

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 241

din 23.04.2024

Privind: Aprobarea *Planului Urbanistic Zonal* pentru obiectivul "*Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe și Clădiri Multifuncționale, Repoziționare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese și Drumuri de Exploatare*" la adresa din Municipiul Brăila Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, inițiat de *Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruța, Cîrstei Irina Maria, Marta Ioan și Marta Nelica*.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea domnilor Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruța, Cîrstei Irina Maria, Marta Ioan și Marta Nelica, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 66008/29.03.2023, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 647/28.11.2023, 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 31.12.2026;

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 "**Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe și Clădiri Multifuncționale, Repoziționare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese și Drumuri de Exploatare**" la adresa din Municipiul Brăila Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, inițiat de **Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruța, Cîrstei Irina Maria, Marta Ioan și Marta Nelica**, 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 inițiatorii documentației, respectiv Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruța, Cîrstei Irina Maria, Marta Ioan și Marta Nelica, 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,

MIHAI – VIOREL PASCALE



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN



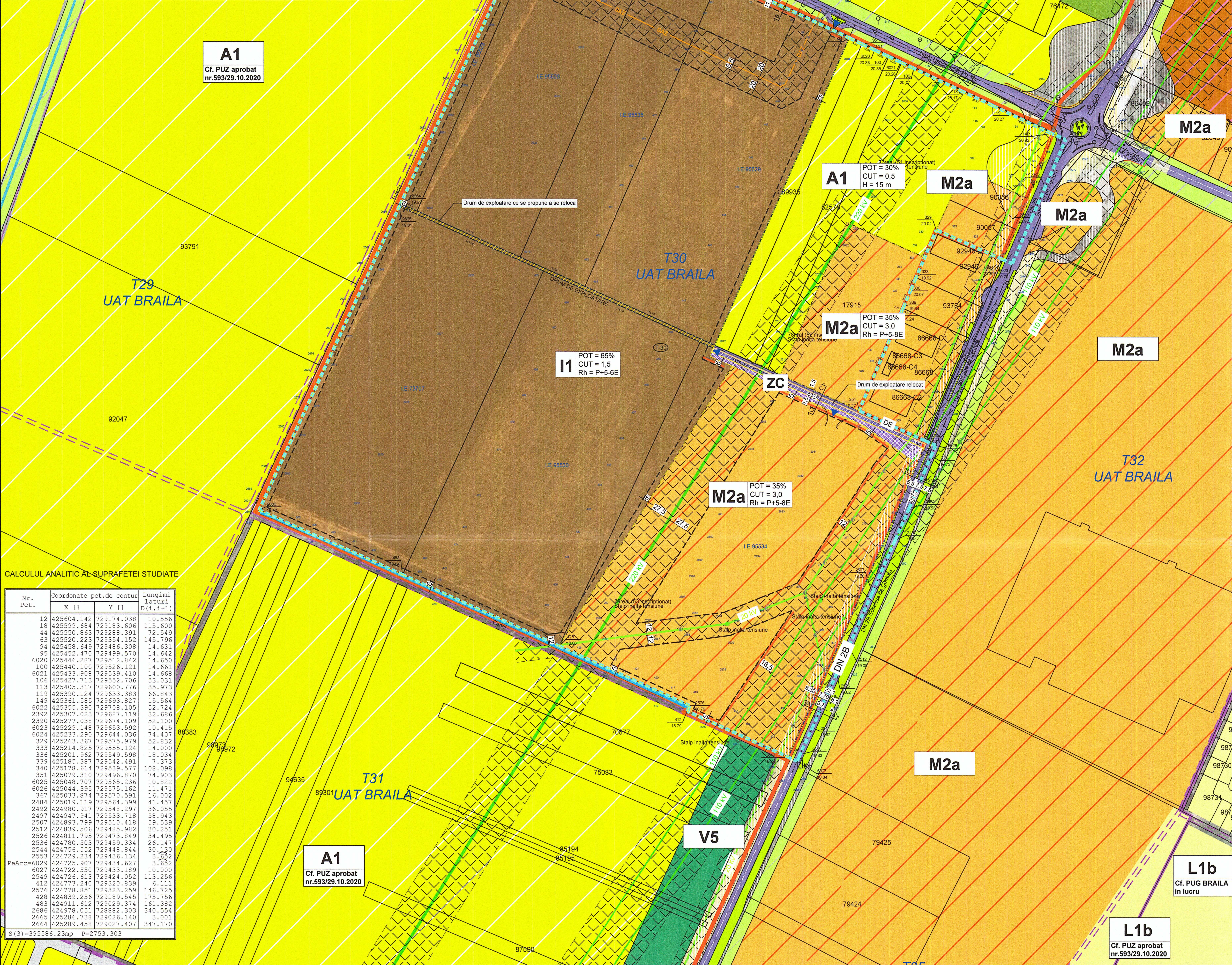
F-PO-09-02.01.05/rev.0

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
Zone funcționale	Situatie EXISTENTĂ		Situatie PROPUȘĂ	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	323.695,00	100%	—	—
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	—	—	241.777,00	74,69%
1.CONSTRUCȚII - Suprafață construită la sol	—	—	157.155,05	65,00%
2.CIRCULAȚII	—	—	24.177,70	10,00%
3.SPAȚII VERZI	—	—	60.444,25	25,00%
M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE	—	—	79.288,00	24,49%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	—	—	1.574,00	0,38%
CIRCULAȚII	—	—	1.056,00**	0,35%
TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ	323.695,00	100%	323.695,00	100%

Notă:
 *Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale de 323.695,00 mp.
 ** Suprafața de 1.056,00 mp reprezintă suprafața drumului de exploatare care a fost relocat.
 *** Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 323.695,00mp.

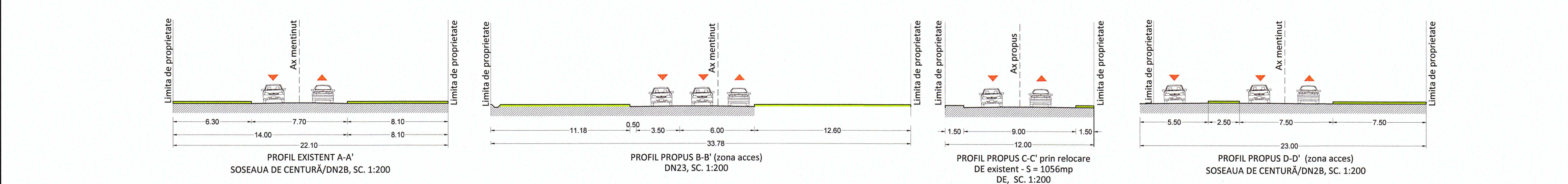
BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT REGLEMENTAT				
Zone funcționale	Situatie EXISTENTĂ (cf. teren)		Situatie PROPUȘĂ	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Teren arabil extravilan	395.586,00	100,00%	6.958,00	2%
Teren arabil intravilan	0,00	0,00%	388.628,00***	98%
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan -se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 44.932,00	388.628,00	98,24%	44.932,00	11,36%
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare -se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 99.288,00	—	—	99.288,00	25,10%
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE -se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 242.834,00	—	—	242834,00**	61,39%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII -se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 1.574,00	—	—	1.574,00	0,40%
CIRCULAȚII	6.958,00	1,76%	6.958,00	1,76%
TOTAL TEREN STUDIAT	395.586,00	100%	395.586,00	100,00%

Notă:
 *Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp.
 ** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 242.834,00mp este aferentă drumului de exploatare care va fi relocat.
 ***Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducere în intravilan prin aviz de oportunitate 02/2023.



CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali
	X []	Y []	D(i,j+1)
12	425604,-142	729174,-038	10,556
18	425599,-684	729183,-606	115,600
44	425550,-863	729288,-391	72,549
63	425520,-223	729354,-152	145,796
94	425458,-649	729486,-308	14,631
95	425452,-470	729499,-510	14,642
6020	425446,-287	729512,-842	14,650
100	425440,-100	729526,-121	14,661
6021	425433,-908	729539,-410	14,668
106	425427,-713	729552,-706	53,031
113	425405,-317	729600,-776	15,973
119	425390,-124	729633,-383	66,843
149	425361,-585	729693,-827	15,564
7022	425355,-390	729705,-103	82,124
2392	425307,-023	729687,-119	92,686
2390	425277,-038	729674,-109	52,100
6023	425223,-148	729653,-592	10,413
6024	425233,-290	729644,-036	74,407
309	425263,-367	729575,-979	52,832
333	425214,-825	729555,-124	14,000
336	425201,-962	729549,-598	18,034
339	425185,-987	729542,-491	7,373
340	425178,-614	729539,-577	108,098
351	425079,-310	729496,-870	74,903
6025	425048,-707	729565,-236	10,822
6026	425044,-395	729575,-162	11,471
367	425033,-874	729570,-591	16,002
2484	425019,-119	729564,-399	41,457
2492	424980,-917	729545,-297	36,255
2497	424947,-941	729533,-718	58,943
2507	424893,-799	729510,-418	59,539
2512	424839,-506	729481,-982	10,351
2526	424811,-795	729473,-849	34,495
2536	424780,-503	729453,-334	26,147
2544	424754,-522	729448,-844	40,430
2553	424729,-234	729436,-134	3,282
PeArco	424725,-907	729434,-627	9,552
6027	424722,-550	729433,-189	10,000
2549	424726,-613	729424,-052	113,256
412	424773,-240	729320,-839	6,111
2576	424778,-851	729323,-259	146,725
408	424839,-256	729389,-545	175,756
483	424911,-612	729029,-374	161,382
2656	424978,-051	729882,-303	340,554
2665	425286,-738	729025,-140	3,101
2664	425289,-458	729027,-407	347,170



Terenuri cu nr.cad.95523, 95528, 95535, 95529				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali	
	X []	Y []	D(i,j+1)	
1	425604,-142	729174,-038	10,556	
2	425599,-684	729183,-606	115,600	
3	425550,-863	729288,-391	72,549	
4	425520,-223	729354,-152	145,796	
6	425458,-649	729486,-308	14,631	
7	425452,-470	729499,-510	14,642	
8	425446,-287	729512,-842	14,650	
9	425440,-100	729526,-121	14,661	
10	425433,-908	729539,-410	14,668	
11	425427,-713	729552,-706	53,031	
12	425420,-510	729565,-297	36,255	
13	425414,-317	729578,-003	58,943	
14	425408,-124	729591,-310	59,539	
15	425402,-61	729604,-617	10,351	
16	425396,-188	729617,-924	34,495	
17	425390,-124	729630,-231	26,147	
18	425384,-61	729643,-538	40,430	
19	425378,-003	729656,-845	3,282	
20	425372,-390	729669,-152	9,552	
21	425366,-777	729682,-460	10,000	
22	425360,-204	729695,-767	113,256	
23	425354,-61	729708,-074	6,111	
24	425348,-408	729721,-381	146,725	
25	425342,-805	729734,-688	175,756	
26	425336,-202	729747,-995	161,382	
27	425330,-599	729760,-302	340,554	
28	425324,-996	729773,-609	3,101	
29	425318,-393	729786,-916	347,170	
30	425312,-790	729799,-223		
31	425306,-187	729812,-530		
32	425300,-584	729825,-837		
33	425294,-981	729838,-144		
34	425288,-378	729851,-451		
35	425282,-775	729864,-758		
36	425276,-172	729877,-065		
37	425270,-569	729890,-372		
38	425264,-966	729903,-679		
39	425258,-363	729916,-986		
40	425252,-760	729929,-293		
41	425246,-157	729942,-600		
42	425240,-554	729955,-907		
43	425234,-951	729968,-214		
44	425228,-348	729981,-521		
45	425222,-745	730004,-828		
46	425216,-142	730017,-135		
47	425210,-539	730030,-442		
48	425204,-936	730043,-749		
49	425198,-333	730056,-1056		
50	425192,-730	730069,-412		
51	425186,-127	730082,-719		
52	425180,-524	730095,-1026		
53	425174,-921	730108,-1333		
54	425168,-318	730121,-1640		
55	425162,-715	730134,-1947		
56	425156,-1112	730147,-2254		
57	425150,-1509	730160,-2561		
58	425144,-1906	730173,-2868		
59	425138,-2303	730186,-3175		
60	425132,-2700	730199,-3482		
61	425126,-3097	730212,-3789		
62	425120,-3494	730225,-4096		
63	425114,-3891	730238,-4403		
64	425108,-4288	730251,-4710		
65	425102,-4685	730264,-5017		
66	425096,-5082	730277,-5324		
67	425090,-5479	730290,-5631		
68	425084,-5876	730303,-5938		
69	425078,-6273	730316,-6245		
70	425072,-6670	730329,-6552		
71	425066,-7067	730342,-6859		
72	425060,-7464	730355,-7166		
73	425054,-7861	730368,-7473		
74	425048,-8258	730381,-7780		
75	425042,-8655	730394,-8087		
76	425036,-9052	730407,-8394		
77	425030,-9449	730420,-8701		
78	425024,-9846	730433,-9008		
79	425018,-10243	730446,-9315		
80	425012,-10640	730459,-9622		
81	425006,-11037	730472,-9929		
82	425000,-11434	730485,-10236		
83	424994,-11831	730498,-10543		
84	424988,-12228	730511,-10850		
85	424982,-12625	730524,-11157		
86	424976,-13022	730537,-11464		
87	424970,-13419	730550,-11771		
88	424964,-13816	730563,-12078		
89	424958,-14213	730576,-12385		
90	424952,-14610	730589,-12692		
91	424946,-15007	730602,-13000		
92	424940,-15404	730615,-13307		
93	424934,-15801	730628,-13614		
94	424928,-16198	730641,-13921		
95	424922,-16595	730654,-14228		
96	424916,-16992	730667,-14535		
97	424910,-17389	730680,-14842		
98	424904,-17786	730693,-15149		
99	424898,-18183	730706,-15456		
100	424892,-18580	730719,-15763		
101	424886,-18977	730732,-16070		
102	424880,-19374	730745,-16377		
103	424874,-19771	730758,-16684		
104	424868,-20168	730771,-16991		
105	424862,-20565	730784,-17298		
106	424856,-20962	730797,-17605		
107	424850,-21359	730810,-17912		
108	424844,-21756	730823,-18219		
109	424838,-22153	730836,-18526		
110	424832,-22550	730849,-18833		
111	424826,-22947	730862,-19140		
112	424820,-23344	730875,-19447		
113	424814,-23741	730888,-19754		
114	424808,-24138	730901,-20061		
115	424802,-24535	730914,-20368		
116	424796,-24932	730927,-20675		
117	424790,-25329	730940,-20982		
118	424784,-25726	730953,-21289		
119	424778,-26123	730966,-21596		
120	424772,-26520	730979,-21903		
121	424766,-26917	730992,-22210		
122	424760,-27314	731005,-22517		
123	424754,-27711	731018,-22824		
124	424748,-28108	731031,-23131		
125	424742,-28505	731044,-23438		

URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE SOLICITAT PRIN
C.U. NR.1506/03.11.2022:

**"ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN
INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC,
ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE,
REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE,
MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI
DRUMURI DE EXPLOATARE"**

beneficiar:

RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-
CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN,
MARTA NELICA

proiectant general:

GOLDBACH Design & Build s.r.l.

proiectant urbanism:

ARH.URB. LAURA-ADRIANA MICU

număr proiect:

43/2022

adresa:

jud. Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela
12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9,
Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla
30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad.
95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707,
95535

faza de proiectare:

PLAN URBANISTIC ZONAL

revizia: 0

perioada de elaborare:

ianuarie 2024

Cuprins

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE	3
CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM	3
CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	4
CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE	5
PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	5
CAPITOLUL 4 - REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA.....	5
PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	5
CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA	5
INTERESULUI PUBLIC.....	5
CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	5
CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO ȘI PIETONALE	6
CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.....	6
CAPITOLUL 9 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	6
CAPITOLUL 10 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	7
PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	7
CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	7
PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.....	7
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	8
11 – FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	8
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	8
Articolul 1. – Utilizări admise.....	8
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....	8
Articolul 3. – Utilizări interzise.....	9
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	9
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	9
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	9
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	9
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	10
Articolul 8. – Circulații și accese	10
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor.....	10
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor	11
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	11



Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	11
Articolul 13. – Spații libere și plantate	12
Articolul 14. – Împrejurimi	13
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	13
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	13
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	13
M2a FUNCȚIUNI MIXTE – SERVICII, DEPOZITARE	13
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	13
Articolul 1. – Utilizări admise	13
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări	14
Articolul 3. – Utilizări interzise	15
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	15
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	15
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	15
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	16
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	16
Articolul 8. – Circulații și accese	17
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor	17
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor	18
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	18
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	18
Articolul 13. – Spații libere și plantate	19
Articolul 14. – Împrejurimi	20
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	20
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	20
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	20
ZC – ZONĂ CIRCULAȚII	20
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	20
Articolul 1. – Utilizări admise	20
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări	20
Articolul 3. – Utilizări interzise	21
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	21
Articolul 8. – Circulații și accese	21
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor	21
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor	21
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	21
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	21
Articolul 13. – Spații libere și plantate	21
Articolul 14. – Împrejurimi	21



SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	22
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	22
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	22
A1 – PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ	22
Articolul 1. – Utilizări admise	22
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări	22
Articolul 3. – Utilizări interzise	22
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	23
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	23
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	23
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	23
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	23
Articolul 8. – Circulații și accese	23
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor	23
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor	23
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	23
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	23
Articolul 13. – Spații libere și plantate	24
Articolul 14. – Împrejurimi	24
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	24
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	24
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	24

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

- 1.1 Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu propusă în documentația: " **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE**", Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535.



- 1.2 Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în R.L.U., sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- 1.3 Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.
- 1.4 Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local. După aprobare, P.U.Z./R.L.U. aferent devine bază legală care reglementează modul de construire din zonă.
- 1.5 Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.
- 1.6 R.L.U. se aplică, în cazul de față la zona studiată cu o suprafață totală de **395586,00 mp** cf. măsurători din teren.

Terenurile ce au generat documentația P.U.Z. sunt situate în extravilan și au o suprafață totală de 325.000,00 mp cf. acte și 323.695,00 mp cf. măsurători cadastrale.

Zona studiată – reglementată prin PUZ este situată în extravilanul localității și este delimitată astfel: la nord cu canal betonat și DN 23, la sud cu canal - ANIF și terenuri necadastrate, la vest cu tufăriș, teren necadastrat și terenuri proprietate privată cu nr. cad. 93791, 92047 și la est cu DN 2B și terenuri proprietate privată cu nr. cad. 93784, 92946.

CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea nr. 226/2013, privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a;
- H.G. 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;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- P.U.G. aprobat al Mun. Brăila;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Alte legi și reglementări specifice.

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza Avizului de oportunitate nr. 02 din 2023 emis de Primăria Municipiului Brăila.



CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE

- 3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din intravilan (Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ). P.U.Z. propus studiază un teren în suprafață de **395586,00 mp**.
- 3.2. Limita zonei studiate prin P.U.Z. este figurată în planșa U2 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională-Etapa 1 și în planșa U2.1 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională-Etapa 2.

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- 4.1. Pe teritoriul studiat, aferent documentației „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE”, jud. Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, 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 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- 4.4. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zona reglementată, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.
- 4.5. Deșeurile se vor depozita într-un container de reciclare ambalaje pe o platformă betonată amenajată și vor fi preluate de o firmă autorizată.



CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- 5.1. Expunerea la riscuri naturale. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.
- 5.2. Aspectul exterior al construcțiilor. Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate valoroase (materiale, registre, detalii, volumetrie). Se va urmări ridicarea aspectului arhitectural al clădirilor și aspectul urbanistic al zonelor de amplasare. Se vor folosi materiale pentru finisaje moderne și durabile.

CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- 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.
- 6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei 3 la H.G.R. nr. 525/1996.
- 6.3. Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.
- 6.4. Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
- 6.5. Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

- 6.6. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate în următoarele situații: pe aliniament sau retrase de la aliniament.
- 6.7. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea retragerilor față de aliniament impuse prin prezentul regulament; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – “U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională - Etapa 1” și în planșa “U2.1-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională - Etapa 2”.

CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO ȘI PIETONALE

- 7.1. Autorizarea este permisă dacă se asigură access carosabil la drumuri/circulații publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției;
- 7.2. Accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale;
- 7.3. Autorizarea este permisă dacă se asigură accesuri pietonale dintr-un drum public; Accesurile pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap/dizabilități locomotorii.
- 7.4. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.
- 7.5. Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- 7.6. Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.
- 7.7. Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.
- 7.8. Accesele carosabile și pietonale nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere. Ieșirile din incintă trebuie să fie bine marcate și semnalizate astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din incintă, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.
- 7.9. Crearea de noi accesuri sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul și autorizația eliberate de administratorul drumului, cu respectarea prevederilor OG, nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism;

CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- 8.1. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.
- 8.2. Se va face branșarea la rețele edilitare – apă, canalizare, energie electrică de către beneficiar.
- 8.3. Se poate face branșarea la rețeaua de gaze naturale din zonă.
- 8.4. Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- 8.5. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.
- 8.6. Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.
- 8.7. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- 8.8. Se recomandă consumul de energie din surse regenerabile.

CAPITOLUL 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 sau prin servitute de

trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

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

CAPITOLUL 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. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

- împrejurările transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
- împrejurările la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
- împrejurările opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcționale care necesită o protecție specială;
- înălțimea maximă a împrejurărilor va fi de 2,50 m;
- porțile împrejurărilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejurării;
- împrejurările cu panouri fonoabsorbante în cazul în care sunt necesare.

PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenul ce a generat documentația P.U.Z. are o suprafață totală de **325.000,00 mp cf. acte și 323.695 mp cf. măsurători cadastrale**. Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat prin P.U.Z. are o suprafață de **395586,00 mp** și cuprinde următoarele terenuri:

- terenurile ce au generat documentația PUZ (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535);
- terenurile cu nr. cad. 82578, 89935, 89922, 90056, 90057, 17915;
- drumul de exploatare aflat între cadastralele 95523, 95528, 95535, 95529, 73707, 95530, 95534;
- Șoseaua de Centură – DN2B din dreptul terenului studiat până în ax (conf planșelor U2-Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 1 și U2.1 Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 2).

Terenul studiat a fost încadrat în următoarele zone funcționale:

- **I1 – FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE**
- **M2a – FUNCȚIUNI MIXTE-SERVICII, DEPOZITARE**
- **ZC – ZONĂ CIRCULAȚII**
- **A1 - PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ**

PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE



Se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism – PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1506/03.11.2022 – terenul aflat în jud. Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, în suprafață totală de 325.000,00 mp cf. acte și 323.695,00 mp cf. măsurători cadastrale, se află în extravilanul Municipiului Brăila.

Terenul ce a generat documentația P.U.Z. se află în proprietatea privată a persoanelor fizice. În zona studiată reglementată se află terenuri aparținând domeniului public al Municipiului Brăila și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Amplasamentul este situat în partea vestică a Municipiului Brăila, cu deschidere la Drumul de Centura - DN2B și DN 23. Vecinătățile sunt reprezentate de zone cu servicii și comerț, producție, depozitare.

11 – FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- activități productive complexe nepoluante
- servicii conexe: management, cercetare, formare profesională, depozitare, transport și logistică
- expoziții, târguri
- comercializare produse proprii
- facilități pentru angajați și clienți
- parcare pentru angajați, accese auto
- spații manevră încărcat / descărcat
- spații plantate
- amenajări pentru sport și întreținere

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) în cazul utilizării spațiilor din fostele platforme industriale se recomandă adaptarea și conversia funcțional a clădirilor industriale abandonate;
- (2) continuarea, extinderea sau conversia activităților actuale vor fi permise în cu condiția diminuării semnificative a poluării actuale în termen de 3 ani;
- (3) sunt admise activități de cercetare – dezvoltare, depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- (4) se admite comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament



Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) se interzic toate utilizările și activitățile care nu sunt specifice profilului descris al zonei „I” sau pot incomoda și prejudicia funcționarea acesteia;
- (2) se interzic activitățile poluante de orice tip și care prezintă risc tehnologic.
- (3) se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- (4) se interzice funcțiunea rezidențială, cu excepția locuințelor de serviciu și acestea limitate la o suprafață de max. 1000mp.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) Pentru a fi construibile pentru funcțiuni industriale cu producție, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp.
- (2) În cazul unor parcele cu dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară demonstrarea prin PUZ a existenței unei grupări de parcele cu activități similare.
- (3) Pentru a fi construibile pentru funcțiuni industriale de producție în sistem parc industrial și de activități conexe, parcelele vor avea un front la stradă minim de 25 m și o suprafață minimă de 8000 mp, din care min. 25 % spațiu plantat.
- (4) Pentru a face parte dintr-un parc industrial, parcelele vor trebui fie să se comaseze, fie să stabilească un protocol de funcționare utilizând în comun anumite părți ale proprietății.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
- (2) Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu o retragere de min. 6,00 m față de limita proprietății de nord – DN23, și de min 6,00 m față de limita proprietății de nord – DE conform planșei U2 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 1 și planșei U2.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 2. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (3) În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nicio construcție cu excepția echipamentelor de control acces, platformelor de echipamente, echipamentelor tehnice, posturilor trafo, punctelor de branșament/conexiune, echipamentelor de reciclare deseuri, spațiilor verzi, împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, parcajelor, elementelor publicitare.
- (4) Leșirile din retragerea față de aliniament la construcțiile cu caracter definitiv (trepte de acces, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streășină s.a.) sunt acceptate, dar fără să depășească 1,50 m.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu – izolat;
- (2) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale se va face cu o retragere de minim 6,00 m față de limita proprietății de vest și de sud și cu o retragere de min 6,00 m față de zona de protecție LEA 220 kV în partea de est, conform planșei U2 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 1 și planșei U2.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 2.

- (3) Clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 m, în partea de sud, conform planșei U2 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 1 și planșei U2.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 2. Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindow-uri, cu excepția elementelor publicitare (totem/pilon/panou publicitar).
- (4) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va respecta normele prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 referitoare la amplasarea clădirilor în vecinătatea locuințelor și asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri ($D_i = H/2$, min.6m)
- (2) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- (3) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Acces carosabil obligatoriu de minim 4.00m dintr-o circulație publică sau prin servitute de trecere legal instituită;
- (2) Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dubură a căilor principale de circulație - artera colectoare - realizată pe terenul unității industriale;
- (3) În zona funcțională I1 – accesele carosabile (intrare-ieșire) din incintă se vor realiza din drumul de exploatare din partea de est, cu legătură directă cu drumul național - DN2B și din partea de nord din drumul național - DN23;
- (4) Parcela va avea asigurat în mod direct accese carosabile de intrare – ieșire de minim 7,00m;
- (5) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Procedura de trecere în domeniul public al terenurilor necesare execuției circulațiilor (străzi, trotuare, spații verzi de aliniament) intră în sarcina Primăriei Municipiului Brăila. Lucrările se vor executa pe terenuri domeniul public.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiile de manevră auto și parcare se vor asigura în incintă, conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme - P132-93. și potrivit R.G.U. -aferente fiecărei funcțiuni;
- (2) În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor pentru angajați sau vizitatori;
- (3) Pentru construcțiile industriale și depozitări vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:
- minim 1 loc de parcare la 25mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp;
 - minim 1 loc de parcare la 150mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 101-1.000mp;
 - minim 1 loc de parcare la o suprafață de 100mp pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000mp;
- (4) Pentru construcțiile administrative și de birouri vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:
- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze;

- un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primarii, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
 - 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sedii de birouri;
- (5) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- (1) Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente
- (2) Regimul maxim de înălțime (R_h maxim) al clădirilor: P+5-6E
- (3) Înălțimea maximă pentru construcții va fi de maxim 20,00 m.
- (4) Înălțimea maximă pentru totem/pilon/panou publicitar va fi de maxim 25,00 m.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Se va urmări o tratare a clădirilor astfel încât să nu se producă un contrast puternic față de vecinătăți.
- (2) Se va urmări o dispunere a golurilor pe fațadele către zonele publice astfel încât să se armonizeze cu clădirile învecinate și să nu incomodeze viața urbană.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- (2) Alimentarea cu apă și canalizare se va realiza prin branșarea la rețelele de apă și canalizare existente în zonă;
- (3) Apa pluvială convențional curată de pe acoperiș va fi evacuată pe spațiile verzi din incintă iar apa pluvială de pe carosabil va fi colectată într-un bazin de retenție, trecute printr-un separator de hidrocarburi și apoi deversate în bazinul de retenție de unde se vor utiliza parțial pt întreținerea spațiilor verzi și udarea platformelor;
- (4) Cf. aviz ANIF nr. 65/18.10.2023 pentru canale ANIF se va respecta zona de protecție de 2 m de o parte și de alta a canalului, zonă în care nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe).
- (5) Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori se va face din rețeaua electrică locală existentă, printr-un post de transformare a energiei electrice;
- (6) Zona de siguranță și de protecție a rețelei LEA 220kV de 55mm, simetrică față de axul liniei, respectiv a rețelei LEA 20kV de 24 m, se va respecta conform "Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice" aprobată prin ordinul ANRE, nr. 239/2019, modificat prin ord. ANRE nr. 67/15.04.2020 și ord. ANRE nr. 225/09.12.2020) și a NTE 007/08/00 Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice..
- (7) Alimentarea cu energie termică a clădirilor din cadrul obiectivului studiat se va realiza în sistem individual cu echipamente tehnice specifice fiecărui obiectiv;
- (8) Potrivit "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", norme aprobate prin Ordinul președintelui ANRE nr.118/2013, publicate în Monitorul Oficial al

României, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014, se vor respecta următoarele distanțe minime pe orizontală între conducta de transport gaze naturale Dn 350 Racord SRM Brăila și diferite obiective:

-20m – locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E

-200m – clădiri cu patru sau mai multe etaje

-20 m – organizări de șantier față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumat, etc.

