:

- conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
- descoperirea in urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor.

Modificarea conditiilor de construire impuse prin prezentul regulament pot avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism tip Plan Urbanistic General, sau tip Plan Urbanistic Zonal/ Plan Urbanistic de Detaliu, conform legislatiei in vigoare, dupa caz.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Terenuri agricole din extravilan

In limita zonei reglementate prin PUZ nu se afla terenuri agricole din extravilan.

4.2. Terenuri agricole din intravilan

In limita zonei reglementate prin PUZ nu se afla terenuri agricole din intravilan.

4.3. Suprafete impadurite

In limita zonei reglementate prin PUZ nu se afla suprafete impadurite.

4.4. Resursele subsolului

In limita zonei reglementate prin PUZ nu se afla resurse valoroase ale subsolului.

4.5. Resurse de apa si platforme meteorologice

In zona cercetata nivelul freatic al apelor subterane se regaseste la adancimi mai mari de 6 m.

4.6. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

In limita zonei reglementate prin PUZ nu se afla zone naturale protejate sau zone cu valoare peisagistica. Se vor proteja spatiile verzi si arborii cu valoare din zona reglementata, conform legislatiei in vigoare.

4.7. Zone construite protejate

Zona reglementata face parte din zona de protectie a Centrului Istoric al Municipiului Braila.

In cadrul zonei reglementate se afla 3 monumente istorice inscrise in LMI, respectiv:

- BR-II-m-B-02090 Casa Toff - Bd. Cuza Alexandru Ioan 159 – (1900)
- BR-II-m-B-02091 Casa Tane-Babeş - Bd. Cuza Alexandru Ioan 161-163 - (1900)
- Casa Fanciotti - Bd. Cuza Alexandru Ioan 173 - (1925)

Grad de protectie - ridicat (se protejeaza valorile arhitectural - urbanistice, istorice si de mediu natural care au o pondere ridicata: trama stradala si caracterul. Sunt permise interventii care conservă trama stradala și întăresc caracterul existent prin ameliorarea fondului construit și a valorii urbanistice).

Orice interventie in zona reglementata se va realiza doar cu Avizul Directiei Judetene pentru Cultura a Mun. Braila.

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

5.1. Expunerea la riscuri naturale

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stânci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarâre a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Zona reglementata prin PUZ nu se afla in zone expuse la riscuri naturale.

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, a amenajarilor si a echipamentelor in limita zonei reglementate prin PUZ va tine cont de recomandările Studiului Geotehnic pentru stabilirea solutiilor optime de fundare.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură se face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

5.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Investiția ce a generat documentația PUZ nu prezintă risc tehnologic. Sunt interzise activități incompatibile cu statutul de zonă protejată, activități productive poluante sau cu risc tehnologic.

5.4. Asigurarea echipării edilitare

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele publice edilitare.

5.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționari și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul Regulament. Funcțiunile propuse vor respecta caracterul general al zonei.

5.6. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform planșei de Reglementări Urbanistice a prezentului P.U.Z. și a prezentului RLU.

5.7. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație și rețelelor tehnico-edilitare, se realizează în condițiile respectării prevederilor R.G.U. și a avizelor autorităților competente.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instalat servitute de utilitate publică se face în condițiile art. 16 din RGU (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale, extinderii rețelei cu apă și canalizare, a zonei de protecție sanitară)

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

6.2. Amplasarea fata de drumuri publice

Accesurile catre terenuri se vor realiza din drumurile publice direct sau prin servitute.

Amplasarea constructiilor se va face pe aliniament.

6.3. Amplasarea fata de cai navigabile

Nu este cazul.

6.4. Amplasarea fata de cai ferate

Nu este cazul.

6.5. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

6.7. Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.8. Amplasarea fata de aliniament

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Construcțiile se vor amplasa pe aliniament conform planșei de Reglementări Urbanistice aferenta P.U.Z.

6.9. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei cu respectarea indicilor urbanistici propusi.

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte normele de însorire și iluminat natural și să evite amplasarea la distanțe necorespunzătoare, unele față de altele.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

7.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilitati locomotorii și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente se va realiza cu acordul detinatorilor de utilitati existente, dupa caz.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice, daca este cazul, se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, la solicitarea autoritatilor publice, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.

8.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel, sau in proprietatea detinatorilor de utilitati.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

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

9.1. Parcelarea

Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.

- Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se propune parcelarea terenurilor aflate in zona studiata.

9.2. Inaltimea constructiilor

Inaltimea admisa in cadrul teritoriului reglementat este minim 7m - maxim 10 m.

Peste înaltimea admisa se accepta realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m fata de planul vertical al fatadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodata, cu mai mult de 3 m înaltimea cladirilor existente învecinate, daca Plansa de Reglementari nu prevede altfel. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depasi cu 3 m înaltimea maxima verticala (10 m), desfasurat pe cel mult o treime din lungimea fatadei.

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definita de cladirile existente.

Orice interventie asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (perete cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente.

Se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor si deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor si a registrului parterului sau prin instalarea firmelor si a panourilor de afisaj, inclusive a sistemelor de iluminare a acestora.

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

10.1. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Prin exceptie, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de autoritatile competente, conform legii.

Stationarea autovehiculelor este precizata in cadrul reglementarilor privind zonele functionale cuprinse in prezentul regulament.

10.2. Spatii verzi si plantate

Spatiu verde se va amenaja prin plantarea de iarbă, arbusti si arbori. Interventiile vor conserva caracterul actual al vegetatiei (esente, densitate, inaltime etc.)

10.3. Imprejmuiri

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică si vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace si vor avea înălțimea minima de 2.00 metri.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

~~Pe intreg amplasamentul studiat se propune o singura Unitate Teritoriala de Referinta:~~

SIR 4c' – Subzona Fronturilor de pe Bdul. Al. I. Cuza, numerele impare cu constructii individuale pe lot

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 - Utilizari admise

- Locuinte individuale si semicolective
- Functiuni comerciale (magazine, anticariate, consignatii, galerii de arta s.a.) si spatii de alimentatie publica (cafenele, ceainarii, baruri, cofetarii, restaurante, cluburi s.a.)
- Mici hoteluri, pensiuni, apart-hotel, spatii de cazare, camere de inchiriat s.a.

- Servicii (media, edituri, agentii, servicii profesionale si personale, sedii ale unor asociatii s.a.), activitati manufacturiere compatibile cu statutul zonei si attractive pentru turismul cultural
- Accesuri si alei carosabile, pietonale si alte tipuri de suprafete betonate
- Realizarea de racorduri si bransamente pentru retelele edilitare necesare
- Spatii verzi
- Imprejmuiri

Art. 2 - Utilizari admise cu conditionari

In cazurile admise pentru interventiile de asanare-dezvoltare, pentru restructurarea fondului construit sau pentru restructurare urbana, proiectul de interventie trebuie sa respecte urmatoarele conditii:

- Functiunile propuse trebuie sa fie compatibile cu functiunile existente in vecinatate
- Sa asigure spatii de parcare in interiorul suprafetei pe care este propusa interventia, cel putin pentru necesarul normat generat de functiunile si dimensiunile interventiei propuse;
- Sa asigure ameliorarea aspectului constructiilor si amenajarilor si sa demonstreze calitatile prin care asigura o mai buna integrare in raport cu caracterul particular al zonei.

Este posibila schimbarea functiunii actuale a imobilelor clasate in Lista Monumentelor Istorice, cu conditia ca functiunea propusa sa respecte urmatoarele conditii:

- Sa nu stanjeneasca vecinatatile
- Sa nu implice niciun fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/ elementelor valoroase ale interiorului
- Sa nu afecteze vegetatia existenta din amenajarile peisagere, plantatile de aliniament, spatiile verzi de pe parcelele private;
- Sa nu implice amenajarea unor locuri de parcare suplimentare pe domeniul public
- ~~Functiuni cu caracter comercial, servicii, administrative, cu urmatoarele conditii:~~
 - o Functiunea sa nu implice activitati cu trafic crescut de masini
 - o Functiunea sa nu implice niciun fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/ elementelor valoroase ale interiorului
 - o Sa asigure spatii de parcare in interiorul suprafetei pe care este propusa interventia, cel putin pentru necesarul normat generat de functiunile si dimensiunile interventiei propuse;
 - o Sa nu afecteze vegetatia existenta (curti de fatada si arbori)
- Se mentin neschimbate acele utilizari initiale ale cladirilor care corespund cerintelor actuale sau se admite revenirea la acestea

Art. 3 - Utilizari interzise

Sunt interzise orice activitati care prin natura lor:

- Sunt incompatibile cu statutul de zona protejata
- Pot conduce sau provoca degradarea sitului istoric sau imobilelor clasate si a celor care detin o valoare culturala semnificativa identificata prin studiile preliminare
- Sunt interzise activitatile care genereaza poluare, cele care prezinta risc tehnologic, cele care presupun o sporire a traficului carosabil, precum si cele care conduc la realizarea de constructii provizorii de orice natura (cum ar fi chioscuri, garaje, depozite, baraci s.a.) – exceptie fac constructiile provizorii cu mesaj artistic – instalatii de arta urbana, pavilioane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural
- Sunt interzise activitatile care au ca obiect de baza:
 - o activitati productive de materiale de constructie
 - o Depozitarea si/sau vanzarea de substante inflamabile sau toxice
 - o Depozitarea si/sau colectarea inclusiv pe platforme a materialelor re folosibile sau a deseurilor urbane, precum si depozitarea en-gros de orice natura.
- Sunt interzise amplasarea pe fatadele cladirilor sau pe constructiile specializate de sustinere a echipamentelor vizibile din zonele accesibile public – aparate de aer conditionat, antene (TV, satelit, telefonie mobila s.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixa s.a.), tevi, puncte de transformare; panouri publicitare, indiferent de dimensiunea si modalitatea lor de montare
- Se interzice tranzitarea cu trafic greu in zona centrului istoric

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

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se recomanda conservarea actualei structuri a parcellarului, indiferent de natura regimului de proprietate ~~asupra terenului (public sau privat) sau a modului de utilizare a acestuia.~~

In cazul lotizarilor noi, se considera construibile direct parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia
- Suprafetele minime ale parcelelor: 150 mp pentru constructii insiruite, 200 mp pentru constructii cuplate si izolate pe parcela
- Front la strada 8 m pentru constructii insiruite, 10 m pentru constructii cuplate si 12 m pentru constructii izolate

Toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranta de 10%

In cazul loturilor existente:

- Suprafata minima a parcelelor 150 mp
- Front la strada minim 8 m

În cazul parcelelor existente cu front având dimensiuni sub 8 m și/sau o suprafață a parcelei mai mică de 150 mp se va solicita PUD prin care se va demonstra posibilitatea edificării construcției.

Art. 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Amplasarea clădirilor se va realiza pe aliniamentul existent.

Se admite retragerea clădirilor față de aliniament numai în cazuri bine justificate și numai în baza unei documentații PUD.

Art. 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se va ține cont de tipologia de ocupare tradițională a terenului în zona amplasamentului, prioritară fiind alipirea clădirii propuse la limita laterală a parcelei. În cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan, cel puțin în zona vizibilă din domeniul public.

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de limita laterală a parcelei la o distanță de min 3 m.

Construcțiile vor respecta o retragere de min 5 m față de limita posterioară a parcelei.

Art. 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5m; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre care asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru activități ce necesită lumină naturală, ori se pot alipi de calcan, în cazul în care una dintre clădiri are o astfel de fațadă.