-6m – construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni

-20 – stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice

-6m – platforme betonate, parcuri auto, alei, împrejurimi – din marginea acestora

-6m – paralelism cu drumuri de – incintă/privată, alei pietonale – din marginea acestora

-18 m – paralelism cu drumuri vecinale, comunale, străzi – din ax

-5m – paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.)

-6m – cămine de vizitare.

(9) Zona studiată va fi prevăzută cu sistem de cămine de tragere și conducte montate îngropat prin care se vor monta rețelele de fibră optică ale furnizorilor de servicii de telefonie-TV-internet;

(10) Alimentarea cu gaze naturale se poate face prin branșarea la rețeaua de gaze existentă în localitatea Brăila;

(11) Toate clădirile și extinderile realizate vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

(12) Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare, conform legislației în vigoare;

(13) Instalațiile de diverse tipuri – fotovoltaice, încălzire solară, pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției și cu acordul proiectanților de arhitectură și structură de rezistență;

(14) Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;

(15) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

(16) 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;

(17) Se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

(1) Autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantate pentru un procent de minim 25% din suprafața totală a terenului;

(2) Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.;

(3) Eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm) este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;

(4) În grădinile de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;

- (5) Terenul care nu este acoperit de constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100mp;
- (6) Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizabile ale constructiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;
- (1) În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) Spre spațiul public, împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 2,20 m din care 0,80 m un soclu opac și restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației);
- (2) Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea max.2,20 m ;
- (3) Excepție de la prevederile de mai sus fac activitățile industriale ale ale căror specificații tehnice prevăd un mod special de împrejmuire.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) P.O.T. max = 65%
- (2) Aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, totem/pilon/panou publicitar, se pot amplasa și în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul P.O.T.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (1) C.U.T. max = 1,5 mp ADC/ mp teren



M2a FUNCȚIUNI MIXTE – SERVICII, DEPOZITARE

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros; depozite en-gross
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

- spații verzi - scuaruri;

- Detalii și clarificări pentru următoarele funcțiuni:

- **Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban**

- Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp²¹;
- Comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;
- Magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier;
- Mall/ centru comercial de factură urbană
- Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club
 - Piața agroalimentară

- **Funcțiuni comerciale cu caracter extraurban**

Supermagazin (supermarket, hipermarket) cu suprafața construită desfășurată mai mare de 600mp

- Mall, Centru comercial;
- Piață de vechituri, obor;
- Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale;
- Comerț engros;

- **Funcțiuni de servicii de interes public**

- Servicii cu acces public: finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire și multiplicare, formare profesională, asistență tehnică și reparații obiecte de uz casnic, comunicații, servicii poștale, curierat, agenții de turism, agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie etc.
- Showroom auto, moto, alte produse;
- Spații pentru târguri și expoziții;
- Autoservice, spălătorie auto;
- Stație de combustibili;
- Centru de cercetare și formare profesională;
- Incubator de afaceri;
- Sediul de birouri;
- Sediul de firmă sau companie;
- Hoteluri, Moteluri, Vile, Pensiuni, Hostel, Youth Hostel;
- Parc de activități.



Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- locuințe colective;
- terenurile proprietate privată, care vor face obiectul edificării de locuințe colective, vor genera studii de inserție, morfologie, însorire, altimetrie, precum și stabilirea unor zone de protecție, putând fi oportune a fi edificabile doar în baza unui P.U.D. aprobat în conformitate cu legislația în vigoare indiferent de suprafața terenului pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă /

secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

- activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale, tehnice, artistice sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- să implice maximum 5 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Articolul 3. – Utilizări interzise

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

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(1) Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc **cumulativ** următoarele condiții:

- suprafața minimă a parcelei - **300 mp**.
- să aibă front la stradă min. **18 m** pentru constructii dispuse izolat/cuplat, **12 m** pentru constructii insiruite
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(2) pentru parcele cu suprafata cuprinsa **intre 1000 mp si 5000 mp**, autorizarea constructiilor se face doar pe baza de PUD

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) pentru situațiile în care există alinieri definite (aceeasi retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate si învecinate pe acelasi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca si clădirile alăturate.

(2) cladirile si echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanta de min. **5,0m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității si de normele existente;

(3) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

(4) clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **25 m**.

(5) Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.

(6) Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(7) pentru zona funcțională M2a din cadrul terenului ce a generat PUZ:

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu o retragere de min. 5,00 m față de limita proprietății de nord conform planșei U2 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 1 și planșei U2.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 2.

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament în partea de est – DN2B va fi de la zona de protecție de LEA, de minim 18,50 m din axul rețelei LEA 110kV și minim 12,00 m din axul rețelei LEA 20kV, conform planșei U2 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 1 și planșei U2.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 2.

- În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nicio construcție cu excepția echipamentelor de control acces, platformelor de echipamente, echipamentelor tehnice, posturilor trafo, punctelor de branșament/conexiune, echipamentelor de reciclare deseuri, spațiilor verzi, împrejurimilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, parcajelor, elementelor publicitare.

- Ieșirile din retragerea față de aliniament la construcțiile cu caracter definitiv (trepte de acces, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streășină s.a.) sunt acceptate, dar fără să depășească 1,50 m.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

	izolat		cuplat		însiruit	
	Di	Dp	Di	Dp	-	-
M2a	Min. 5.0	Min. 5.0	Min. 3.0	Min. 5.0	-	-

(1)

(2) pentru zona funcțională M2a din cadrul terenului ce a generat PUZ

- Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu – izolat;

- Retragera față de limita laterală (în partea de sud) va fi de minim 5,00 metri și retragera față de limita laterală (în partea de vest) va fi de minim 27,50 metri față de LEA, conform planșei U2 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 1 și planșei U2.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 2.

- Clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m.

- Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindowuri, cu excepția elementelor publicitare (totem/pilon/panou publicitar).

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor va respecta normele prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 referitoare la amplasarea clădirilor în vecinătatea locuințelor și asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) 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 iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;

(2) în toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **min. 3,5 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- (2) în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- (3) 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;
- (4) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
- (5) 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.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- (2) 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;
- (3) 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;
- (4) Pe teren se vor asigura locuri de parcare conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme - P132-93. și potrivit R.G.U. anexa 5.
- (5) Pentru construcțiile industriale și depozitări vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:
 - minim 1 loc de parcare la 25mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp;
 - minim 1 loc de parcare la 150mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 101-1.000mp;
 - minim 1 loc de parcare la o suprafață de 100mp pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000mp;
- (6) Pentru construcțiile administrative și de birouri vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:
 - minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze;
 - un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primării, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
 - 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sedii de birouri;

(7) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

	Hmax global la nivel de utr Metri (etaje)	Lățimea străzii între alinamente (m) / profile standard actuale	Hmax. diferențiat (etaje)
M2a	32 (P+8)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01-14,00	P+2-P+3
		14,01-24,00	P+3-P+5
		24,01-32,00	P+5-P+8

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) la clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
- (2) aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice
- (3) în toate situațiile este obligatorie, pentru noile investiții, preluarea particularităților sitului, racordarea la caracterul general al zonei și la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- (4) pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare coordonate de autoritatea locală. Publicitatea și afișajul se va face conform legii nr.154/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate și a regulamentului local.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.
- (2) *alimentarea cu apă și canalizarea:*
 - toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare;
 - urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă;
 - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
 - se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații verzi;
 - se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- (3) *alimentarea cu energie electrică*
 - toate construcțiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrică;
 - în zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale) se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locală.
- (4) *telecomunicații:*
 - se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
 - se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzii cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

(5) *sisteme de încălzire și termoficare:*

- se vor căuta soluții corelate descentralizării sistemului de termoficare;
- pentru noile investiții cu ACD>800mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiei neconvenționale.

(6) *alimentarea cu gaze naturale*

- extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investițiilor în zonele neechipate.

(7) *evacuarea deșeurilor*

- fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;

- se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

- toate clădirile vor respecta regulile privind pre colectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv: *platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare;*

- nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

(1) este interzisă eliminarea arborilor maturi (peste **4.00 metri înălțime** și **diametrul tulpinii peste 15.00 cm**) cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;

(2) în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice **minim 40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

(3) terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;

(4) se recomandă ca **minim 75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

(5) parcajele vor fi verzi cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri înălțime**;

(6) în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Tip de funcțiune componentă a subzonei M2a	Spațiu plantat suprafața minimă
administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culte	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15mp/bolnav
învățământ	15% din suprafața parcelei
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei
servicii, depozitare	25% din suprafața parcelei

Articolul 14. – Împrejmuiri

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

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (3) P.O.T. max = 35%

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (2) C.U.T. max = 3,0 mp ADC/ mp teren

ZC – ZONĂ CIRCULAȚII

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- circulație pietonală și carosabilă;
- accese:
 - rutiere – clienți și aprovizionare;
 - pietonale;
- racorduri la drumurile publice;
- instalații și racorduri tehnico-edilitare;
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixă legate de transportul în comun;
- conducte de alimentare cu apă și canalizare, conducte de gaze, rețele de termoficare, electrice, telecomunicații;
- branșare la utilități și rețele instalații;
- construcții subterane edilitare;
- pentru realizarea lucrărilor tehnico-edilitare se vor prevedea măsuri de protecție adaptate profilului existent;
- fâșii plantate.



Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- Să nu prezinte riscuri în realizare sau în exploatare și surse de poluare;
 - Să nu afecteze desășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).

Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor sau care modifică echilibrul pânzei subterane;
- (2) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-un drum public sau drum de servitute, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în NORMATIVUL P 118/1998.
- (2) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiile de manevră auto și parcare se vor asigura în incintă, conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme - P132-93. și potrivit R.G.U. -afereente fiecărei funcțiuni.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, gaze și de energie electrică.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

- (1) Nu este cazul.

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:
 - împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
 - împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
 - împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor zone funcționale care necesită o protecție specială;
 - înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
 - porțile împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii.



SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

(1) Nu este cazul.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

(1) Nu este cazul.

A1 – PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- (1) Producție agricolă (cerealieră, legumicolă, viticolă, etc) în culturi în aer liber și acoperite (sere, solarii);
- producție agricolă experimentală și de cercetare;
 - servicii profesionale conexe producției agricole;
 - depozitare a recoltelor;
 - desfacere și comercializare a produselor agricole de mici dimensiuni;
 - cazare turistică în unități relaționate cu fermele agricole/ eco/agroturism
 - împăduriri;
 - pepiniere;permacultura;
 - spații plantate de protecție și de odihnă;
 - circulații carosabile și pietonale.
 - parcare auto si utilaje

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) Unitățile de cazare aferente fermelor nu vor depăși capacitatea de primire a turiștilor de max. 10 camere;
- (2) Unitățile de comercializare a produselor agricole din producție proprie nu vor depăși suprafața desfășurată de 100 mp;
- (3) Unitățile piscicole se vor aproba în urma unui studiu de specialitate și a PUZ;

Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) Se interzic utilizări care produc poluare, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (2) Se interzic funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 mp ADC și generează un trafic important de persoane și mărfuri;
- (3) Se interzic: depozitare en-gros; stații de întreținere auto, depozități de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; creșterea animalelor, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; stații de betoane;
- (4) Se interzic orice lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.



SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) Suprafața minimă pentru funcțiunile permise în zona A1 este de 3,0 ha;
- (2) Se interzice fragmentarea suplimentară a terenului pentru lotizări pentru locuințe;
- (3) Pentru parcelele existente (divizate în vederea construirii de locuințe pe parcelă) pentru care nu mai există o documentație de urbanism aprobată și valabilă, se recomandă comasarea în vederea desfășurării de activități agricole permise și încurajate, pe baza unui PUZ aprobat conform legii.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Min. 10 m de la aliniamentul parcelelor.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m;
- (2) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu $1/2$ din înălțimea clădirii mai înalte ($D = H/2$), măsurată la cornișă /atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m.

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3: Condiții generale privitoare la construcții și cerințele tehnice specifice funcțiunii;
- (2) Se recomandă realizarea acceselor la parcelele cu funcțiuni agricole prin artere colectoare de dublare a arterelor principale de circulație (lățime minimă 3,5 m).

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă;
- (2) Numărul de parcaje se va stabili conform normativelor în vigoare specifice fiecărei activități în parte.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- (1) Clădirile nu vor depăși înălțimea de 15,0 m. Fac excepție instalațiile tehnice specifice funcțiunii și elementele de susținere a panourilor publicitare.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) În zone cu un context arhitectural existent, noile intervenții vor urmări preluarea unor elemente din vecinătate (în volumetrie, plastica fațadelor, etc)

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate construcțiile existente și cele noi se vor racorda la rețelele edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică;
- (2) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- (3) Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii;
- (4) Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

- (1) Se vor respecta prevederile menționate la subpunctul -3.4.5. *Spații verzi și plantate*- din prezentul RLU;
- (2) Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- (3) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- (4) Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone.

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
- (2) Porțile de intrare în incintele fermelor agricole vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice și pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) P.O.T. max = 30% (inclusiv circulații, platforme, construcții)

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (3) C.U.T. max = 0,5 mp ADC/ mp teren

miercuri, 17 ianuarie 2024



Șef Proiect,
arh. urb. Laura-Adriana MICU





PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12,
 Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 -
 Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,
 Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529,
 95530, 95534, 73707, 95535



-

75598 73874 72582 72317 72418 93791 92047 96447 96431 97106 85238 79425 79424 79398

95528 95529 95530 95534

JUDEȚUL BRĂILA

75598 73874 72582 72317 72418 93791 92047 96447 96431 97106 85238 79425 79424 79398

95528 95529 95530 95534

JUDEȚUL BRĂILA



75598 73874 72582 72317 72418 93791 92047 96447 96431 97106 85238 79425 79424 79398

95528 95529 95530 95534

JUDEȚUL BRĂILA

75598 73874 72582 72317 72418 93791 92047 96447 96431 97106 85238 79425 79424 79398

95528 95529 95530 95534

JUDEȚUL BRĂILA

75598 73874 72582 72317 72418 93791 92047 96447 96431 97106 85238 79425 79424 79398

95528 95529 95530 95534

JUDEȚUL BRĂILA

79398

8236

98431

97106

85238

79425

79424

75598

72418

73874

72582

72317

93791

92047

96447

95528

95529

73707

95530

95534

9625

JUDEȚUL BRĂILA

[illegible][illegible]





PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U02 ÎNCADRARE ÎN PUZ APROBAT CU HCLM BRĂILA NR. 593/29.10.2020

LEGENDĂ

- 

Limită terenuri ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- 

Limită teren studiat prin PUZ
- 

Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020
- 

Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- 

Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- 

Limită intravilan Municipiul Brăila
- 

A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
- 

M2a - Subzona funcțiunilor mixte - servicii, depozitare
- 

M2b - Subzona funcțiunilor mixte - unități productive industriale mici și mijlocii, depozitare, servicii de interes general, echipamente publice
- 

L1a - Subzona locuințelor individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcelar construit
- 

L1b - Locuinte individuale pe un parcelar cu regim redus de inaltime pe un parcelar in curs de constituire
- 

V5 - Subzona funcțiunilor de spații cu vegetație forestieră
- 

V6 - Subzona unităților agricole dispersate, sere și pepiniere
- 

Circulații carosabile / pietonale orientative
- 

Zona de protecție rețele electrice

INDICATORI URBANISTICI CONF. P.U.Z. - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020:

Subzonă funcțională - A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
POT max = 30%(inclusiv circulații, platforme, construcții)
CUT max = 0,5

Client:

RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC
OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA,
MARTA IOAN, MARTA NELICA

Proiect:

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU:
INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE
CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI
MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE
EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE
ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

Amplasament:

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30
- Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30
- Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10;
nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

proiectant general | specialitatea arhitectură:

**GOLDBACH**
DESIGN & BUILD

140/19510/2017 | RG38517F52
R003 BACX 0000.0015.7368.5001 - UIC Geht Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4,
Sector 1, București
office@golbachdb.ro

Încadrare în PUZ aprobat cu HCLM Brăila nr. 593/29.10.2020		data:	10.2023
		scara:	1:5000
functie	nume	semnatura:	
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU		
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU		
cod proiect: nr. proiect:	faza	specialitate/biect/ont	tip plan
43/22	PUZ	U	0
MPL	U02	a	

PLAN URBANISTIC ZONAL
Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12,
Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 -
Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,
Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529,
95530, 95534, 73707, 95535

U1 SITUAȚIA EXISTENTĂ

LEGENDĂ

LIMITE

	Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cod. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 95537)
	Limită teren studiat - reglementat prin P.U.Z conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023 (95535)
	Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
	Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
	Limită intravilan Municipiul Brăila

ZONIFICARE FUNCTIONALĂ EXISTENTĂ

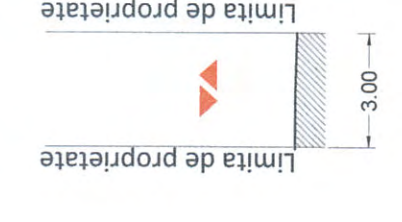
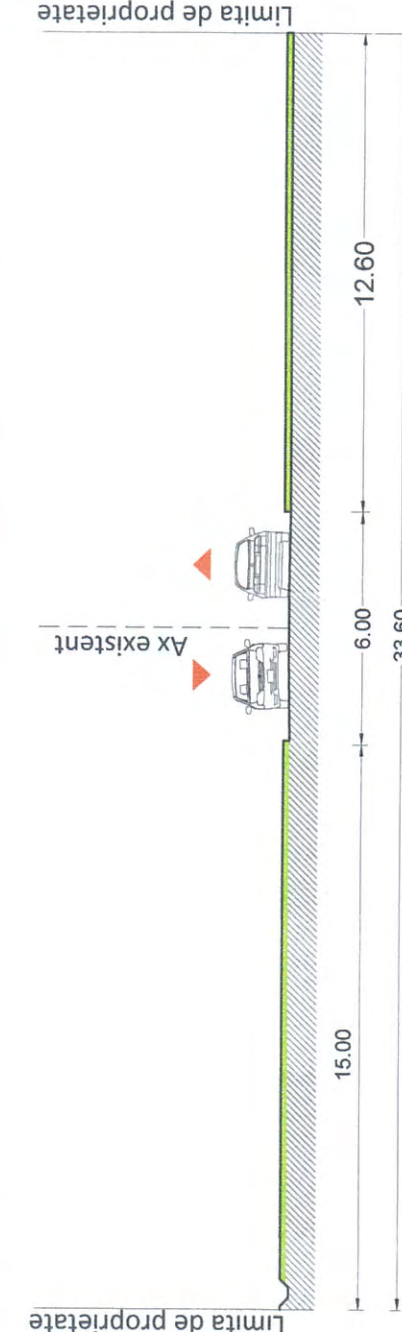
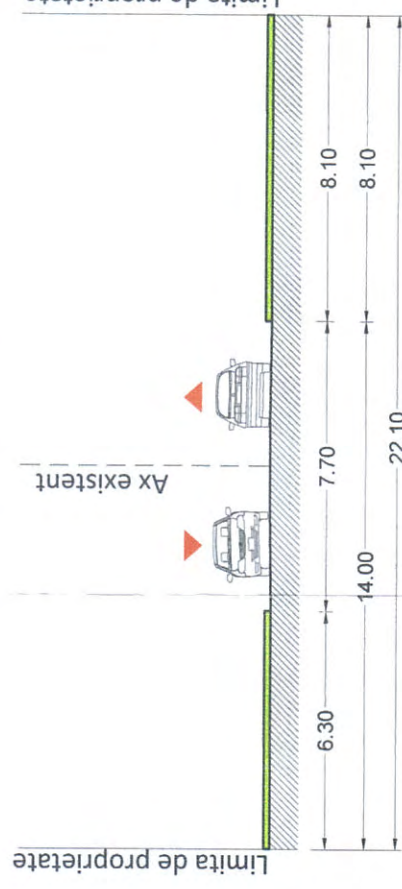
	Teren agricol extravilan
	Teren arabil extravilan
	Teren liber de construcții
	Teren curți construcții extravilan
	Zonă servicii
	Zonă industrială
	Canal
	Circulații carosabile
	Circulații carosabile - drum de exploatare
	Spații verzi
	Tufâns

RETELE TEHNICO - EDILITARE

 Rețele electrice existente
 Zonă de protecție rețele
 Canal betonat
 Conductă de transport gaze

Trenuturi cu nr. ord. 95537, 95528, 95533, 95519			
Nr. per.	Coordonate grădine	Coordonate grădine	Amplasament
	X	Y	
1	425664,12	792374,94	10.556
2	425659,64	792383,60	11.600
3	425595,64	792393,60	12.600
4	425551,64	792394,12	13.600
5	425487,64	792394,12	14.600
6	425443,64	792394,12	15.600
7	425379,64	792394,12	16.600
8	425335,64	792394,12	17.600
9	425271,64	792394,12	18.600
10	425227,64	792394,12	19.600
11	425163,64	792394,12	20.600
12	425119,64	792394,12	21.600
13	425055,64	792394,12	22.600
14	425011,64	792394,12	23.600
15	424947,64	792394,12	24.600
16	424883,64	792394,12	25.600
17	424839,64	792394,12	26.600
18	424775,64	792394,12	27.600
19	424731,64	792394,12	28.600
20	424667,64	792394,12	29.600
21	424623,64	792394,12	30.600
22	424559,64	792394,12	31.600
23	424515,64	792394,12	32.600
24	424451,64	792394,12	33.600
25	424407,64	792394,12	34.600
26	424343,64	792394,12	35.600
27	424279,64	792394,12	36.600
28	424235,64	792394,12	37.600
29	424171,64	792394,12	38.600
30	424127,64	792394,12	39.600
31	424063,64	792394,12	40.600
32	424019,64	792394,12	41.600
33	423955,64	792394,12	42.600
34	423911,64	792394,12	43.600
35	423847,64	792394,12	44.600
36	423803,64	792394,12	45.600
37	423739,64	792394,12	46.600
38	423695,64	792394,12	47.600
39	423631,64	792394,12	48.600
40	423587,64	792394,12	49.600
41	423523,64	792394,12	50.600
42	423479,64	792394,12	51.600
43	423415,64	792394,12	52.600
44	423371,64	792394,12	53.600
45	423307,64	792394,12	54.600
46	423263,64	792394,12	55.600
47	423199,64	792394,12	56.600
48	423155,64	792394,12	57.600
49	423091,64	792394,12	58.600
50	423047,64	792394,12	59.600
51	422983,64	792394,12	60.600
52	422939,64	792394,12	61.600
53	422875,64	792394,12	62.600
54	422831,64	792394,12	63.600
55	422767,64	792394,12	64.600
56	422723,64	792394,12	65.600
57	422659,64	792394,12	66.600
58	422615,64	792394,12	67.600
59	422551,64	792394,12	68.600
60	422507,64	792394,12	69.600
61	422443,64	792394,12	70.600
62	422399,64	792394,12	71.600
63	422335,64	792394,12	72.600
64	422291,64	792394,12	73.600
65	422227,64	792394,12	74.600
66	422183,64	792394,12	75.600
67	422119,64	792394,12	76.600
68	422075,64	792394,12	77.600
69	422011,64	792394,12	78.600
70	421967,64	792394,12	79.600
71	421903,64	792394,12	80.600
72	421859,64	792394,12	81.600
73	421795,64	792394,12	82.600
74	421751,64	792394,12	83.600
75	421687,64	792394,12	84.600
76	421643,64	792394,12	85.600
77	421579,64	792394,12	86.600
78	421535,64	792394,12	87.600
79	421471,64	792394,12	88.600
80	421427,64	792394,12	89.600
81	421363,64	792394,12	90.600
82	421319,64	792394,12	91.600
83	421255,64	792394,12	92.600
84	421211,64	792394,12	93.600
85	421147,64	792394,12	94.600
86	421103,64	792394,12	95.600
87	421039,64	792394,12	96.600
88	420995,64	792394,12	97.600
89	420931,64	792394,12	98.600
90	420887,64	792394,12	99.600
91	420823,64	792394,12	100.600
S11=10000,77m P=388,129			

Trenuturi cu nr. ord. 7307, 95530, 95534			
Nr. per.	Coordonate grădine	Coordonate grădine	Amplasament
	X	Y	
1	421258,78	792062,44	10.559
2	421214,78	792062,44	11.563
3	421149,78	792062,44	12.567
4	421105,78	792062,44	13.571
5	421041,78	792062,44	14.575
6	420977,78	792062,44	15.579
7	420913,78	792062,44	16.583
8	420849,78	792062,44	17.587
9	420785,78	792062,44	18.591
10	420721,78	792062,44	19.595
11	420657,78	792062,44	20.599
12	420593,78	792062,44	21.603
13	420529,78	792062,44	22.607
14	420465,78	792062,44	23.611
15	420401,78	792062,44	24.615
16	420337,78	792062,44	25.619
17	420273,78	792062,44	26.623
18	420209,78	792062,44	27.627
19	420145,78	792062,44	28.631
20	420081,78	792062,44	29.635
21	420017,78	792062,44	30.639
22	419953,78	792062,44	31.643
23	419889,78	792062,44	32.647
24	419825,78	792062,44	33.651
25	419761,78	792062,44	34.655
26	419697,78	792062,44	35.659
27	419633,78	792062,44	36.663
28	419569,78	792062,44	37.667
29	419505,78	792062,44	38.671
30	419441,78	792062,44	39.675
31	419377,78	792062,44	40.679
32	419313,78	792062,44	41.683
33	419249,78	792062,44	42.687
34	419185,78	792062,44	43.691
35	419121,78	792062,44	44.695
36	419057,78	792062,44	45.699
37	418993,78	792062,44	46.703
38	418929,78	792062,44	47.707
39	418865,78	792062,44	48.711
40	418801,78	792062,44	49.715
41	418737,78	792062,44	50.719
42	418673,78	792062,44	51.723
43	418609,78	792062,44	52.727
44	418545,78	792062,44	53.731
45	418481,78	792062,44	54.735
46	418417,78	792062,44	55.739
47	418353,78	792062,44	56.743
48	418289,78	792062,44	57.747
49	418225,78	792062,44	58.751
50	418161,78	792062,44	59.755
51	418097,78	792062,44	60.759
52	418033,78	792062,44	61.763
53	417969,78	792062,44	62.767
54	417905,78	792062,44	63.771
55	417841,78	792062,44	64.775
56	417777,78	792062,44	65.779
57	417713,78	792062,44	66.783
58	417649,78	792062,44	67.787
59	417585,78	792062,44	68.791
60	417521,78	792062,44	69.795
61	417457,78	792062,44	70.799
62	417393,78	792062,44	71.803
63	417329,78	792062,44	72.807
64	417265,78	792062,44	73.811
65	417201,78	792062,44	74.815
66	417137,78	792062,44	75.819
67	417073,78	792062,44	76.823
68	417009,78	792062,44	77.827
69	416945,78	792062,44	78.831
70	416881,78	792062,44	79.835
71	416817,78	792062,44	80.839
72	416753,78	792062,44	81.843
73	416689,78	792062,44	82.847
74	416625,78	792062,44	83.851
75	416561,78	792062,44	84.855
76	416497,78	792062,44	85.859
77	416433,78	792062,44	86.863
78	416369,78	792062,44	87.867
79	416305,78	792062,44	88.871
80	416241,78	792062,44	89.875
81	416177,78	792062,44	90.879
82	416113,78	792062,44	91.883
83	416049,78	792062,44	92.887
84	415985,78	792062,44	93.891
85	415921,78	792062,44	94.895
86	415857,78	792062,44	95.899
87	415793,78	792062,44	96.903
88	415729,78	792062,44	97.907
89	415665,78	792062,44	98.911
90	415601,78	792062,44	99.915
91	415537,78	792062,44	100.919
92	415473,78	792062,44	101.923
93	415409,78	792062,44	102.927
94	415345,78	792062,44	103.931
95	415281,78	792062,44	104.935
96	415217,78	792062,44	105.939
97	415153,78	792062,44	106.943
98	415089,78	792062,44	107.947
99	415025,78	792062,44	108.951
100	414961,78	792062,44	109.955
101	414897,78	792062,44	110.959
102	414833,78	792062,44	111.963
103	414769,78	792062,44	112.967
104	414705,78	792062,44	113.971
105	414641,78	792062,44	114.975
106	414577,78	792062,44	115.979
107	414513,78	792062,44	116.983
108	414449,78	792062,44	117.987
109	414385,78	792062,44	118.991
110	414321,78	792062,44	119.995
111	414257,78	792062,44	120.999
112	414193,78	792062,44	121.003
113	414129,78	792062,44	122.007
114	414065,78	792062,44	123.011
115	414001,78	792062,44	124.015
116	413937,78	792062,44	125.019
117	413873,78	792062,44	126.023
118	413809,78	792062,44	127.027
119	413745,78	792062,44	128.031
120	413681,78	792062,44	129.035
121	413617,78	792062,44	130.039
122	413553,78	792062,44	131.043
123	413489,78	792062,44	132.047
124	413425,78	792062,44	133.051
125	413361,78	792062,44	134.055
126	413297,78	792062,44	135.059
127	413233,78	792062,44	136.063
128	413169,78	792062,44	137.067
129	413105,78	792062,44	138.071
130	413041,78	792062,44	139.075
131	412977,78	792062,44	140.079
132	412913,78	792062,44	141.083
133	412849,78	792062,44	142.087
134	412785,78	792062,44	143.091
135	412721,78	792062,44	144.095
136	412657,78	792062,44	145.099
137	412593,78	792062,44	146.103
138	412529,78	792062,44	147.107
139	412465,78	792062,44	148.111
140	412401,78	792062,44	149.115
141	412337,78	792062,44	150.119
142	412273,78	792062,44	151.123
143	412209,78	792062,44	152.127
144	412145,78	792062,44	153.131
145	412081,78	792062,44	154.135
146	412017,78	792062,44	155.139
147	411953,78	792062,44	156.143
148	411889,78	792062,44	157.147
149	411825,78	792062,44	158.151
150	411761,78	7920	



PROFIL EXISTENT A-A'
SOSEAUA DE CENTURĂ/DN2B, SC. 1:200

PROFIL EXISTENT C-C'
DE. SC. 1:200

Client: **RITZOLI CARPI A FEMIA GIULIA**

OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA
NIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIA

Project:

INTRODUCERE TEORIEI ÎN ÎNTR-UN AN CONSTATĂRI

CENTRU LOGISTIC. ANEXE SI CLĂDIRI

MULTIFUNCTIONALE, REPOZITIONARE DRUM DE

EXPLOATARE, MODIFICARE RAMA SI RADALA, ACCES
SI DRUMURI DE EXPLOATARE

Amplasament:

[illegible]

- Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10

PUR

proiectant general | specialitatea arhitectură

STUDIO
urbanist
GULDBACH Design & Build S.r.l.