Art. 8 - Circulații și accese

Orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

Pentru toate circulațiile și accesurile publice existente și propuse se vor respecta prevederile din normativul de siguranță la foc a construcțiilor în vigoare privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu o suprafață mai mare de 600 mp 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 0,50 m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min 3,80 m lățime și 4,20 înălțime.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Art. 9 - Stationarea autovehiculelor

Stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Numarul locurilor de parcare pentru imobilele cu mai multe apartamente se va face în funcție de numărul de locatari/ apartament, de tipul de activități de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al orașului.

Numarul locurilor de parcare pentru construcții de turism se determină conform Anexei nr. 5 din H.G. nr. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, respective conform art. 5.10.1 *"Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare"*

În situația în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiunilor în parte.

Art. 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea admisă în cadrul teritoriului reglementat este minim 7m - maxim 10 m.

Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate, dacă Planșa de Reglementări Urbanistice nu prevede altfel. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (10 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

~~Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.~~

~~Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor.~~

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortina), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente.

Se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor si deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor si a registrului parterului sau prin instalarea firmelor si a panourilor de afisaj, inclusive a sistemelor de iluminare a acestora.

Art. 12 - Conditii de echipare edilitara

Pentru toate terenurile reglementate prin prezenta documentație se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare necesare, în funcție de cerințele tipului de investiție. Toate constructiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; Se va asigura în mod special evacuarea rapidă si captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Noile bransamente edilitare vor fi realizate îngropat; Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor;

Se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele catre strada, sau pe cele laterale in cazul in care ele se deschid catre curti de onoare.

Este interzisa depozitarea deseurilor in spatii neamenajate corespunzator.

Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de gardă vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului si pentru protectia constructiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Art. 14 – Imprejmuiri

Imprejmuirile spre stradă vor fi transparente si vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri, cu un soclu opac de circa 0.60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică si vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace si vor avea înălțimea minima de 2.00 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim – 60%

Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim – 1,2 mp ADC/mp teren

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Intocmit,
Urb. Andra Gabriela Tanase
CITYMASTER STUDIO S.R.L.



INCADRARE IN PUG 2021 (NEAPROBAT)



DOCUMENTATII DE RANG SUPERIOR- INDICATORI URBANISTICI

U.T.R. - 19	P.O.T maxim - 40%
P.O.T minim - 30%	C.U.T maxim - 1.2
C.U.T minim - 1	

-reglementari in vigoare-

S.I.R 4c - SUBZONA FRONTURILOR DE PE BD. AL. I. CUZA, NUMERELE IMPARE CU CONSTRUCTII INDIVIDUALE PE LOT

H maxim - 10 m

- peste înălțimea admisă se accepta realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unei elemente arhitecturale care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (10 m), desfasurată pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

C - ZONA FUNCTIUNILOR CU CARACTER CENTRAL

CIP - SUBZONA CENTRALA ISTORICA PROTEZATA

CIP4 - ZONA DE PROTECTIE A SITULUI ISTORIC CENTRU ISTORIC
BRAILA (=S.I.R 4b si 4c)

Regim de construire - discontinuu

Grad de protecție - ridicat

P.O.T maxim - 70%

C.U.T maxim - 2,1

H minim - 7 m

H maxim - 10 m

- peste înălțimea admisă se accepta realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m fata de planul vertical al fatadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depasi cu 3 m înălțimea maxima verticala (10 m), desfasurat pe cel mult o treime din lungimea fatadei.

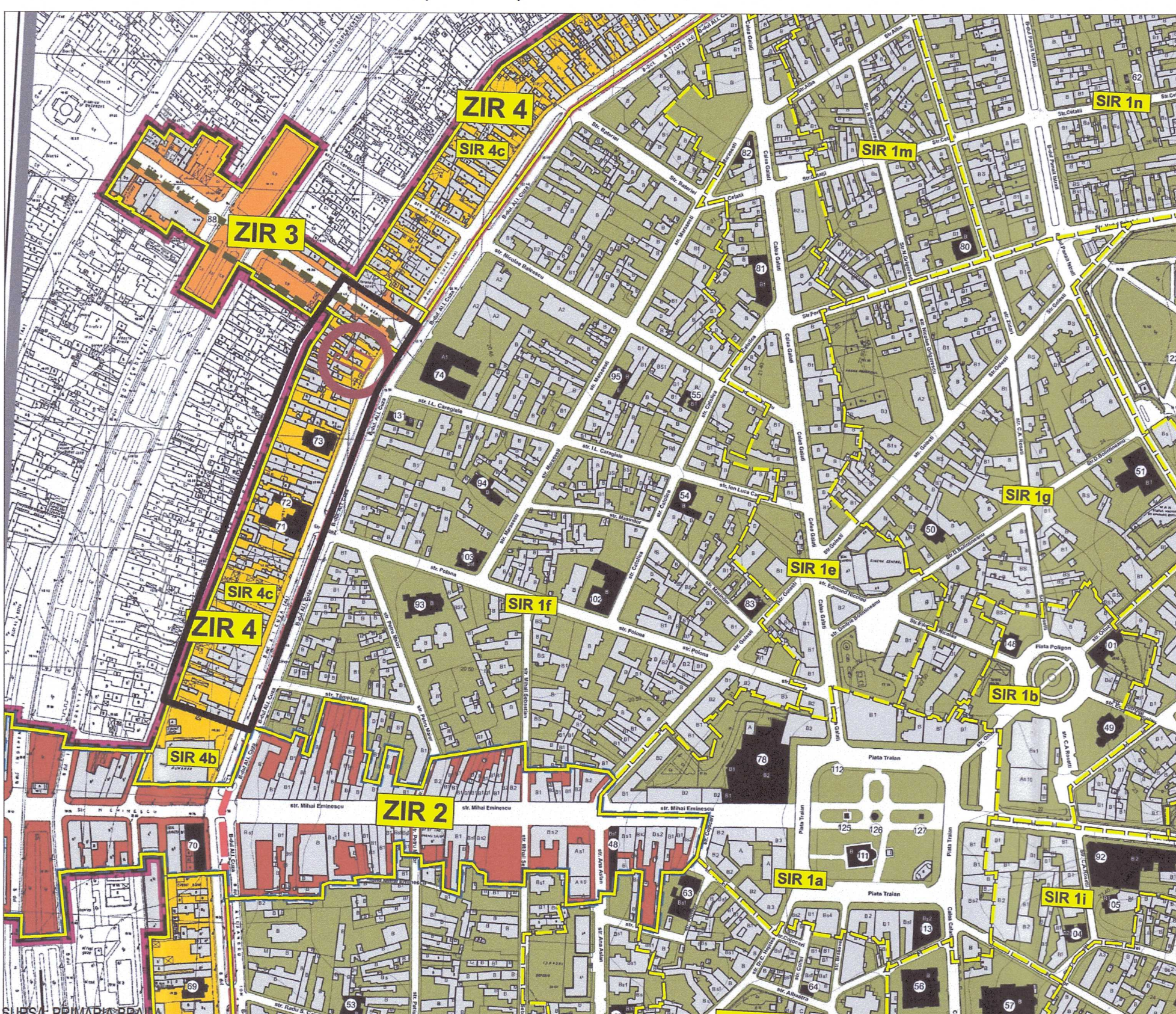
LEGENDA

ZONA DE STUDIU

☐ TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA PUZ

PLAN DE INCADRARE - TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA PUZ (OCPI)

INCADRARE IN PUZ CENTRU ISTORIC BRAILA (APROBAT)



TITLUL PROIECTULUI

PLAN URBANISTIC ZONAL
BD. AL. I. CUZA, NR. 187, MUN. BRAILA
CONSTRUIRE APART-HOTEL S+P+2E

PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR:

VOGUE BY DOCSAN S R I

PROIECTANT:
CITYMASTER STUDIO S.R.L.

TITLUL PLANSEI:

INCADRARE

Sef Proiect	Urb. Andra Gabriela Tanase
-------------	----------------------------

Proiectat	Urb. Andra Gabriela Tanase
-----------	----------------------------

Desenat	Urb. Andra Gabriela Tanase
---------	----------------------------

Data:

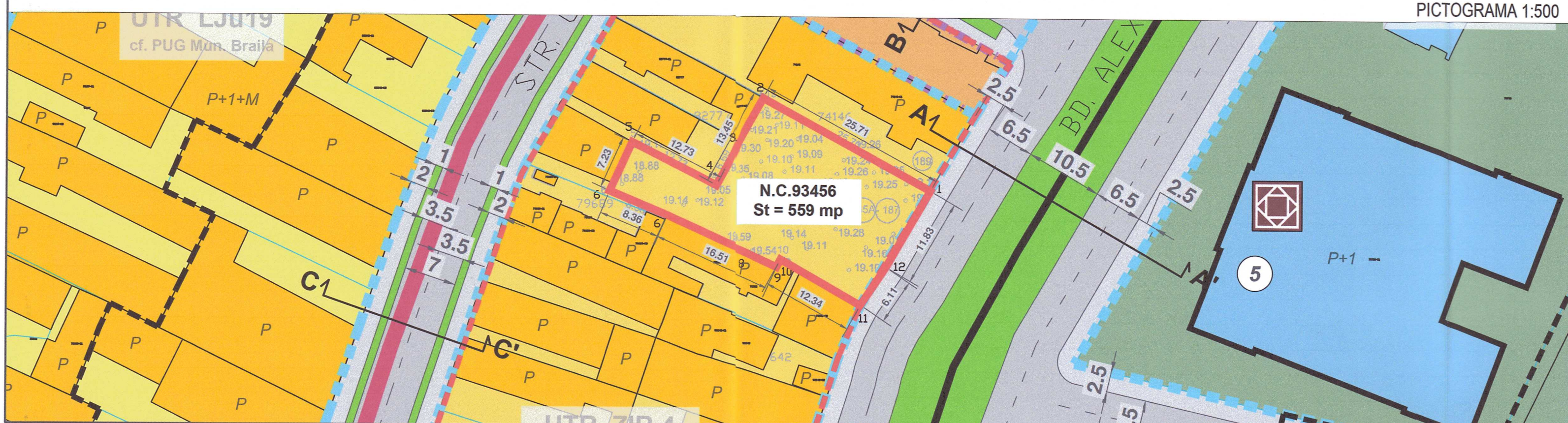
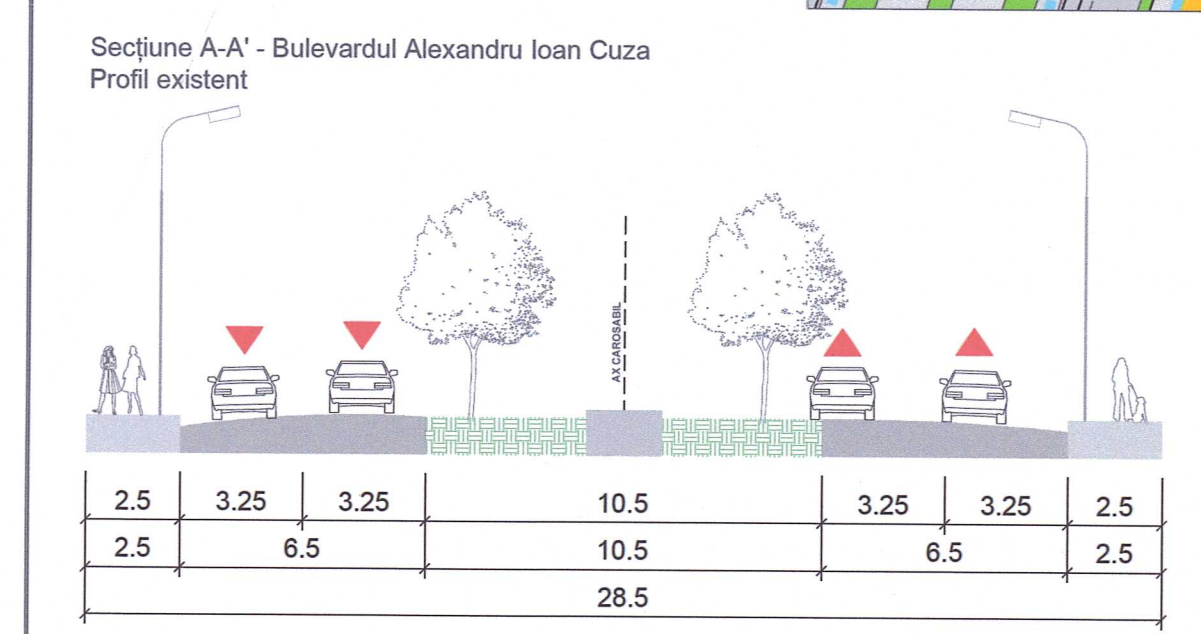
Scara:

Plansa

05.2023

1/1000

01



LEGENDA



	LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z.
	LIMITA ZONA REGLEMENTATA P.U.Z.
	LIMITA ZONA DE STUDIU P.U.Z.
	LIMITĂ UTR (cf. PUZ CENTRUL ISTORIC AL MUN. BRĂILA)
	LIMITĂ PARCELE CF. OCPI
	LIMITA PUZ CENTRUL ISTORIC AL MUN. BRAILA
	LIMITA CENTRUL ISTORIC AL MUN. BRAILA
	LIMITĂ ZONA PROTEJATA - ANSAMBLUL "STR. EREMIA GRIGORESCU" - BR-II-a-B-02107
	LIMITĂ ZONA PROTEJATA - ANSAMBLUL "STR. MIHAI EMINESCU - STR. 1 DECEMBRIE 1918" - BR-II-a-B-02096
	LIMITA ZONA DE PROTECIE MONUMENT ISTORIC SITUAT IN AFARA CENTRULUI ISTORIC, FABRICA DE BERE "R.H. MULLER", STR. PLEVNEI 173 (1872-1873)
	CONSTRUCȚII CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE

- 1 BR-II-m-B-02089 - CINEMATOGRAFUL "POPULAR", AZI CASA INVATATORILOR, MUNICIPIULUI BRALA, BD. AL. I. CUZA 107 (1900)
- 2 BR-II-m-B-02090 - CASA TOFF, MUNICIPIUL BRAILA, BD. AL. I. CUZA 159 (1900)
- 3 BR-II-m-B-02091 - CASA TANE - BABES, MINICIPIUL BRAILA, BD. AL. I. CUZA 173 (1925)
- 4 BR-II-m-B-02092 - CASA FANCIONTTI MUNICIPIUL BRĂILA, BD. AL. I. CUZA 173 (AN 1925)
- 5 BR-II-m-B-02093 - COLEGIUL NAȚIONAL "NICOLAE BĂLCEASCU" MUNICIPIUL BRĂILA, BD. AL. I. CUZA 182 (ANI 1885 - 1886)
- 6 BR-II-m-B-02108 - SCOALA "CONSTANTIN SANDU ALDEA, MUNICIPIUL BRAILA, STR. GRIGORESCU EREMA 23 (1923)
- 7 BR-II-m-B-02112 - BISERICA "SF. APOSTOLI PETRU SI PAVEL", "SF. PARASCHIVA", MUNICIPIUL BRAILA STR. MAIOR PETRU 24 (1872-1894)
- 8 BR-II-m-B-02113 - CASA PANTELI, MUNICIPIUL BRAILA, STR. MARASESTI 3 (1912)
- 9 BR-II-m-B-02122 - CASA IRIMIA, AZI CAMINUL DE BATRANI, MUNICIPIUL BRAILA, STR. POLONA 22 (1912)
- 10 BR-IV-m-B-02150 - CASA EUGEN SCHILERU, MUNICIPIUL BRĂILA, BD. AL. I. CUZA 180 (AN 1920)

	UTR ZIR 4 (SUBZONA SIR 4B) - CUPRINDE SUBZONA FRONTALURILOR DE PE BD. AL. I. CUZA, NUMERELE IMPARE CU LOCUINTE COLECTIVE (CF. PUZ CENTRUL ISTORIC MUN. BRAILA)
	UTR ZIR 1 (SUBZONA SIR 1F) - SUBZONA DINTRE STR. M. EMINESCU, BD. AL. I. CUZA ȘI CALEA GALAȚI (CF. PUZ CENTRUL ISTORIC MUN. BRAILA)
	UTR ZIR 2 - ANSAMBLUL STR. M. EMINESCU CUPRINDE STR. M. EMINESCU PANA LA INTERSECȚIA CU STR. GRIVITA (CF. PUZ CENTRUL ISTORIC MUN. BRAILA)
	UTR ZIR 3 - ANSAMBLUL STR. EREMIA GRIGORESCU CUPRINDE STR. EREMIA GRIGORESCU INTRE BD. AL. I. CUZA ȘI STR. PLEVNEI (CF. PUZ CENTRUL ISTORIC MUN. BRAILA)
	UTR Lju19 - CF. PUG BRAILA IN VIGOARE

	LOCUIRE
	MIXT (LOCUIRE + SERVICII)
	SERVICII
	ÎNVĂȚĂMÂNT
	SĂNĂTATE
	CULTE

1) CIRCULAȚII CAROSABILE PUBLICE
 CIRCULAȚII PIETONALE
 SPAȚIU VERDE PUBLIC

TITLUL PROIECTULUI
PLAN URBANISTIC ZONAL
BD. AL. I. CUZA, NR. 187, MUN. BRAILA
CONSTRUIRE APART-HOTEL S+P+2E

PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR: VOGUE BY DOCSAN S.R.L.	Str. Scollilor, nr. 52/bl. B15, sc. 4, ap 58 Municipiul Braila, Judetul Braila
PROIECTANT: CITYMASTER STUDIO S.R.L.	Str. Radu Bolangiu nr.1, Parter, sc. B, Ap.1, Sector 1, Bucuresti
TITLUL PLANSEI:	SITUATIA EXISTENTA

Sef Proiect	Urb. Andra Gabriela Tanase	
Proiectat	Urb. Andra Gabriela Tanase	
Desenat	Urb. Andra Gabriela Tanase	
Data:	Scara:	Plansa:
05.2023		1/1000

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA



LIMITE

- LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z.
 - LIMITA ZONA REGLEMENTATA P.U.Z.
 - LIMITA ZONA DE STUDIU P.U.Z.
 - LIMITĂ UTR (cf. PUZ CENTRUL ISTORIC AL MUN. BRĂILA)
 - LIMITĂ PARCELE CF. OCPI
 - EDIFICABIL PROPUȘ
 - LIMITA PUZ CENTRUL ISTORIC AL MUN. BRAILA
 - LIMITA CENTRUL ISTORIC AL MUN. BRAILA
 - LIMITĂ ZONA PROTEJATA - ANSAMBLUL "STR. EREMIA GRIGORESCU" - BR-II-a-B-02107
 - LIMITĂ ZONA PROTEJATA - ANSAMBLUL "STR. MIHAI EMINESCU - STR. 1 DECEMBRIE 1918" - BR-II-a-B-02096
 - LIMITA ZONA DE PROTECTIE MONUMENT ISTORIC SITUAT IN AFARA CENTRULUI ISTORIC, FABRICA DE BERE "R.H. MULLER", STR. PLEVNEI 173 (1872-1873) (ZONA CU RESTRICTIE DE CONSTRUIBILITATE)
 - CONSTRUCȚII CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE
- BR-II-m-B-02089 - CINEMATOGRAFUL "POPULAR", AZI CASA INVATATORILOR, MUNICIPIULUI BRAILA, BD. AL. I. CUZA 107 (1900)
 - BR-II-m-B-02090 - CASA TOFF, MUNICIPIUL BRAILA, BD. AL. I. CUZA 159 (1900)
 - BR-II-m-B-02091 - CASA TANE - BABES, MINICIPIUL BRAILA, BD. AL. I. CUZA 173 (1925)
 - BR-II-m-B-02092 - CASA FANCIONTTI MUNICIPIUL BRĂILA, BD. AL. I. CUZA 173 (AN 1925)
 - BR-II-m-B-02093 - COLEGIUL NAȚIONAL "NICOLAE BĂLCEASCU" MUNICIPIUL BRĂILA, BD. AL. I. CUZA 182 (ANI 1885 - 1886)
 - BR-II-m-B-02108 - SCOALA "CONSTANTIN SANDU ALDEA, MUNICIPIUL BRAILA, STR. GRIGORESCU EREMIA 23 (1923)
 - BR-II-m-B-02112 - BISERICA "SF. APOSTOLI PETRU ȘI PAVEL", "SF. PARASCHIVA", MUNICIPIUL BRAILA STR. MAIOR PETRU 24 (1872-1894)
 - BR-II-m-B-02113 - CASA PANTELI, MUNICIPIUL BRAILA, STR. MARASESTI 3 (1912)
 - BR-II-m-B-02122 - CASA IRIMIA, AZI CAMINUL DE BATRANI, MUNICIPIUL BRAILA, STR. POLONA 22 (1912)
 - BR-IV-m-B-02150 - CASA EUGEN SCHILERU, MUNICIPIUL BRĂILA, BD. AL. I. CUZA 180 (AN 1920)

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- UTR ZIR 4 (SUBZONA SIR 4C) - SUBZONA INSULEI DE PARCELE DELIMITATA DE STR. G-RAL EREMIA GRIGORESCU, BD-UL AL. I. CUZA, STR. UNIRII, NR. CAD. 72269
- UTR ZIR 4 (SUBZONA SIR 4B) - CUPRINDE SUBZONA FRONTALIERA DE PE BD. AL. I. CUZA, NUMERELOR IMPARE CU LOCUINTE COLECTIVE (CF. PUZ CENTRUL ISTORIC MUN. BRAILA)
- UTR ZIR 1 (SUBZONA SIR 1F) - SUBZONA DINTRE STR. M. EMINESCU, BD. AL. I. CUZA ȘI CALEA GALAȚI (CF. PUZ CENTRUL ISTORIC MUN. BRAILA)
- UTR ZIR 2 - ANSAMBLUL STR. M. EMINESCU CUPRINDE STR. M. EMINESCU PANA LA INTERSECȚIA CU STR. GRIVITA (CF. PUZ CENTRUL ISTORIC MUN. BRAILA)
- UTR ZIR 3 - ANSAMBLUL STR. EREMIA GRIGORESCU CUPRINDE STR. EREMIA GRIGORESCU INTRE BD. AL. I. CUZA ȘI STR. PLEVNEI (CF. PUZ CENTRUL ISTORIC MUN. BRAILA)
- UTR CS1 - SUBZONA FUNCȚIUNI CENTRALE CU ROL DE SUSTINERE ȘI COMPLETARE A CENTRALITATII, REPREZENTATIVITATE RIDICATA, CF. ACTUALIZARE PUG BRAILA 2021
- UTR M1a - SUBZONA FUNCȚIUNI MIXTE, TESUT URBAN CONSTITUIT, REPREZENTATIVITATE MARE, CF. ACTUALIZARE PUG BRAILA 2021
- UTR V1a - SPAȚII VERZI PUBLICE IN AFARA LIMITELOR ZONELOR ISTORICE PROTEJATE, CF. ACTUALIZARE PUG BRAILA 2021