GOLDBACH
 j40/19510/2017 | R03851755
 R003 BACH 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank

DESIGN & BUILD

1. <i>What is the purpose of the study?</i> 2. <i>What are the research questions or hypotheses?</i> 3. <i>What is the study design?</i> 4. <i>What are the participants and settings?</i> 5. <i>What are the variables and measurements?</i> 6. <i>What are the results and conclusions?</i> 7. <i>What are the strengths and limitations?</i> 8. <i>What are the implications for practice?</i>	9. <i>What is the overall quality of the study?</i> 10. <i>What are the key findings?</i> 11. <i>What are the recommendations?</i>
---	---

Situația existentă	01.2022
--------------------	---------

Scale: 1:2000

nume	semnatura:
functie	

use project: arh.urb.Laura - Adriana MICU

arh.urb.Laura - Adriana MICU

Verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
------------	------------------------------	---

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate obiect/fot	tip planșă	cod planșă/ta/nr. revizii

	43/22	PUZ	U	0	MPL	U1	a
--	-------	-----	---	---	-----	----	---

--	--	--	--	--	--	--

BILANT TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
Zona functionale	Situatie EXISTENTA		Situatie PROPUASA	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
A1 - Plantatii agricole, gradini de legume, gradini experimentale - ferme agricole si ferme de permacultura - teren extravilan	323.695,00	100%	-	-
I1 - FUNCTIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCTIE	-	-	241.779,00	74,69%
1.CONSTRUCTII - Suprafata construita la sol	-	-	157.156,35	65,00%
2.CIRCULATI	-	-	12.088,95	5,00%
3.SPATII VERZI	-	-	72.533,70	30,00%
M2a - FUNCTIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE	-	-	75.517,00	23,39%
ZC - ZONA CIRCULATI	-	-	1.311,00	0,41%
CIRCULATI	-	-	5.088,00**	1,57%
TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ	323.695,00	100%	323.695,00	100%

Notă:

*Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale de 323.695,00 mp.

** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 5088,00 mp reprezintă suprafața drumului de exploatare care va fi relocat.

***Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 323.695,00 mp.

BILANT TERITORIAL TEREN STUDIAT REGLEMENTAT				
Zona functionale	Situatie EXISTENTA (cf. teren)		Situatie EXISTENTA Cf. PUZ aprobat cu H.C.L. 993/29.10.2020	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Teren arabil intravilan	0,00	0%	0,00	0%
A1 - Plantatii agricole, gradini de legume, gradini experimentale - ferme agricole si ferme de permacultura - teren extravilan	388.628,00	96,24%	380.380,00	96,16%
M2a - Functiuni mixte - servicii, depozitare	-	-	-	-
I1 - FUNCTIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCTIE	-	-	-	-
ZC - ZONA CIRCULATI	6.958,00	1,76%	15.206,00	3,84%
TOTAL TEREN STUDIAT	395.586,00	100%	395.586,00	100%

Notă:

*Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp.

** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 5088,00mp este aferită drumului de exploatare care va fi relocat.

*** Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducerea în intravilan prin acte de oportunitate din 2023.

Terenul cu nr.cad. 95523, 95524, 95525, 95529				
Nr. Pct.	Coordonata pct. de control	X [1]	Y [1]	Latitudi
1	425594.684	729183.608	115.600	115.600
2	425550.863	729288.391	72.549	72.549
3	425458.649	729486.308	341.926	341.926
4	425458.649	729486.308	341.926	341.926
5	425458.649	729486.308	341.926	341.926
6	425458.649	729486.308	341.926	341.926
7	425458.649	729486.308	341.926	341.926
8	425458.649	729486.308	341.926	341.926
9	425458.649	729486.308	341.926	341.926
10	425458.649	729486.308	341.926	341.926
S (1) = 120000,27mp	P = 1885,729			

Terenul cu nr.cad. 73707, 95530, 95534				
Nr. Pct.	Coordonata pct. de control	X [1]	Y [1]	Latitudi
11	425226.800	729173.444	175.764	175.764
12	425226.800	729173.444	175.764	175.764
13	425148.988	729323.869	253.002	253.002
14	425148.988	729323.869	253.002	253.002
15	424951.939	729524.552	118.412	118.412
16	424951.939	729524.552	118.412	118.412
17	424726.613	729424.952	112.256	112.256
18	424726.613	729424.952	112.256	112.256
19	424726.613	729424.952	112.256	112.256
20	424726.613	729424.952	112.256	112.256
21	424726.613	729424.952	112.256	112.256
22	424726.613	729424.952	112.256	112.256
S (2) = 120864,87mp	P = 1882,621			





PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12,
Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 -
Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,
Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529,
95530, 95534, 73707, 95535

U03 ÎNCADRARE ÎN PUG BRĂILA APROBAT

LEGENDĂ

- Limită teren ce a generat PUZ (nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat prin PUZ
- Limită intravilan propus
- Limită UAT Cazasu
- teren extravilan

Client:	RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA
Proiect:	ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE
Amplasament:	Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

proiectant general specialitatea arhitectură:	GOLDBACH Design & Build s.r.l.
J40/19510/2017 RO38517552 RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București office@goldbachdb.ro	



Încadrare în PUG Brăila aprobat						data: 01.2024
						scara: 1:5000
funcție	nume					semnatura:
sef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU					
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU					
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU					
cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip planşa	cod planşa(eta.mr)
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U03 a
						revizia



Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

LEGENDĂ

LIMITĂ			
			Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
			Limită teren studiat - reglementat prin P.U.Z conf. <i>Aviz de Oportunitate nr. 02/2023</i>
			Limită teren studiat - reglementat prin P.U.Z conf. <i>Aviz de Oportunitate nr. 02/2023</i>
			Limită teritoriului administrativ comuna Cazuto
			Limită intravilan Municipiul Brăila
			Limită PUZ aprobat cu HCM Braila nr 593 / 29.10.2020
			Limită intravilan propus conf. <i>Aviz de Oportunitate nr. 02/2023</i>

ALIMENTARE CU APĂ
 Rețea de alimentare cu apă existentă PEHD DN 220 cf. adresei CUP nr. 51888/
 12.04.2023

CANALIZARE

 Rețea de canalizare menajeră existentă PVC DN 315 cf. adresei CUP nr. 51888/12.04.2023

 Rețea de canalizare menajeră propusă

 Bazin de retenție propus

Rețea de canalizare menajeră existentă PVC DN 315 cf. adresei CUP nr. 51889/12.04.2023

Canal betonat existent

Canal existent

ALIMENTARE CU GAZE	AVIZ
Conducă existentă de gaz PE 200 MP, conf. Aviz DISTRIGAZ SUD RETELE nr. 39656-319, 184.556/27.10.2023	
Conducă de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila existentă conf. Aviz Transgaz nr. 96247/2621 din 07.12.2022	

	Rețele electrice LEA 220kV existente conf. adresa Transelectrica nr. 1401/06.12.2022
	Rețele electrice LEA 110kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 30/2022/108872 din 15.11.2022
	Rețele electrice LEA 20kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 30/2022/108872 din 15.11.2022
	Post trafo propus

ZONĂ DE PROTECȚIE

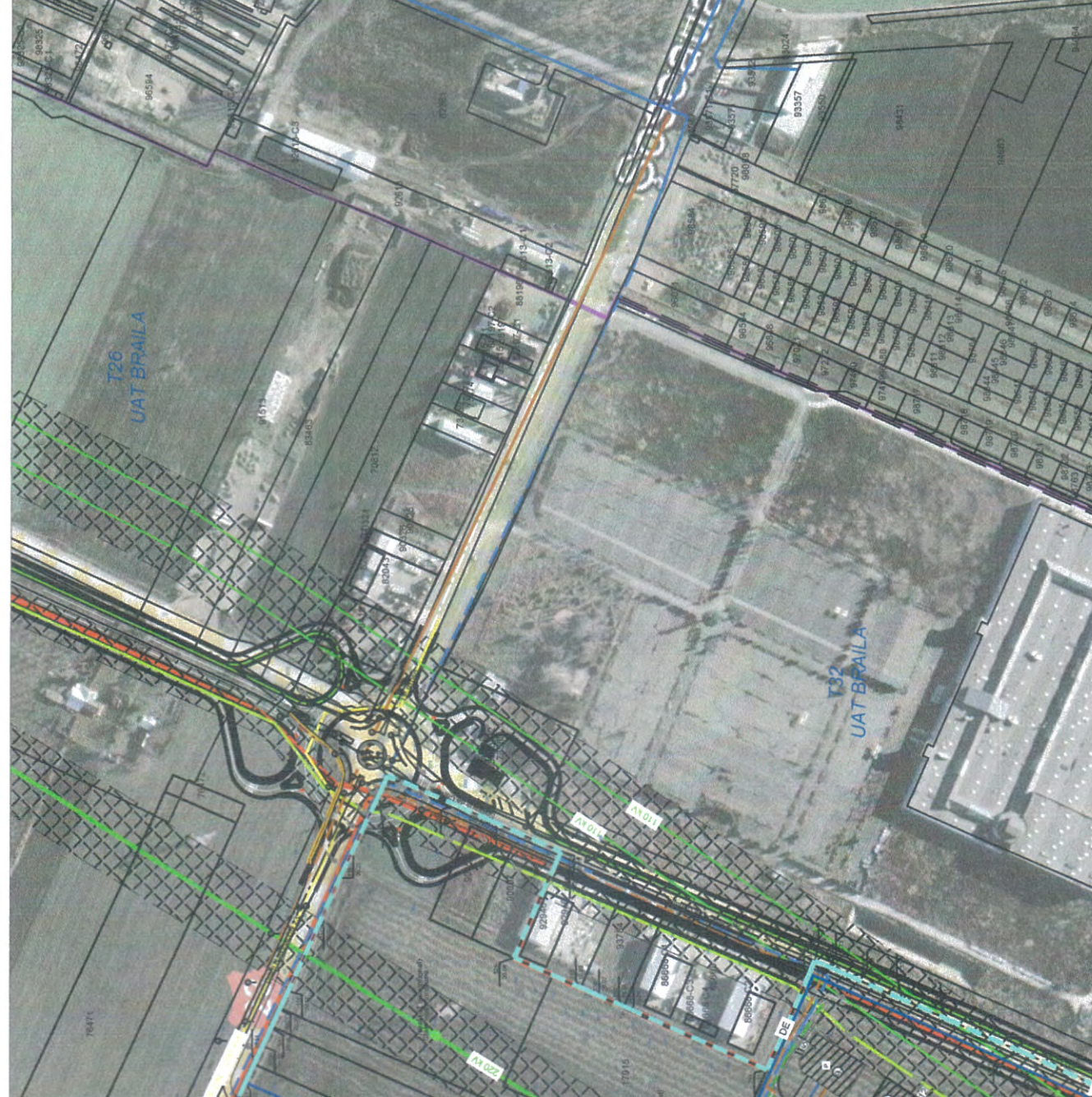
- ✖ ✖ ✖ ✖ ✖ • Zonă de protecție pentru rețeaua electrică LEA 220 kV zona de protecție și siguranță este de 55m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
- Zonă de protecție pentru rețeaua electrică LEA 110 kV zona de protecție și siguranță este de 37m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
- ✖ ✖ ✖ ✖ ✖ • Zonă de protecție pentru rețeaua electrică LEA 20 kV zona de protecție și siguranță este de 24m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019

- PE - 1 m (0,5 m de la limita exterioră a conductei), pentru construcții fără subsol, conform NTPEE/2018, cap.II,art.30

11.08.2005, art. 30

● Zonă de protecție conductă de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila conf. Ordin ANRE nr. 118/2013

-6m pentru construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni, platforme betonate, parcuri auto, alei, împrejurimiri din marginea acestora. conf. Ordin ANRE nr. 118/2013



Client: RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC
OANA-CODRUTĂ, CIRSTEI IRINA MARIA
MARTA IOAN, MARTA NELICĂ

PROIECT: **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU INTRODUCERE TENENURI INTRANSALE, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC ANEXE SI CLADIRI DE TRAFIC MULTITENENURI, MODIFICARE TRAMPA STRADALA, ACCESE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMPA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE**

Amplasament: **Județul Srahila, Municipiul Braila, Tarla 30 – Parcelata 142, Tarla 30**

- Parcela 11, Iaria 30 - Parcela 9, Iaria 30 - Parcela 14, Iaria 30
- Parcela 15, Iaria 30 - Parcela 13, Iaria 30 - Parcela 10
nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535


GOLDBACH
 DESIGN & BUILD

140/15010/2017 | RO33823552
 RO03 BACI 00000015 7885 5001 - Un Credit limit
 CNE TONER, Canal Romania
 Sector 1, Bucuresti
 office@golbach.ro

producant general | specialitatea arhitectură

[illegible]

Terminul cu nr. crt.				Coordonate puncte de control				Unitati	
		X (t)	Y (t)			X (t)	Y (t)		
1		425064.10	723924.48			425064.10	723924.48	10	5566
2		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
3		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
4		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
5		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
6		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
7		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
8		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
9		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
10		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
11		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
12		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
13		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
14		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
15		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
16		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
17		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
18		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
19		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
20		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
21		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
22		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
23		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
24		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
25		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
26		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
27		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
28		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
29		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
30		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
31		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
32		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
33		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
34		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
35		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
36		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
37		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
38		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
39		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
40		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
41		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
42		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
43		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
44		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
45		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
46		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
47		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
48		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
49		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
50		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
51		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
52		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
53		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
54		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
55		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
56		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
57		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
58		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
59		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
60		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
61		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
62		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
63		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
64		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
65		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
66		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
67		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
68		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
69		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
70		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
71		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
72		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
73		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
74		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
75		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
76		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
77		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
78		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
79		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
80		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
81		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
82		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
83		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
84		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
85		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
86		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
87		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
88		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
89		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
90		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
91		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
92		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
93		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
94		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
95		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
96		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
97		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
98		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
99		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670
100		425059.64	723931.00			425059.64	723931.00	15	6670

S11=242000.27m; p=138.73

Terminul cu nr. crt.