FUNCȚIUNI

- LOCUIRE
- MIXT (LOCUIRE + SERVICII)
- SERVICII
- ÎNĂLȚĂMÂNT
- SĂNĂTATE
- CULTE

CIRCULAȚII

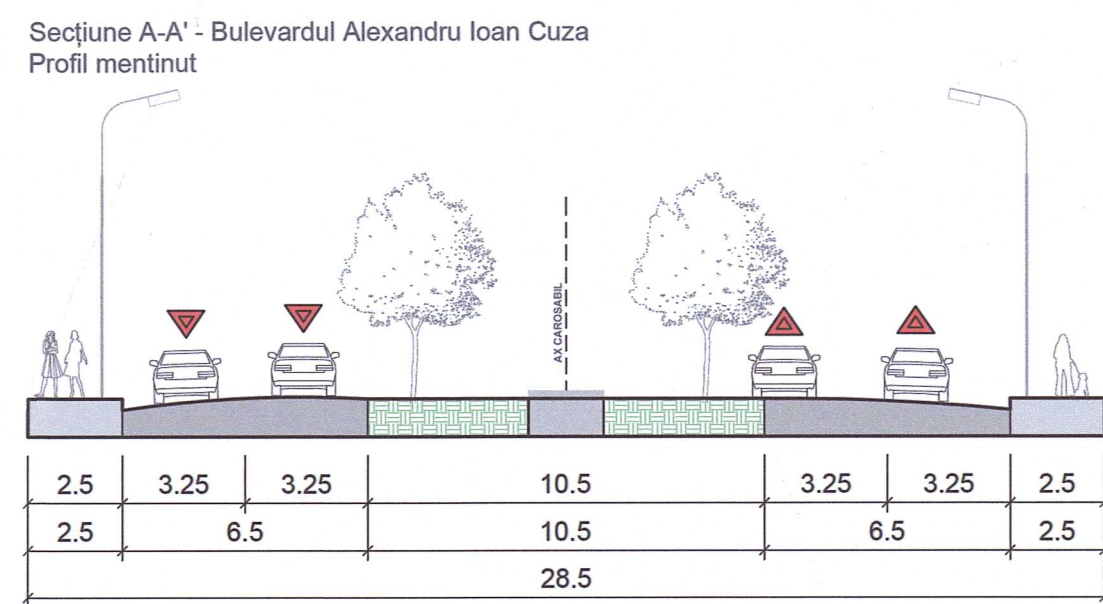
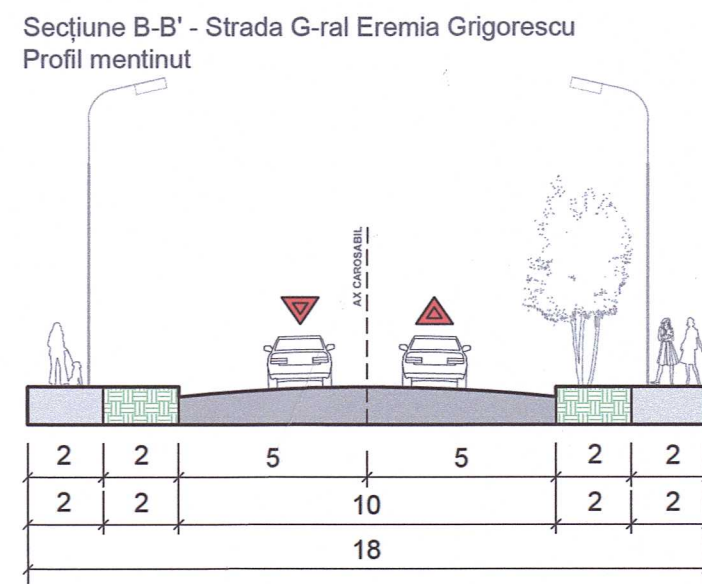
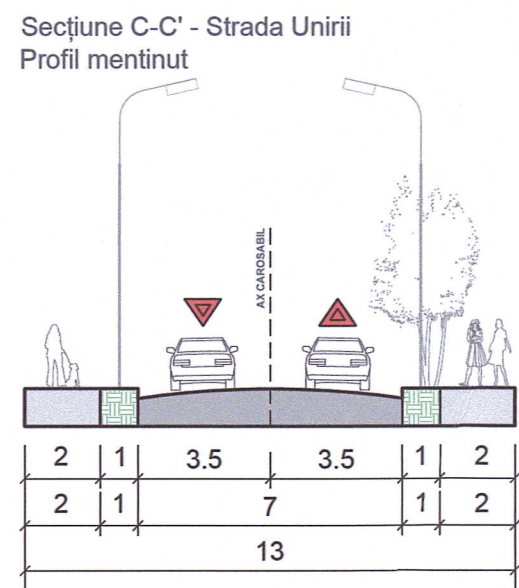
- CIRCULAȚII CAROSABILE PUBLICE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- SPAȚIU VERDE PUBLIC
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL

TITLUL PROIECTULUI

PLAN URBANISTIC ZONAL
BD. AL. I. CUZA, NR. 187, MUN. BRAILA
CONSTRUIRE APART-HOTEL S+P+2E

PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR:	VOGUE BY DOCSAN S.R.L.	Str. Scolilor, nr. 52, bl. B15, sc. 4, ap 58 Municipiul Braila, Judetul Braila
PROIECTANT:	CITYMASTER STUDIO S.R.L.	Str. Radu Boiangiu nr.1, Parter, sc. B, Ap.1, Sector 1, Bucuresti
TITLUL PLANSEI:	REGLEMENTARI URBANISTICE	
Self Project	Urb. Andra Gabriela Tanase	
Proiectat	Urb. Andra Gabriela Tanase	
Desenat	Urb. Andra Gabriela Tanase	
Data:	05.2023	Scara: 1/1000
Plansa:		03



Parcela (N.C. 93456) teren		
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
1	423768.241	733019.502
2	423780.559	732996.945
3	423774.637	732993.687
4	423768.773	732990.460
5	423774.546	732979.112
6	423767.960	732976.123
7	423764.752	732983.844
8	423759.175	732996.035
9	423757.884	732998.857
10	423758.907	732999.392
11	423752.863	733010.138
12	423757.991	733013.593

BILANT TERITORIAL

CRITERIU	PUZ EXISTENT	PROPUȘ
UTR	UTR ZIR 4 (SIR 4c)	UTR ZIR 4 (SIR 4c')
POT max.	50%	60%
CUT max.	1,00	1,20 (majorare cu 20%)
RH max.*	P+2E	S+P+2E
S zona de studiu	~31963 mp	
S teren studiat (N.C. 93456)	559 mp	
AC teren studiat (N.C. 93456)	-	335,4 mp max 60%
ACD teren studiat (N.C. 93456)	-	670,8 mp
Spatii verzi	-	139,75 mp min 25%
Accese,alei,parcari	-	83,85 mp ~ 15%

NOTA: PENTRU ZONA REGLEMENTATA ALINIAREA SE VA FACE LA ALINIAMENT.
*CU POSIBILITATEA AGAUGARII UNUI SUBSOL SAU DEMISOL



MOBILARE URBANISTICA

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z.
 - LIMITA ZONA REGLEMENTATA P.U.Z.
 - LIMITA ZONA DE STUDIU P.U.Z.
 - LIMITA UTR (cf. PUZ CENTRUL ISTORIC AL MUN. BRAILA)
 - LIMITA PARCELE CF. OCPI
 - EDIFICABIL PROPUȘ
 - LIMITA PUZ CENTRUL ISTORIC AL MUN. BRAILA
 - LIMITA CENTRUL ISTORIC AL MUN. BRAILA
 - LIMITA ZONA PROTEJATA - ANSAMBLUL "STR. EREMIA GRIGORESCU" - BR-II-a-B-02107
 - LIMITA ZONA PROTEJATA - ANSAMBLUL "STR. MIHAI EMINESCU" - STR. 1 DECEMBRIE 1918" - BR-II-a-B-02096
 - LIMITA ZONA DE PROTECȚIE MONUMENT ISTORIC SITUAT ÎN AFARA CENTRULUI ISTORIC, FABRICA DE BERE "R.H. MULLER", STR. PLEVNEI 173 (1872-1873) (ZONA CU RESTRICTIE DE CONSTRUIBILITATE)
 - CONSTRUCȚII CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE
- 10**
- BR-II-m-B-02089 - CINEMATOGRAFUL "POPULAR", AZI CASA ÎNVĂȚĂTORILOR, MUNICIPIULUI BRAILA, BD. AL. I. CUZA 107 (1900)
 - BR-II-m-B-02090 - CASA TOFF, MUNICIPIUL BRAILA, BD. AL. I. CUZA 159 (1900)
 - BR-II-m-B-02091 - CASA TANE - BABES, MUNICIPIUL BRAILA, BD. AL. I. CUZA 173 (1925)
 - BR-II-m-B-02092 - CASA FANCIOTTI MUNICIPIUL BRAILA, BD. AL. I. CUZA 173 (AN 1925)
 - BR-II-m-B-02093 - COLEGIUL NAȚIONAL "NICOLAE BĂLCEASCU" MUNICIPIUL BRAILA, BD. AL. I. CUZA 182 (ANI 1885 - 1886)
 - BR-II-m-B-02108 - ȘCOALA "CONSTANTIN SANDU ALDEA, MUNICIPIUL BRAILA, STR. GRIGORESCU EREMIA 23 (1923)
 - BR-II-m-B-02112 - BISERICA "SF. APOSTOLI PETRU ȘI PAVEL", "SF. PARASCHIVA", MUNICIPIUL BRAILA STR. MAIOR PETRU 24 (1872-1894)
 - BR-II-m-B-02113 - CASA PANTELI, MUNICIPIUL BRAILA, STR. MARASEȘTI 3 (1912)
 - BR-II-m-B-02122 - CASA IRIMIA, AZI CAMINUL DE BATRANI, MUNICIPIUL BRAILA, STR. POLONA 22 (1912)
 - BR-IV-m-B-02150 - CASA EUGEN SCHILERU, MUNICIPIUL BRAILA, BD. AL. I. CUZA 180 (AN 1920)

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- UTR ZIR 4 (SUBZONA SIR 4C') - SUBZONA INSULEI DE PARCELE DELIMITATA DE STR. G-RAL EREMIA GRIGORESCU, BD-UL AL. I. CUZA, STR. UNIRII, NR. CAD. 72269
- UTR ZIR 4 (SUBZONA SIR 4B) - CUPRINDE SUBZONA FRONTURILOR DE PE BD. AL. I. CUZA, NUMEREL ÎMPARE CU LOCUINTE COLECTIVE (CF. PUZ CENTRUL ISTORIC MUN. BRAILA)
- UTR ZIR 1 (SUBZONA SIR 1F) - SUBZONA DINTRE STR. M. EMINESCU, BD. AL. I. CUZA ȘI CALEA GALAȚI (CF. PUZ CENTRUL ISTORIC MUN. BRAILA)
- UTR ZIR 2 - ANSAMBLUL STR. M. EMINESCU CUPRINDE STR. M. EMINESCU PANA LA INTERSECȚIA CU STR. GRIVITA (CF. PUZ CENTRUL ISTORIC MUN. BRAILA)
- UTR ZIR 3 - ANSAMBLUL STR. EREMIA GRIGORESCU CUPRINDE STR. EREMIA GRIGORESCU ÎNTRE BD. AL. I. CUZA ȘI STR. PLEVNEI (CF. PUZ CENTRUL ISTORIC MUN. BRAILA)
- UTR CS1 - SUBZONA FUNCȚIUNI CENTRALE CU ROL DE SUSTINERE ȘI COMPLETARE A CENTRALITĂȚII, REPREZENTATIVITATE RIDICATA, CF. ACTUALIZARE PUG BRAILA 2021
- UTR M1a - SUBZONA FUNCȚIUNI MIXTE, TESUT URBAN CONSTITUIT, REPREZENTATIVITATE MARE, CF. ACTUALIZARE PUG BRAILA 2021
- UTR V1a - SPAȚII VERZI PUBLICE ÎN AFARA LIMITELOR ZONELOR ISTORICE PROTEJATE, CF. ACTUALIZARE PUG BRAILA 2021

FUNCȚIUNI

- LOCUIRE
- MIXT (LOCUIRE + SERVICII)
- SERVICII
- ÎNȚĂMÂNT
- SĂNĂTATE
- CULTE

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE PUBLICE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- SPAȚIU VERDE PE PARCELA
- SPAȚIU VERDE PUBLIC
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL

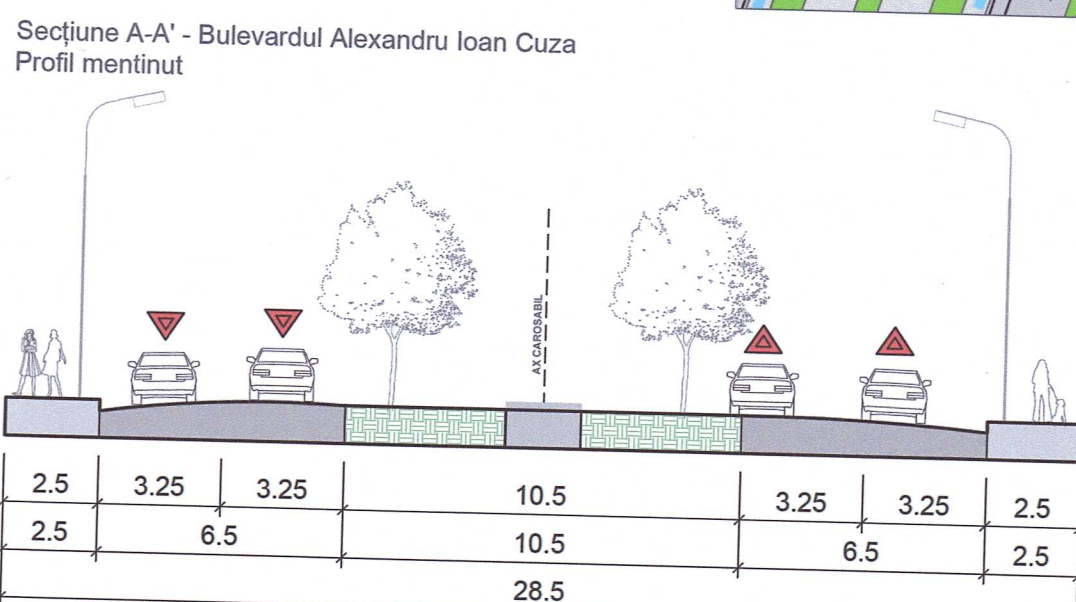
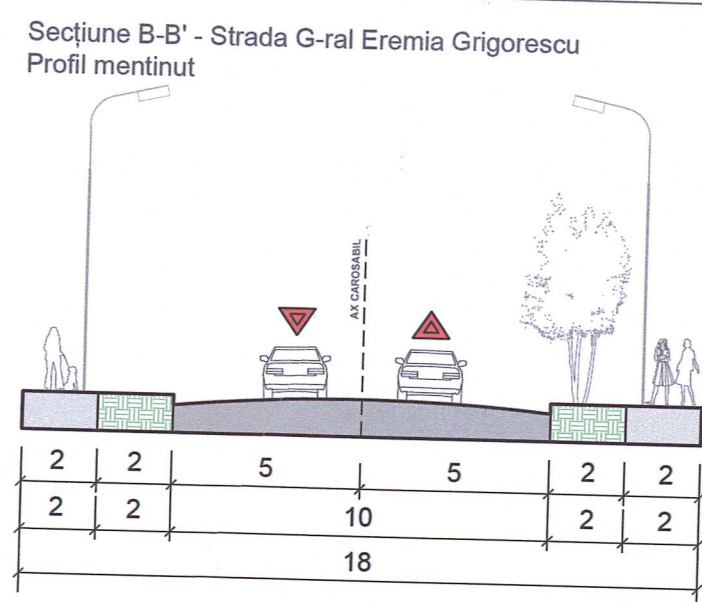
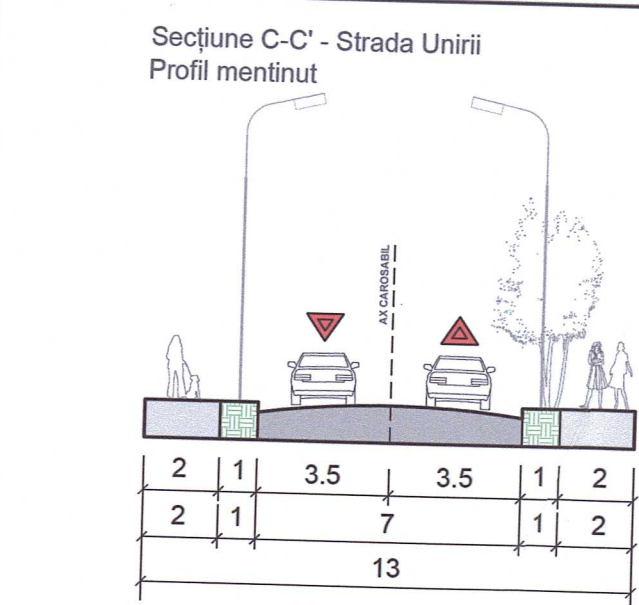
TITLUL PROIECTULUI

PLAN URBANISTIC ZONAL
BD. AL. I. CUZA, NR. 187, MUN. BRAILA
CONSTRUIRE APART-HOTEL S+P+2E

PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR:	VOGUE BY DOCSAN S.R.L. TĂNASE	Str. Școlilor, nr. 52, bl. 815, sc. 4, ap. 58 Municipiul Braila, Judetul Braila
PROIECTANT:	CITYMASTER STUDIO S.R.L.	Str. Radu Boiangiu nr.1, Parter, sc. B, Ap.1, Sector 1, București
TITLUL PLANȘEI:	MOBILARE URBANISTICA	
Sef Proiect	Urb. Andra Gabriela Tanase	
Proiectat	Urb. Andra Gabriela Tanase	
Desenat	Urb. Andra Gabriela Tanase	
Data:	05.2023	Scara: 1/1000
Plansa:		04

PICTOGRAMA 1:500



Parcela (N.C. 93456) teren

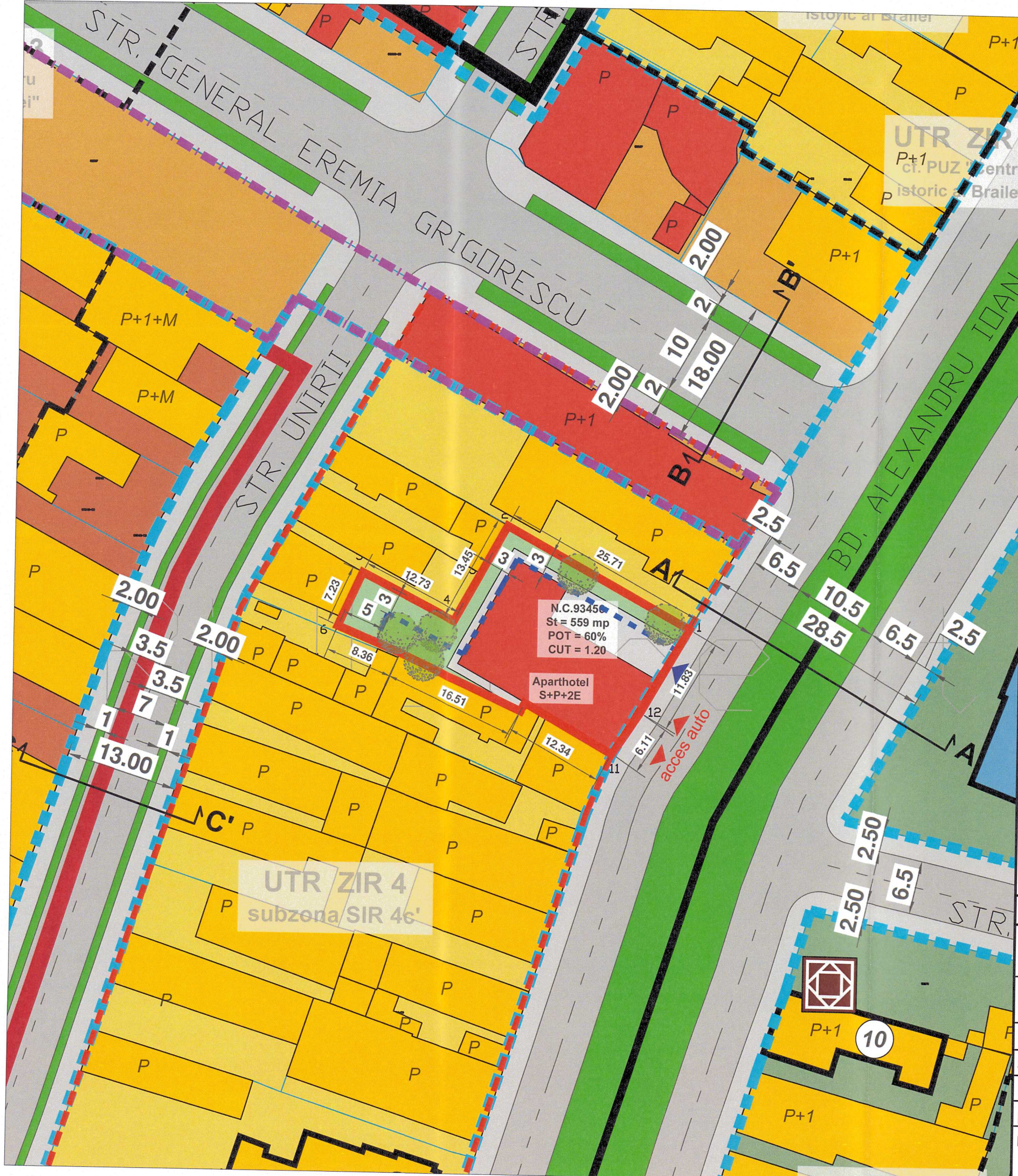
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	X [m]	Y [m]
1	423768.241	733019.502	
2	423780.559	732996.945	
3	423774.637	732993.687	
4	423768.773	732990.460	
5	423774.546	732979.112	
6	423767.960	732976.123	
7	423764.752	732963.844	
8	423759.175	732996.035	
9	423757.884	732998.857	
10	423758.907	732999.392	
11	423752.863	733010.138	
12	423757.991	733013.593	

S = 559 mp

BILANT TERITORIAL

CRITERIU	PUZ	EXISTENT	PROPUȘ
UTR	UTR ZIR 4 (SIR 4c)	UTR ZIR 4 (SIR 4c')	
POT max.	50%	50%	60%
CUT max.	1,00	1,00	1,20 (majorare cu 20%)
RH max.*	P+2E	-	S+P+2E
S zona de studiu	~31963 mp		
S teren studiat (N.C. 93456)	559 mp		
AC teren studiat (N.C. 93456)	-	-	335,4 mp max 60%
ACD teren studiat (N.C. 93456)	-	-	670,8 mp
Spații verzi	-	-	139,75 mp min 25%
Accese, alei, parcuri	-	-	83,85 mp ~ 15%