Coordonate puncte de control

Unitati

1

122536.78

729026.40

15

389

2

122546.98

729033.45

15

389

3

122546.98

729033.45

15

389

4

122546.98

729033.45

15

389

5

122546.98

729033.45

15

389

6

122546.98

729033.45

15

389

7

122546.98

729033.45

15

389

8

122546.98

729033.45

15

389

9

122546.98

729033.45

15

389

10

122546.98

729033.45

15

389

11

122546.98

729033.45

15

389

12

122546.98

729033.45

15

389

13

122546.98

729033.45

15

389

14

122546.98

729033.45

15

389

15

122546.98

729033.45

15

389

16

122546.98

729033.45

15

389

17

122546.98

729033.45

15

389

18

122546.98

729033.45

15

389

19

122546.98

729033.45

15

389

20

122546.98

729033.45

15

389

21

122546.98

729033.45

15

389

22

122546.98

729033.45

15

389

23

122546.98

729033.45

15

389

24

122546.98

729033.45

15

389

25

122546.98

729033.45

15

389

26

122546.98

729033.45

15

389

27

122546.98

729033.45

15

389

28

122546.98

729033.45

15

389

29

122546.98

729033.45

15

389

30

122546.98

729033.45

15

389

31

122546.98

729033.45

15

389

32

122546.98

729033.45

15

389

33

122546.98

729033.45

15

389

34

122546.98

729033.45

15

389

35

122546.98

729033.45

15

389

36

122546.98

729033.45

15

389

37

122546.98

729033.45

15

389

38

122546.98

729033.45

15

389

39

122546.98

729033.45

15

389

40

122546.98

729033.45

15

389

41

122546.98

729033.45

15

389

42

122546.98

729033.45

15

389

43

122546.98

729033.45

15

389

44

122546.98

729033.45

15

389

45

122546.98

729033.45

15

389

46

122546.98

729033.45

15

389

47

122546.98

729033.45

15

389

48

122546.98

729033.45

15

389

49

122546.98

729033.45

15

389

50

122546.98

729033.45

15

389

51

122546.98

729033.45

15

389

52

122546.98

729033.45

15

389

53

122546.98

729033.45

15

389

54

122546.98

729033.45

15

389

55

122546.98

729033.45

<

[illegible]

UAT VĂDENI

Parcela (1)					Parcela (2)				
Nr. Pct.	X (I)	Y (I)	Coordonate punct de contur		Nr. Pct.	X (I)	Y (I)	Coordonate punct de contur	
			D (E,4+1)	Lungime				D (E,4+1)	Lungime
1	425604.142	729174.038	10.556	161.389	11	425586.738	729026.140	10.556	161.389
2	425599.684	729183.606	135.600	135.600	12	425599.684	729183.606	135.600	135.600
3	425604.142	729174.038	10.556	161.389	13	425586.738	729026.140	10.556	161.389
4	425620.223	729354.132	145.796	145.796	14	425548.898	729333.865	235.002	235.002
5	425618.648	729346.398	145.796	145.796	15	425645.620	729354.132	145.796	145.796
6	425605.145	729321.765	172.932	172.932	16	424493.564	728476.842	138.313	138.313
7	425605.145	729321.765	172.932	172.932	17	424493.564	728476.842	138.313	138.313
8	425581.597	729444.074	18.261	18.261	18	424703.240	729326.839	6.111	6.111
9	425589.458	729297.497	347.370	347.370	19	424703.240	729326.839	6.111	6.111
S (1) = 20.000.27mp P = 1395.23					20	424703.240	729326.839	6.111	6.111
					21	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					22	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					23	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					24	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					25	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					26	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					27	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					28	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					29	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					30	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					31	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					32	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					33	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					34	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					35	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					36	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					37	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					38	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					39	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					40	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					41	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					42	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					43	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					44	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					45	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					46	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					47	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					48	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					49	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					50	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					51	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					52	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					53	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					54	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					55	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					56	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					57	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					58	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					59	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					60	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					61	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					62	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					63	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					64	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					65	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					66	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					67	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					68	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					69	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					70	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					71	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					72	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					73	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					74	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					75	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					76	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					77	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					78	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					79	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					80	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					81	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					82	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					83	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					84	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					85	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					86	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					87	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					88	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					89	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					90	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					91	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					92	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					93	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					94	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					95	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					96	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					97	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					98	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					99	424311.612	729024.374	161.382	161.382
					100	424311.612	729024.374	161.382	161.382

UAT BRĂILA



CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFEȚEI STUDIATE

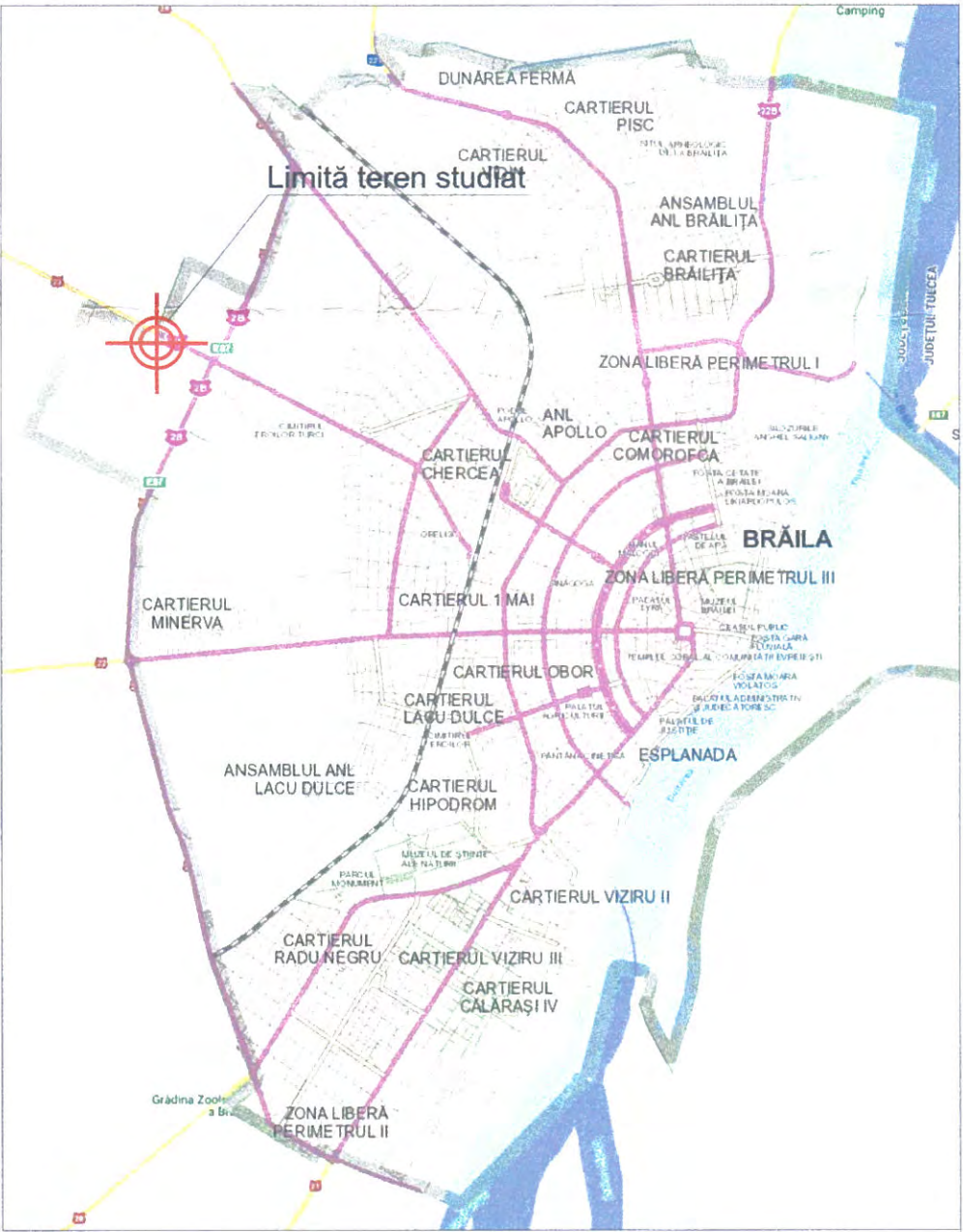
Nr. Pct.	Coordonate punct de contur	Lungime
	X (I) Y (I)	D (E,4+1)
12	425604.142 729174.038	10.556
13	425599.684 729183.606	135.600
14	425620.223 729354.132	145.796
15	425618.648 729346.398	145.796
16	425605.145 729321.765	172.932
17	425605.145 729321.765	172.932
18	425581.597 729444.074	18.261
19	425589.458 729297.497	347.370
S (1) = 20.000.27mp P = 1395.23		
20	425586.738 729026.140	10.556
21	425599.684 729183.606	135.600
22	425620.223 729354.132	145.796
23	425618.648 729346.398	145.796
24	425605.145 729321.765	172.932
25	425605.145 729321.765	172.932
26	425581.597 729444.074	18.261
27	425589.458 729297.497	347.370
S (2) = 20.000.27mp P = 1395.23		
28	425586.738 729026.140	10.556
29	425599.684 729183.606	135.600
30	425620.223 729354.132	145.796
31	425618.648 729346.398	145.796
32	425605.145 729321.765	172.932
33	425605.145 729321.765	172.932
34	425581.597 729444.074	18.261
35	425589.458 729297.497	347.370
S (3) = 20.000.27mp P = 1395.23		
36	425586.738 729026.140	10.556



PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U01 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



LEGENDĂ

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Terenuri cadastrate
- Limită intravilan Municipiul Brăila

Client: **RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**

Proiect: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE**

Amplasament: **Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**



CONSILIUL JUDEȚEAN
BRĂILA

VIZAT ȘI RECHIZITAT
Anexa nr. 02/2023
Nr. 19
Data: 21.11.23

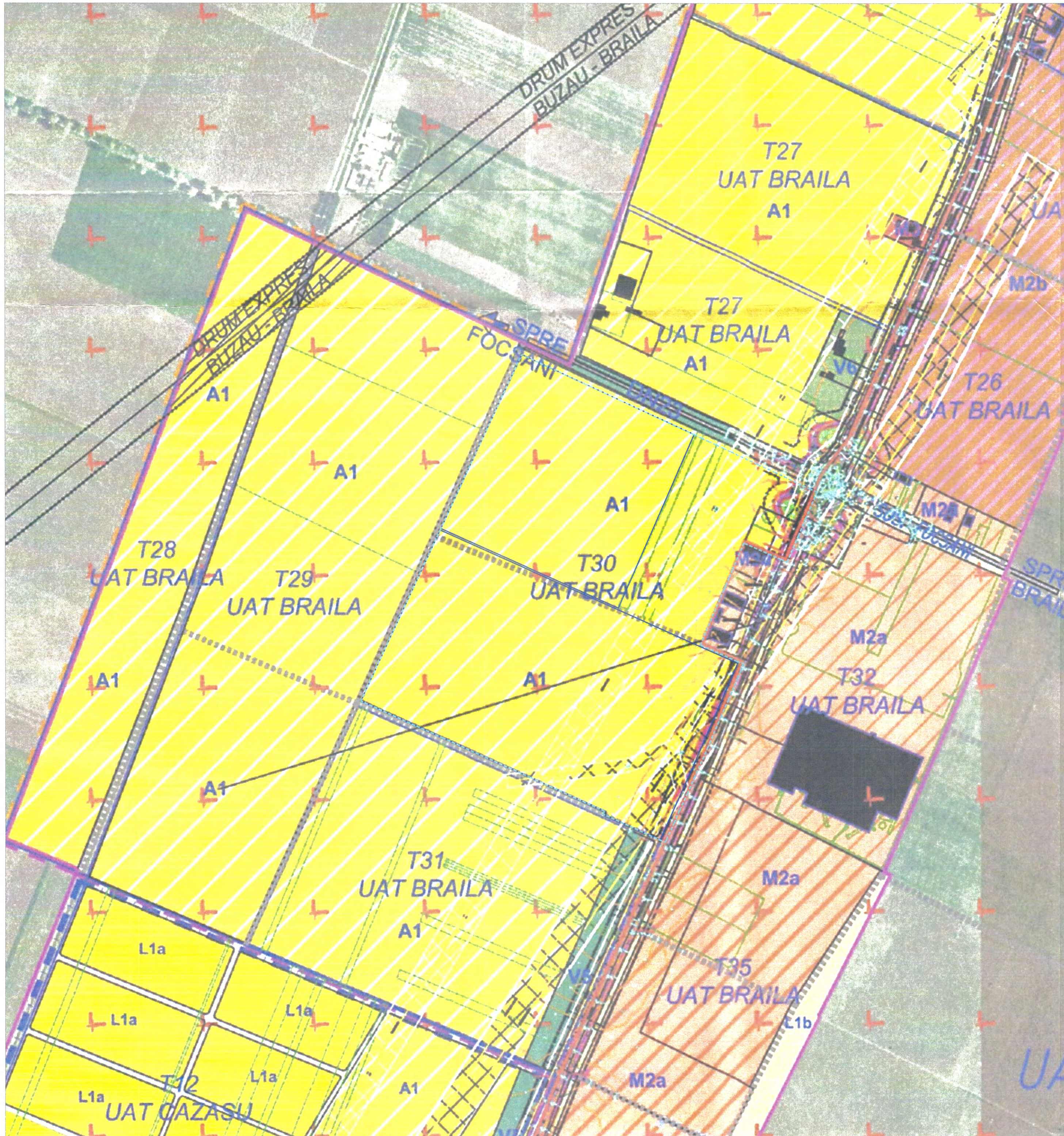
proiectant general | specialitatea arhitectură:

GOLDBACH Design & Build s.r.l.