NOTA: PENTRU ZONA REGLEMENTATA ALINIAREA SE VA FACE LA ALINIAMENT.
*CU POSIBILITATEA AGAUGARII UNUI SUBSOL SAU DEMISOL



MOBILARE URBANISTICA - DETALIU

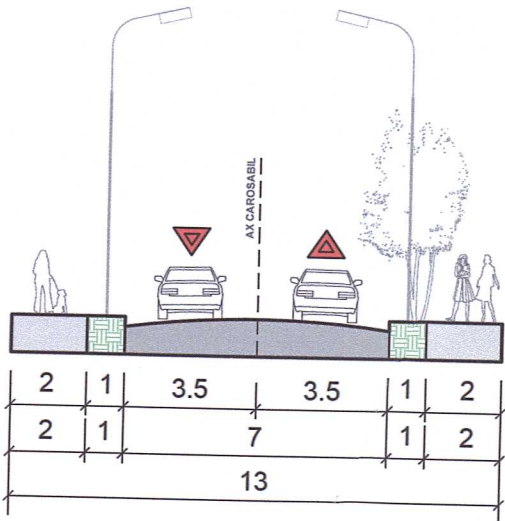
LEGENDA

- LIMITE**
 - LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z.
 - LIMITA ZONA REGLEMENTATA P.U.Z.
 - LIMITA ZONA DE STUDIU P.U.Z.
 - LIMITA UTR (cf. PUZ CENTRUL ISTORIC AL MUN. BRAILA)
 - LIMITA PARCELE CF. OCPI
 - EDIFICABIL PROPOS
 - LIMITA PUZ CENTRUL ISTORIC AL MUN. BRAILA
- LIMITA CENTRUL ISTORIC AL MUN. BRAILA**
 - LIMITA ZONA PROTEJATA - ANSAMBLUL "STR. EREMA GRIGORESCU" - BR-II-a-B-02107
 - LIMITA ZONA PROTEJATA - ANSAMBLUL "STR. MIHAI EMINESCU - STR. 1 DECEMBRIE 1918" - "STS. BR-II-a-B-02096
 - LIMITA ZONA DE PROTECTIE MONUMENT ISTORIC SITUAT IN AFARA CENTRULUI ISTORIC, FABRICA DE BERE "R.H. MULLER", STR. PLEVNEI 173 (1872-1873) (ZONA CU RESTRICTIE DE CONSTRUIBILITATE)
 - CONSTRUCTII CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE
- BR-II-m-B-02089 - CINEMATOGRAFUL "POPULAR", AZI CASA INVATATORILOR, MUNICIPIULUI BRAILA, BD. AL. I. CUZA 107 (1900)
 - BR-II-m-B-02090 - CASA TOFF, MUNICIPIUL BRAILA, BD. AL. I. CUZA 159 (1900)
 - BR-II-m-B-02091 - CASA TANE - BABES, MINICIPIUL BRAILA, BD. AL. I. CUZA 173 (1925)
 - BR-II-m-B-02092 - CASA FANCIONTTI MUNICIPIUL BRAILA, BD. AL. I. CUZA 173 (AN 1925)
 - BR-II-m-B-02093 - COLEGIUL NAȚIONAL "NICOLAE BĂLCEANU" MUNICIPIUL BRAILA, BD. AL. I. CUZA 182 (ANI 1885 - 1886)
 - BR-II-m-B-02108 - SCOALA "CONSTANTIN SANDU ALDEA, MUNICIPIUL BRAILA, STR. GRIGORESCU EREMA 23 (1923)
 - BR-II-m-B-02112 - BISERICA "SF. APOSTOLI PETRU SI PAVEL", "SF. PARASCHIVA", MUNICIPIUL BRAILA STR. MAIOR PETRU 24 (1872-1894)
 - BR-II-m-B-02113 - CASA PANTELI, MUNICIPIUL BRAILA, STR. MARASESTI 3 (1912)
 - BR-II-m-B-02122 - CASA IRIMIA, AZI CAMINUL DE BATRANI, MUNICIPIUL BRAILA, STR. POLONA 22 (1912)
 - BR-IV-m-B-02150 - CASA EUGEN SCHILERU, MUNICIPIUL BRAILA, BD. AL. I. CUZA 180 (AN 1920)
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
 - UTR ZIR 4 (SUBZONA SIR 4C) - SUBZONA INSULEI DE PARCELE DELIMITATA DE STR. G-RAL EREMA GRIGORESCU, BD-UL AL. I. CUZA, STR. UNIRII, NR. CAD. 72269
 - UTR ZIR 4 (SUBZONA SIR 4B) - CUPRINDE SUBZONA FRONTURILOR DE PE BD. AL. I. CUZA, NUMERELE IMPARE CU LOCUINTE COLECTIVE (CF. PUZ CENTRUL ISTORIC MUN. BRAILA)
 - UTR ZIR 1 (SUBZONA SIR 1F) - SUBZONA DINTRE STR. M. EMINESCU, BD. AL. I. CUZA SI CALEA GALATI (CF. PUZ CENTRUL ISTORIC MUN. BRAILA)
 - UTR ZIR 2 - ANSAMBLUL STR. M. EMINESCU CUPRINDE STR. M. EMINESCU PANA LA INTERSECTIA CU STR. GRIVITA (CF. PUZ CENTRUL ISTORIC MUN. BRAILA)
 - UTR ZIR 3 - ANSAMBLUL STR. EREMA GRIGORESCU CUPRINDE STR. EREMA GRIGORESCU INTRE BD. AL. I. CUZA SI STR. PLEVNEI (CF. PUZ CENTRUL ISTORIC MUN. BRAILA)
 - UTR CS1 - SUBZONA FUNCTIUNI CENTRALE CU ROL DE SUSTINERE SI COMPLEMENTARE A CENTRALITATII, REPREZENTATIVITATE RIDICATA, CF. ACTUALIZARE PUG BRAILA 2021
 - UTR M1a - SUBZONA FUNCTIUNI MIXTE, TESUT URBAN CONSTITUIT, REPREZENTATIVITATE MARE, CF. ACTUALIZARE PUG BRAILA 2021
 - UTR V1a - SPATII VERZI PUBLICE IN AFARA LIMITELOR ZONELOR ISTORICE PROTEJATE, CF. ACTUALIZARE PUG BRAILA 2021
- FUNCȚIUNI**
 - LOCUIRE
 - MIXT (LOCUIRE + SERVICII)
 - SERVICII
 - ÎNVAȚĂMÂNT
 - SĂNĂTATE
 - CULTE
- CIRCULAȚII**
 - CIRCULAȚII CAROSABILE PUBLICE
 - CIRCULAȚII PIETONALE
 - SPAȚIU VERDE PE PARCELA
 - SPAȚIU VERDE PUBLIC
 - ACCES CAROSABIL
 - ACCES PIETONAL

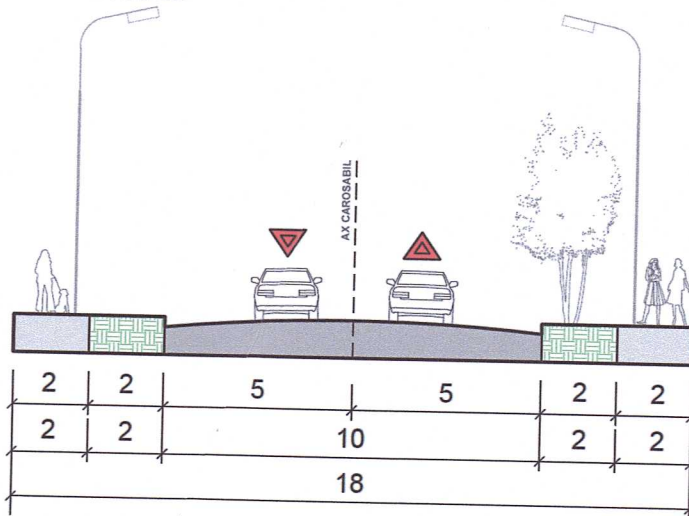
NOTA: PARCAREA SE VA REALIZA LA SUBSOL SI SE VA CALCULA IN FUNCTIE DE NUMARUL CAMERELOR DE CAZARE, CONFORM REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

TITLUL PROIECTULUI		
PLAN URBANISTIC ZONAL		
BD. AL. I. CUZA, NR. 187, MUN. BRAILA		
CONSTRUIRE APART-HOTEL S+P+2E		
PLAN URBANISTIC ZONAL		
BENEFICIAR:		
VOGUE BY DOCSAN S.R.L.		
PROIECTANT:		
CITYMASTER STUDIO S.R.L.		
TITLUL PLANSEI:		
MOBILARE URBANISTICA - DETALIU		
Sef Proiect	Urb. Andra Gabriela Tanase	
Proiectat	Urb. Andra Gabriela Tanase	
Desenat	Urb. Andra Gabriela Tanase	
Data:	09.2023	
Scara:	1/500	
Plansa:	04.1	

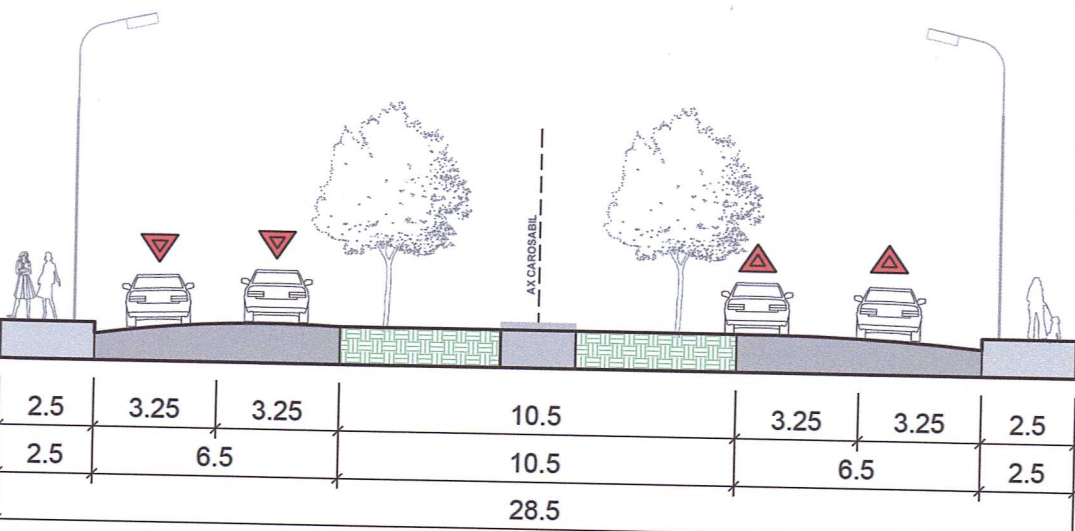
Secțiune C-C' - Strada Unirii
Profil menținut



Secțiune B-B' - Strada G-ral Eremia Grigorescu
Profil menținut



Secțiune A-A' - Bulevardul Alexandru Ioan Cuza
Profil menținut



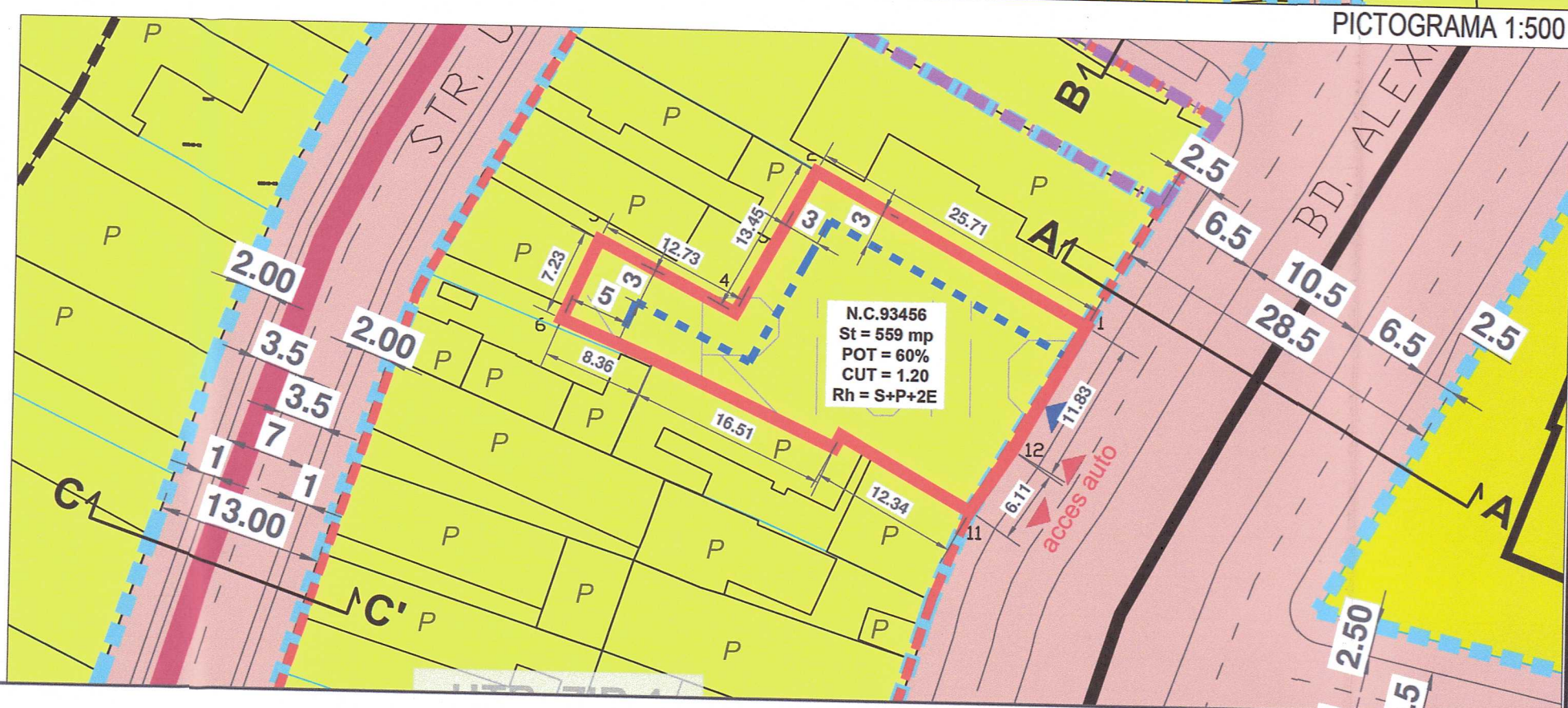
Parcela (N.C. 93456) teren

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
1	423768.241	733019.502
2	423780.559	732996.945
3	423774.637	732993.687
4	423768.773	732990.460
5	423774.546	732979.112
6	423767.960	732976.123
7	423764.752	732983.844
8	423759.175	732996.035
9	423757.884	732998.857
10	423758.907	732999.392
11	423752.863	733010.138
12	423757.991	733013.593

BILANT TERITORIAL

CRITERIU	PUZ	EXISTENT	PROPUS
UTR	UTR ZIR 4 (SIR 4c)	UTR ZIR 4 (SIR 4c)	
POT max.	50%	50%	60%
CUT max.	1,00	1,00	1,20 (majorare cu 20%)
RH max.*	P+2E	-	S+P+2E
S zona de studiu	~31963 mp		
S teren studiat (N.C. 93456)	559 mp		
AC teren studiat (N.C. 93456)	-	-	335,4 mp max 60%
ACD teren studiat (N.C. 93456)	-	-	670,8 mp
Spatii verzi	-	-	139,75 mp min 25%
Accese, alei, parcuri	-	-	83,85 mp ~ 15%

NOTA: PENTRU ZONA REGLEMENTATA ALINIAREA SE VA FACE LA ALINIAMENT.
*CU POSIBILITATEA AGAURII UNUI SUBSOL SAU DEMISOL



REGIM JURIDIC

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z.
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA P.U.Z.
- LIMITA ZONA DE STUDIU P.U.Z.
- LIMITA UTR (cf. PUZ CENTRUL ISTORIC AL MUN. BRAILA)
- LIMITA PARCELE CF. OCPI
- EDIFICABIL PROPUZ
- LIMITA PUZ CENTRUL ISTORIC AL MUN. BRAILA
- LIMITA CENTRUL ISTORIC AL MUN. BRAILA
- LIMITA ZONA PROTEJATA - ANSAMBLUL "STR. EREMIA GRIGORESCU" - BR-II-a-B-02107
- LIMITA ZONA PROTEJATA - ANSAMBLUL "STR. MIHAI EMINESCU - STR. 1 DECEMBRIE 1918" - BR-II-a-B-02096
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE MONUMENT ISTORIC SITUAT IN AFARA CENTRULUI ISTORIC, FABRICA DE BERE "R.H. MULLER", STR. PLEVNEI 173 (1872-1873) (ZONA CU RESTRICTIE DE CONSTRUIBILITATE)
- CONSTRUCȚII CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE

- BR-II-m-B-02089 - CINEMATOGRAFUL "POPULAR", AZI CASA INVATATORILOR, MUNICIPIULUI BRAILA, BD. AL. I. CUZA 107 (1900)
- BR-II-m-B-02090 - CASA TOFF, MUNICIPIUL BRAILA, BD. AL. I. CUZA 159 (1900)
- BR-II-m-B-02091 - CASA TANE - BABES, MUNICIPIUL BRAILA, BD. AL. I. CUZA 173 (1925)
- BR-II-m-B-02092 - CASA FANCIONTTI MUNICIPIUL BRAILA, BD. AL. I. CUZA 173 (AN 1925)
- BR-II-m-B-02093 - COLEGIUL NAȚIONAL "NICOLAE BĂLCEASCU" MUNICIPIUL BRAILA, BD. AL. I. CUZA 182 (ANI 1885 - 1886)
- BR-II-m-B-02108 - SCOALA "CONSTANTIN SANDU ALDEA, MUNICIPIUL BRAILA, STR. GRIGORESCU EREMIA 23 (1923)
- BR-II-m-B-02112 - BISERICA "SF. APOSTOLI PETRU SI PAVEL", "SF. PARASCHIVA", MUNICIPIUL BRAILA STR. MAIOR PETRU 24 (1872-1894)
- BR-II-m-B-02113 - CASA PANTELI, MUNICIPIUL BRAILA, STR. MARASESTI 3 (1912)
- BR-II-m-B-02122 - CASA IRIMIA, AZI CAMINUL DE BATRANI, MUNICIPIUL BRAILA, STR. POLONA 22 (1912)
- BR-IV-m-B-02150 - CASA EUGEN SCHILERU, MUNICIPIUL BRAILA, BD. AL. I. CUZA 180 (AN 1920)

REGIM JURIDIC

- TEREN DOMENIU PUBLIC AL STATULUI
- TEREN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

CIRCULAȚII

- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL

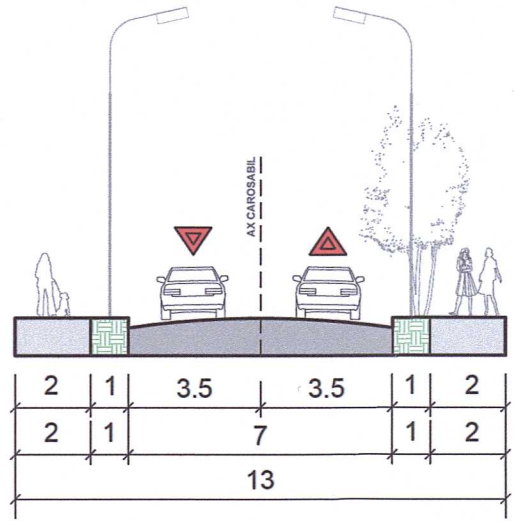
TITLUL PROIECTULUI

PLAN URBANISTIC ZONAL
BD. AL. I. CUZA, NR. 187, MUN. BRAILA
CONSTRUIRE APART-HOTEL S+P+2E

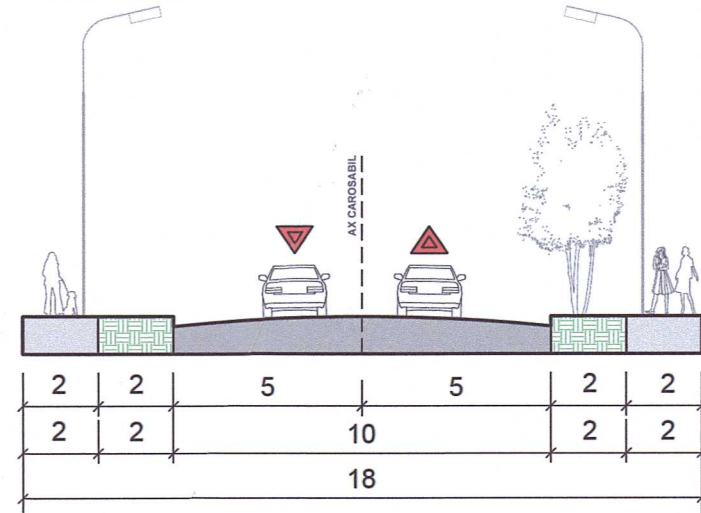
PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR:	VOGUE BY DOCSAN S.R.L.	Str. Scolilor, nr. 52, bl. B15, sc. 4, ap 58 Municipiul Braila, Judetul Braila
PROIECTANT:	CITYMASTER STUDIO S.R.L.	Str. Radu Bolangiu nr.1, Parter, sc. B, Sector 1, Bucuresti
TITLUL PLANSEI:	REGIM JURIDIC	
Sef Proiect	Urb. Andra Gabriela Tanase	
Proiectat	Urb. Andra Gabriela Tanase	
Desenat	Urb. Andra Gabriela Tanase	
Verificat		
Data:	05.2023	Scara: 1/1000
Plansa:		05