GOLDBACH
DESIGN & BUILD

J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4,
Sector 1, București
office@goldbachdb.ro

Încadrare în zonă		data:	10.2023				
		scara:	1:5000				
functie	nume	semnatura:					
sef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU						
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU						
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU						
cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate proiect/lot	tip planșă	cod planșă (eta.nr.)	revizia	
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U01	a





PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

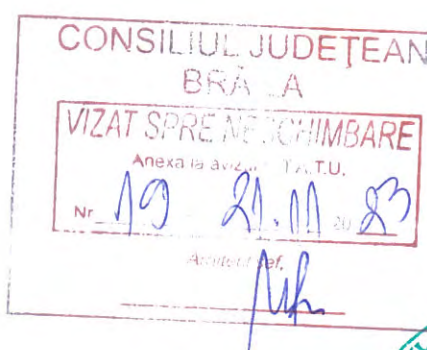
U02 ÎNCADRARE ÎN PUZ APROBAT CU HCLM BRĂILA NR. 593/29.10.2020

LEGENDĂ

- Limită terenuri ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat prin PUZ
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila
- A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
- M2a - Subzona funcțiunilor mixte - servicii, depozitare
- M2b - Subzona funcțiunilor mixte - unități productive industriale mici și mijlocii, depozitare, servicii de interes general, echipamente publice
- L1a - Subzona locuințelor individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcelar construit
- L1b - Locuinte individuale pe un parcelar cu regim redus de inaltime pe un parcelar in curs de constituire
- V5 - Subzona funcțiunilor de spații cu vegetație forestieră
- V6 - Subzona unităților agricole dispersate, sere și pepiniere
- Circulații carosabile / pietonale orientative
- Zona de protecție rețele electrice

INDICATORI URBANISTICI CONF. P.U.Z. - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020:

Subzonă funcțională - A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
POT max = 30%(inclusiv circulații, platforme, construcții)
CUT max = 0,5



Client: RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

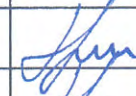
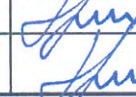
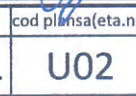
Proiect: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

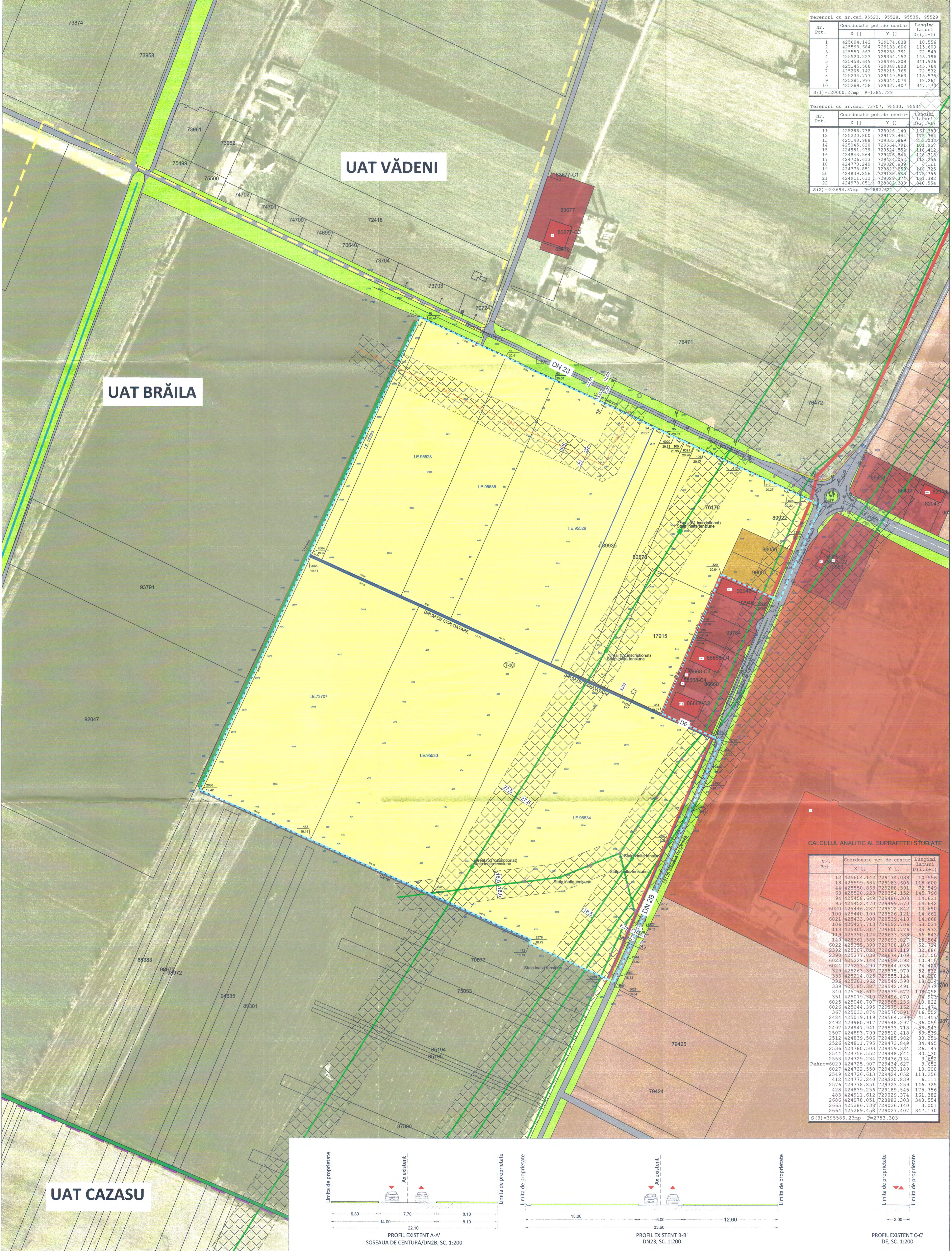
Aplicatant: Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

proiectant general | specialitatea arhitectură: GOLDBACH Design & Build s.r.l.

GOLDBACH DESIGN & BUILD

140/19510/2017 | Ro38517552 RO03 BACK 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București office@golbachdb.ro

Încadrare în PUZ aprobat cu HCLM Brăila nr. 593/29.10.2020		data: 10.2023
		scara: 1:5000
functie	nume	semnatura:
sef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
cod proiect:	nr. proiect:	faza
43/22	PUZ	U 0 MPL U02 a



Terenuri cu nr.cad. 95523, 95528, 95535, 95529				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi		
	X [] Y []	D [1,1+1]		
1	425604.142 729174.038	10.556		
2	425599.684 729183.606	115.600		
3	425550.863 729288.391	72.549		
4	425520.223 729354.152	145.796		
5	425458.649 729486.308	341.926		
6	425145.588 729348.808	145.764		
7	425205.142 729215.745	72.532		
8	425234.777 729149.563	115.575		
9	425281.997 729044.074	18.261		
10	425289.458 729027.407	347.170		
S (1)=120000.27mp P=1385.729				

Terenuri cu nr.cad. 73707, 95530, 95534				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi		
	X [] Y []	D [1,1+1]		
11	425286.738 729026.140	161.589		
12	425220.800 729173.444	175.764		
13	425148.988 729333.868	253.003		
14	425045.620 729564.791	101.937		
15	424951.939 729524.552	118.412		
16	424843.564 729476.842	128.313		
17	424726.613 729424.302	131.236		
18	424773.240 729320.839	6.111		
19	424778.851 729323.259	146.725		
20	424839.256 729138.545	175.756		
21	424911.612 729029.374	161.382		
22	424978.051 729082.303	340.554		
S (2)=203694.87mp P=1882.621				

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFEȚEI STUDIATE				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi		
	X [] Y []	D [1,1+1]		
12	425604.142 729174.038	10.556		
18	425599.684 729183.606	115.600		
44	425550.863 729288.391	72.549		
63	425520.223 729354.152	145.796		
94	425458.649 729486.308	14.631		
95	425452.470 729499.370	14.642		
6020	425446.287 729512.842	14.650		
100	425440.100 729526.121	14.661		
6021	425433.908 729539.410	14.666		
106	425427.713 729552.706	53.031		
113	425405.317 729600.776	35.973		
118	425390.124 729633.388	66.843		
149	425361.585 729693.827	15.564		
6022	425355.350 729708.105	52.724		
6382	425307.063 729687.119	32.686		
2390	425277.038 729674.109	52.100		
6023	425229.148 729658.192	10.415		
6024	425233.290 729644.036	74.407		
329	425263.367 72975.979	52.827		
330	425214.825 729555.124	14.020		
336	425201.962 729549.598	18.052		
339	425185.387 729542.491	7.378		
340	425178.614 729539.577	109.098		
351	425079.310 729496.870	79.903		
6025	425048.707 729565.236	10.822		
6026	425044.395 729575.162	11.457		
367	425033.874 729570.591	16.002		
2484	425019.119 729564.399	41.457		
2492	424980.917 729546.297	36.056		
2497	424947.941 729533.718	58.943		
2507	424899.799 729510.418	59.529		
2512	424839.506 729485.392	30.253		
2526	424811.795 729473.849	34.495		
2536	424780.503 729459.334	26.147		
2544	424756.552 729448.844	30.130		
2553	424729.234 729436.134	3.652		
6029	424725.907 729434.627	3.652		
6027	424722.550 729435.189	10.000		
2549	424726.613 729424.052	113.256		
412	424773.240 729320.839	6.111		
2576	424778.851 729323.259	146.725		
428	424839.256 729138.545	175.756		
483	424911.612 729029.374	161.382		
2686	424978.051 728882.303	340.554		
2665	425286.738 729026.140	3.001		
2664	425289.458 729027.407	347.170		
S (3)=395586.23mp P=2753.303				



PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U1 SITUAȚIA EXISTENTĂ

LEGENDĂ

LIMITE

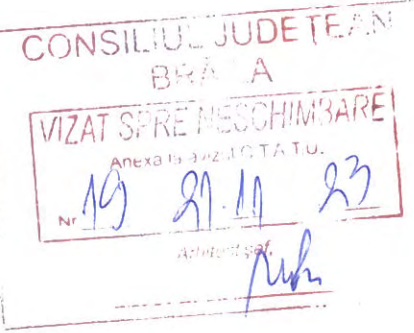
- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ

- Teren agricol extravilan
- Teren arabil extravilan
- Teren liber de construcții
- Teren curti construcții extravilan
- Zonă servicii
- Zonă industrială
- Canal
- Circulații carosabile
- Circulații carosabile - drum de exploatare
- Spații verzi
- Tufăriș

REȚELE TEHNICO - EDILITARE

- Rețele electrice existente
- Zonă de protecție rețele
- Canal betonat
- Conductă de transport gaze existentă



Client: RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUTA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

Proiect: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

Amplasament: Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

proiectant general | specialitatea arhitectură: GOLDBACH Design & Build s.r.l.

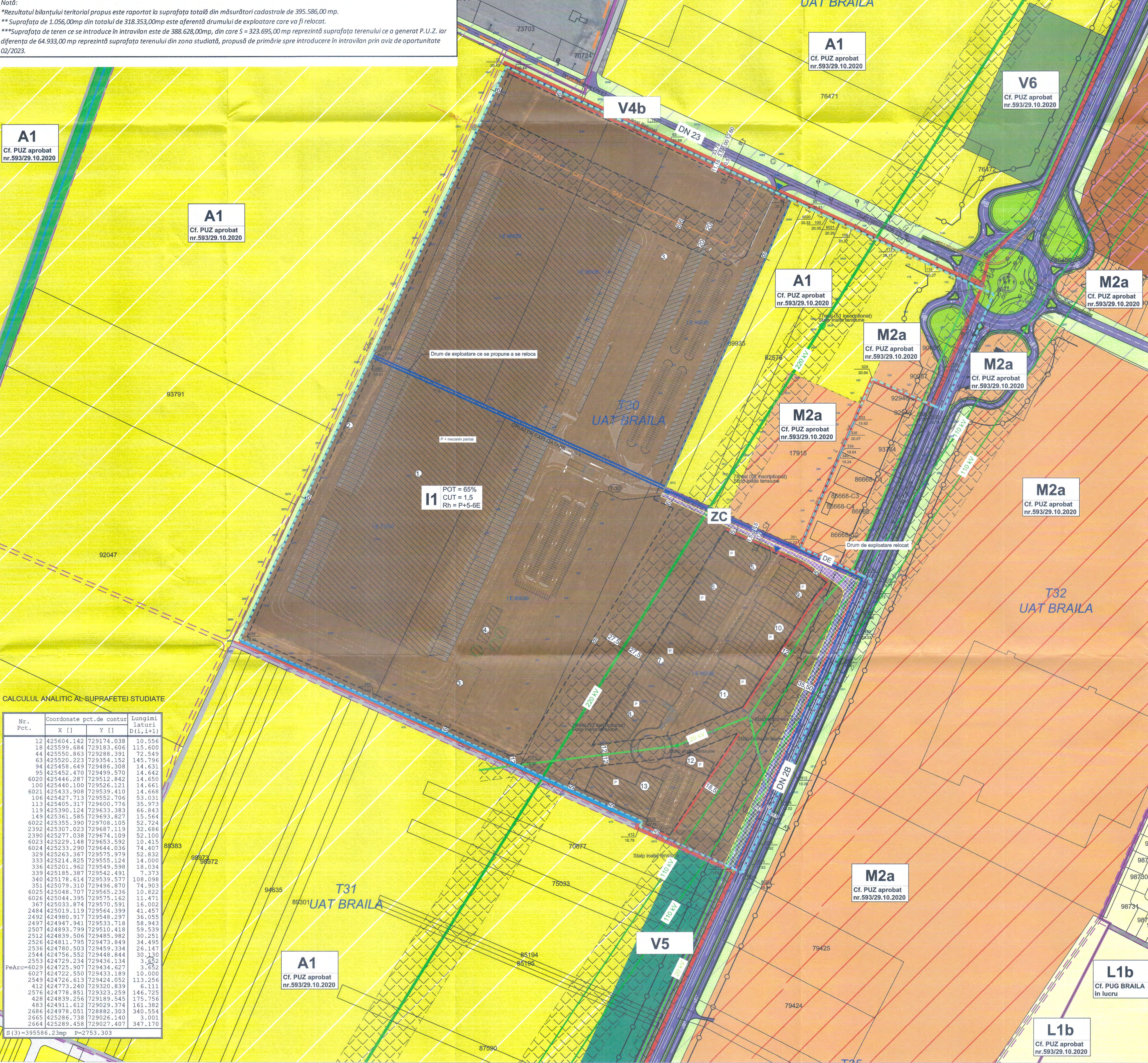
J40/19510/2017 | Ro38517552
N003 BACX 0001 0015 7368 5001 - UnCredit Bank
ONE TOWER, Calea Romanescu, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@golbach.ro

Situația existentă data: 10.2023
scara: 1:2000

funcție	nume	semnatura
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
cod proiect:	nr. proiect:	data
43/22	PUZ	10.2023