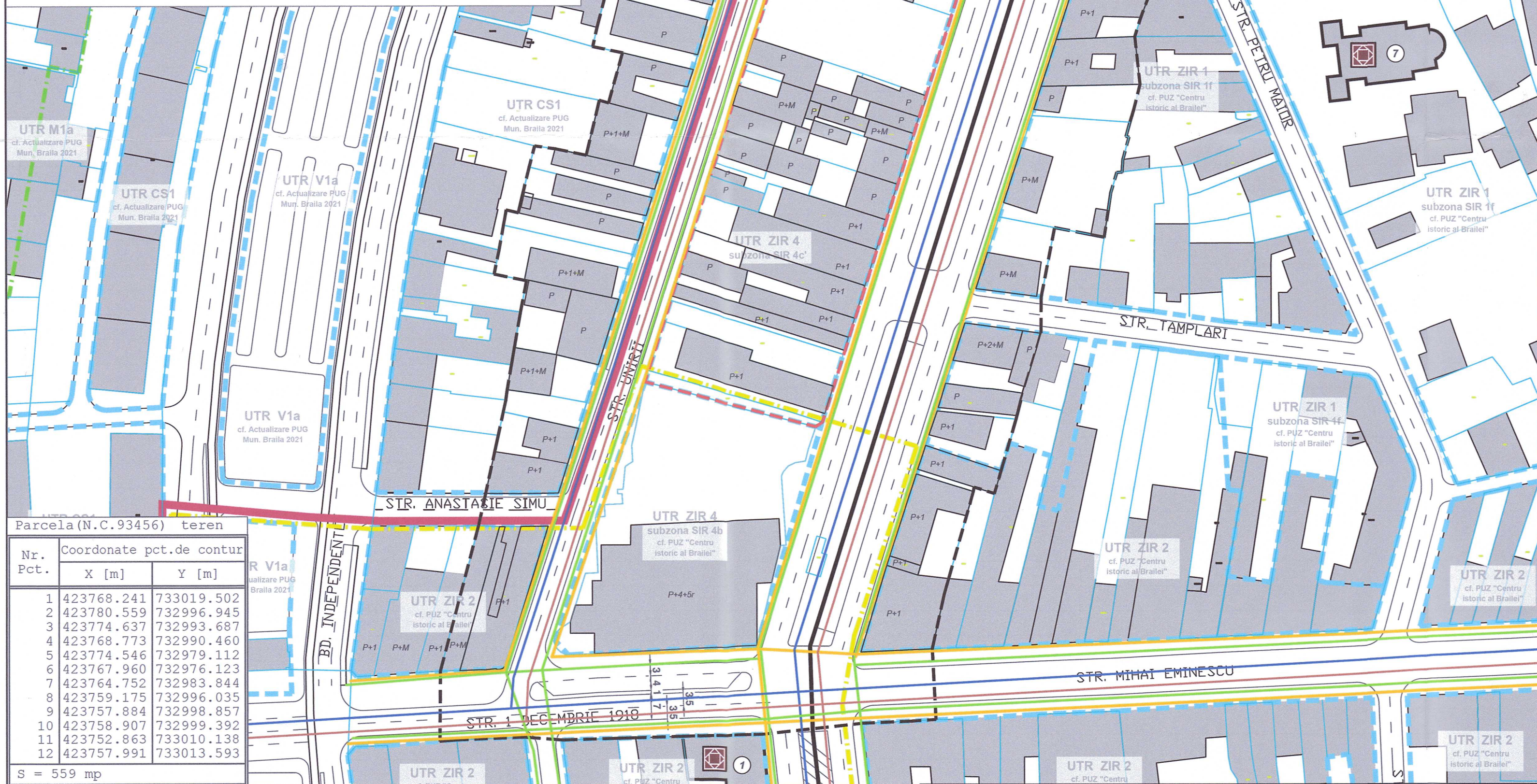
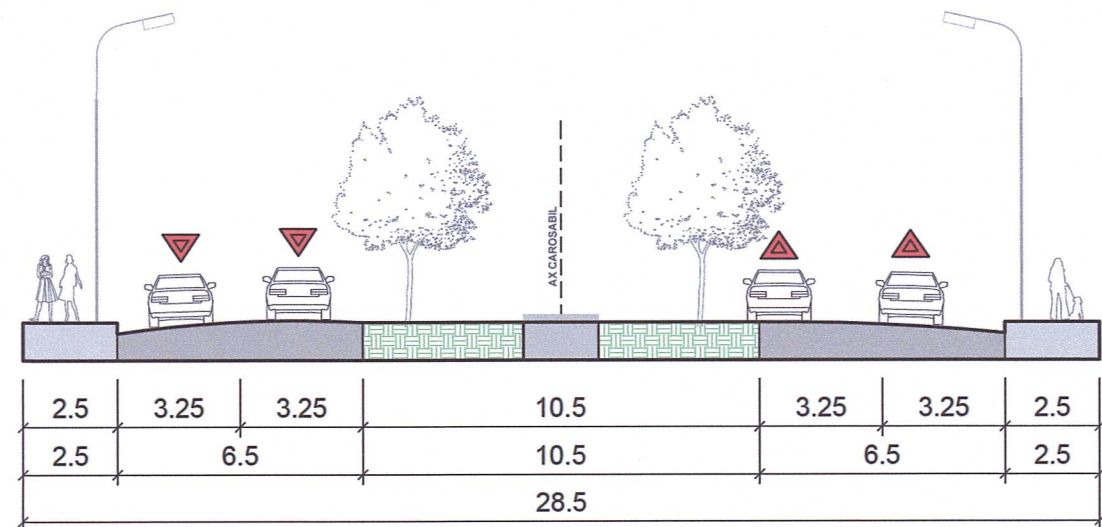
Secțiune C-C' - Strada Unirii
Profil menținut



Secțiune B-B' - Strada G-ral Eremia Grigorescu
Profil menținut



Secțiune A-A' - Bulevardul Alexandru Ioan Cuza
Profil menținut



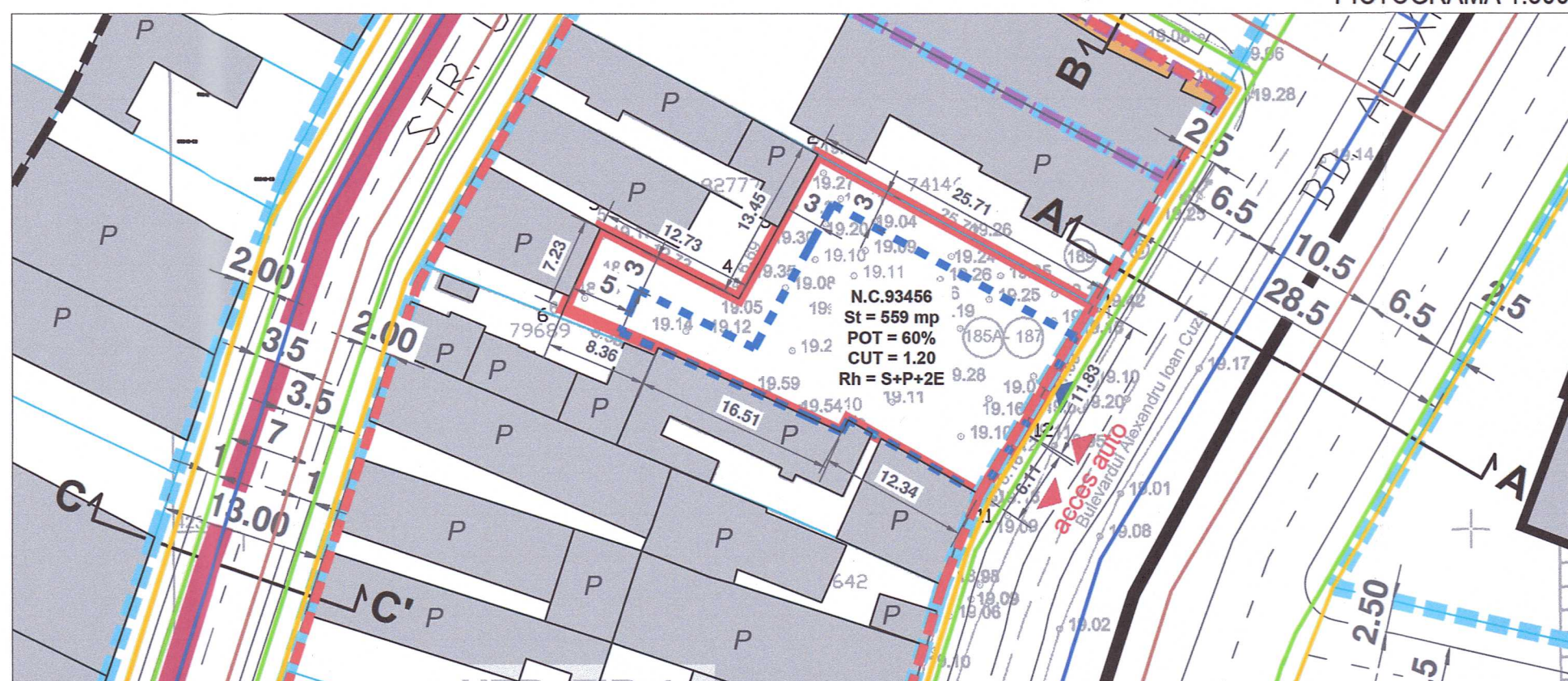
Parcela (N.C.93456) teren			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		
	X [m]		Y [m]
1	423768.241	733019.502	
2	423780.559	732996.945	
3	423774.637	732993.687	
4	423768.773	732990.460	
5	423774.546	732979.112	
6	423767.960	732976.123	
7	423764.752	732983.844	
8	423759.175	732996.035	
9	423757.884	732998.857	
10	423758.907	732999.392	
11	423752.863	733010.138	
12	423757.991	733013.593	

S = 559 mp

BILANT TERITORIAL

CRITERIU	PUZ	EXISTENT	PROPUȘ
UTR	UTR ZIR 4 (SIR 4c)	UTR ZIR 4 (SIR 4c')	
POT max.	50%	50%	60%
CUT max.	1,00	1,00	1,20 (majorare cu 20%)
RH max.*	P+2E	-	S+P+2E
S zona de studiu	~31963 mp		
S teren studiat (N.C. 93456)	559 mp		
AC teren studiat (N.C. 93456)	-	-	335,4 mp max 60%
ACD teren studiat (N.C. 93456)	-	-	670,8 mp
Spatii verzi	-	-	139,75 mp min 25%
Accese,alei,parcari	-	-	83,85 mp ~ 15%

NOTA: PENTRU ZONA REGLEMENTATA ALINIAREA SE VA FACE LA ALINIAMENT.
*CU POSIBILITATEA AGAUGARII UNUI SUBSOL SAU DEMISOL



RETELE EDILTARE

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA TEREN CE A GENERAT DOCUMENTATIA P.U.Z.
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA P.U.Z.
- LIMITA ZONA DE STUDIU P.U.Z.
- LIMITĂ UTR (cf. PUZ CENTRUL ISTORIC AL MUN. BRĂILA)
- LIMITĂ PARCELE CF. OCPI
- EDIFICABIL PROPUȘ
- LIMITA PUZ CENTRUL ISTORIC AL MUN. BRAILA
- LIMITA CENTRUL ISTORIC AL MUN. BRAILA
- LIMITĂ ZONA PROTEJATA - ANSAMBLUL "STR. EREMIA GRIGORESCU" - BR-II-a-B-02107
- LIMITĂ ZONA PROTEJATA - ANSAMBLUL "STR. MIHAI EMINESCU - STR. 1 DECEMBRIE 1918" - BR-II-a-B-02096
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE MONUMENT ISTORIC SITUAT IN AFARA CENTRULUI ISTORIC, FABRICA DE BERE "R.H. MULLER", STR. PLEVNEI 173 (1872-1873) (ZONA CU RESTRICTIE DE CONSTRUIBILITATE)
- CONSTRUCȚII CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE

RETELE EDILTARE

- RETEA GAZ
- RETEA DE APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA ELECTRICA

TITLUL PROIECTULUI

PLAN URBANISTIC ZONAL
BD. AL. I. CUZA, NR. 187, MUN. BRAILA
CONSTRUIRE APART-HOTEL S+P+2E

PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR:	VOGUE BY DOCSAN S.R.L.	Str. Scolilor, nr. 52, bl. B15, sc. 4, ap 58 Municipiul Braila, Judetul Braila
PROIECTANT:	CITYMASTER STUDIO S.R.L.	Str. Radu Bolangiu nr.1, Parter, sc. B, Ap.1, Sector 1, Bucuresti
TITLUL PLANSEI:	RETELE EDILTARE	
Self Proiect	Urb. Andra Gabriela Tanase	
Proiectat	Urb. Andra Gabriela Tanase	
Desenat	Urb. Andra Gabriela Tanase	
Data:	05.2023	Scara: 1/1000
Plansa:		06