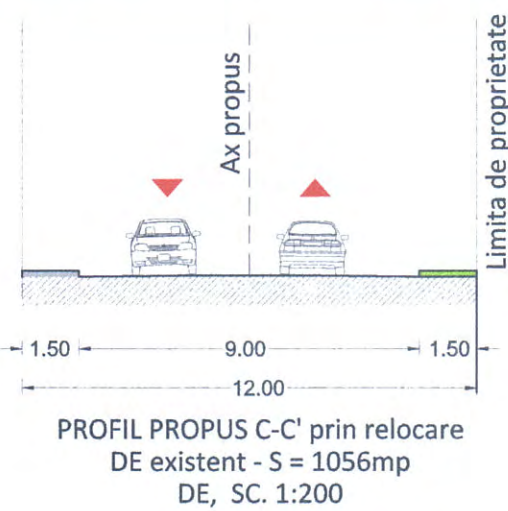
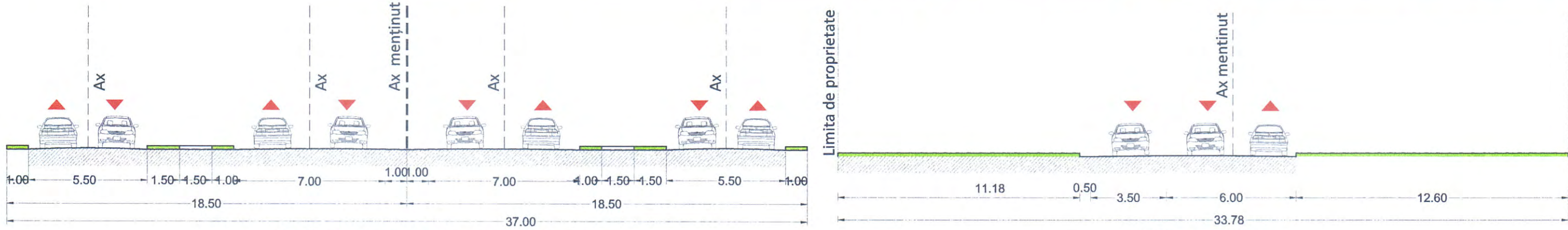
BILANT TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
Zone funcționale	Situație EXISTENTĂ Suprafață (mp)	Procent (%)	Situație PROPUȘĂ Suprafață (mp)	Procent (%)
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	323.695,00	100%	-	-
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	-	-	317.296,00	98,02%
1.CONSTRUCȚII - Suprafață construită la sol	-	-	206.242,40	65,00%
2.CIRCULAȚII	-	-	15.864,80	5,00%
3.SPATII VERZI	-	-	95.188,80	30,00%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	-	-	1.311,00	0,41%
CIRCULAȚII	-	-	5.088,00**	1,57%
TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ	323.695,00	100%	323.695,00	100%
Notă: *Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale de 323.695,00 mp. ** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 5088,00 mp reprezintă suprafața drumului de exploatare care a fost relocat. ***Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 323.695,00 mp.				

Zone funcționale	Situație EXISTENTĂ (cf. teren)		Situație EXISTENTĂ (cf. PUZ aprobat cu H.C.L.593/29.10.2020)		Situație PROPUȘĂ	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Teren arabil extravilan	395.586,00	100,00%	395.586,00	100%	6.958,00	2%
Teren arabil intravilan	0,00	0%	0,00	0%	388.628,00***	98%
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	388.628,00	98,24%	380.412,00	96,16%	41.962,00	10,61%
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare	-	-	-	-	18.786,00	4,75%
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	-	-	-	-	318.353,00**	80,48%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	-	-	-	-	1.311,00	0,33%
CIRCULAȚII	6.958,00	1,76%	15.174,00	3,84%	15.174,00	3,84%
TOTAL TEREN STUDIAT	395.586,00	100%	395.586,00	100%	395.586,00	100%
Notă: *Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp. ** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 318.353,00mp este oferită drumului de exploatare care va fi relocat. ***Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care 5 = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducerea în intravilan prin aviz de oportunitate 02/2023.						



CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,1,i+1)
	X []	Y []	
12	425604.142	729174.038	10.556
16	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	14.631
95	425452.470	729499.570	14.642
6020	425446.287	729512.842	14.650
100	425440.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	53.031
113	425405.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.383	66.843
149	425361.585	729693.807	15.564
6022	425355.390	729708.105	52.724
2392	425307.023	729687.119	32.686
2390	425277.038	729674.108	62.100
6023	425229.148	729653.592	10.415
6024	425233.290	729644.036	74.407
329	425263.367	729575.979	52.832
333	425214.825	729555.124	14.000
336	425201.962	729549.598	10.034
339	425185.387	729542.491	7.373
340	425178.614	729539.577	108.098
351	425079.310	729496.870	74.903
6025	425048.707	729565.236	10.822
6026	425044.395	729575.162	11.471
367	425033.874	729570.591	16.002
2484	425019.119	729564.399	41.457
2492	424980.917	729548.297	36.055
2497	424947.941	729533.718	68.943
2507	424893.799	729510.418	59.539
2512	424839.506	729485.982	30.251
2526	424811.795	729473.849	34.495
2536	424780.503	729459.334	26.147
2544	424756.552	729448.844	30.130
2553	424729.234	729436.136	3.652
PeArc=6029	424725.907	729434.627	3.652
6027	424722.550	729433.189	10.000
2549	424726.613	729424.052	113.256
412	424773.240	729320.839	6.111
2576	424718.851	729323.259	146.725
428	424839.256	729189.545	175.756
489	424911.612	729029.374	161.382
2686	424978.051	728882.303	340.554
2665	425286.738	729026.140	3.001
2664	425289.458	729027.407	347.170
S (3) =395586, 23mp	P=2753, 303		



Terenuri cu nr.cad. 95523, 95528, 95535, 95529			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,1,i+1)
	X []	Y []	
1	425604.142	729174.038	10.556
2	425599.684	729183.606	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	14.631
6	425452.470	729499.570	14.642
7	425452.470	729499.570	14.642
8	425452.470	729499.570	14.642
9	425452.470	729499.570	14.642
10	425452.470	729499.570	14.642
S (1)=120000, 27mp	P=1385, 729		

Terenuri cu nr.cad. 73707, 95530, 95534			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,1,i+1)
	X []	Y []	
11	425286.738	729026.140	161.389
12	425220.800	729173.444	272.764
13	425148.980	729333.869	253.002
14	425045.620	729564.791	101.957
15	424951.839	729524.552	118.412
16	424843.564	729476.842	128.313
17	424726.613	729424.052	113.256
18	424773.240	729320.839	6.111
19	424778.851	729323.259	146.725
20	424839.256	729189.545	175.756
21	424911.612	729029.374	161.382
22	424978.051	728882.303	340.554
S (2)=203694, 87mp	P=1882, 621		

Propunerea de mobilare urbanistică are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.

Mobilarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare aceasta să fie respectată întocmai așa cum a fost prezentată.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximi propuși pe planșă U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

Legendă

- Hallă depozitare
- Post trafa
- Basin de retenție
- Anech tehnică
- Corp 1 - Hallă depozitare
- Corp 2 - Hallă depozitare
- Corp 3 - Hallă depozitare
- Corp 4 - Hallă depozitare
- Corp 5 - Hallă depozitare
- Corp 6 - Hallă depozitare
- Corp 7 - Hallă depozitare
- Corp 8 - Hallă depozitare
- Corp 9 - Hallă depozitare

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - ETAPA 2

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020
- Limită intravilan propus conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONFORM PUZ - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020

- A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare
- L1b - Locuințe individuale pe un parcel cu regim redus de înaltime pe un parcel în curs de constituire
- V5 - Subzona funcțiunilor de spații cu vegetație forestieră
- V6 - Subzona unităților agricole dispersate, sere și pepiniere
- V4b - Subzona funcțiunilor de spații plantate de protecție față de drumuri, infrastructură tehnică și sanitară
- Circulații carosabile / pietonale orientative
- Circulații carosabile
- Canal

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CF. PUG BRAILA IN CURS DE AVIZARE

- L1b - Locuințe individuale pe un parcel cu regim redus de înaltime pe un parcel în curs de constituire

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ

- I1 - Funcțiuni industriale cu producție
- ZC - Zona circulații
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Limită edificabil propus
- Aliniere propusă
- Construcție propusă
- Drum de exploatare propus a se reloca (S = 1056 mp)
- Relocare drum de exploatare (S = 1056 mp)
- Limită zone funcționale propuse
- Zonă ce poate fi trecută în domeniul public (aprox. 5344 mp)

CIRCULAȚII

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Spații verzi
- Drum de pământ

REȚELE TEHNICO - EDILITARE

- Rețele electrice LEA 220kV existente conf. adresa Transelectrica nr. 14018/06.12.2022
- Rețele electrice LEA 110kV existente conf. aviz Distribuție Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Rețele electrice LEA 20kV existente conf. aviz Distribuție Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Conductă de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila existentă conf. Aviz Transgaz nr. 96247/2621 din 07.12.2022
- Zone de protecție:
 - pentru rețeaua electrică LEA 220 kV zona de protecție și siguranță este de 55m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
 - pentru rețeaua electrică LEA 110 kV zona de protecție și siguranță este de 37m centrat față de axul liniei, conf.Ordin nr. 239/2019
 - pentru rețeaua electrică LEA 20 kV zona de protecție și siguranță este de 24m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
 - pentru conducta de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila distanțele minime sunt de:
 - 20m pentru locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E, conf. Ordin ANRE nr. 118/2013;
 - 6m pentru construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni, platforme betonate, parcuri auto, alei, împrejurimi din marginea acestora, conf. Ordin ANRE nr. 118/2013
 - pentru canale ANIF - zona de protecție și siguranță este de 2 m față de canal cf. aviz ANIF nr. 65/18.10.2023
- Zona de protecție DN cf. PUZ Dezvoltarea teritoriului intercomunitar Brăila - Chiscani - Cazasu - Vădeni și creșterea capacității de transport a drumului colector de centură al Municipiului Brăila în vederea fluidizării traficului către podul peste Dunăre aprobat prin H.C.L.M. 593/29.10.2020 - 35.50 m din ax

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE
P.O.T. max = 65%
C.U.T. max = 1,5
R.H. max. = P+5-6E
H. max clădire = 22 m
H.max totem/pilon/panou publicitar = 25 m

ZC - ZONĂ CIRCULAȚII
Nu este cazul.

A1 - PLANTATII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ
Se vor prelua reglementările conf. PUZ aprobat cu HCL nr.593/29.10.2020

M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE
Se vor prelua reglementările conf. PUZ aprobat cu HCL nr.593/29.10.2020

Client: RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CRISTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

Proiect: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

Amplasament: Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

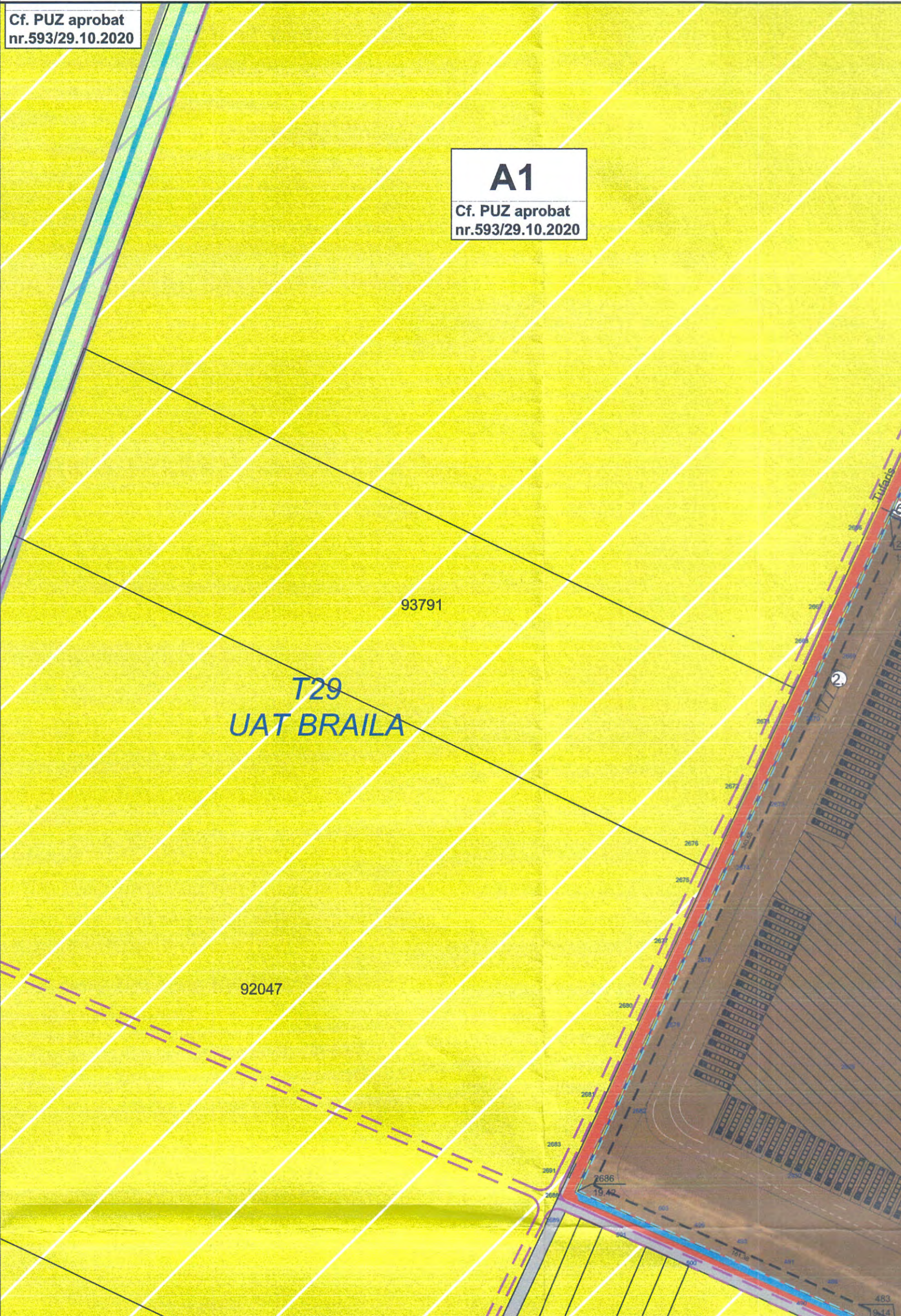
proiectant general | specialitatea arhitectură: GOLDBACH Design & Build s.r.l.

Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 2

data	data
10.2023	10.2023
scara	scara
1:2000	1:2000
semnatura	semnatura
arh.urb.Laura - Adriana MICU	arh.urb.Laura - Adriana MICU
arh.urb.Laura - Adriana MICU	arh.urb.Laura - Adriana MICU
arh.urb.Laura - Adriana MICU	arh.urb.Laura - Adriana MICU
cod proiect	nr. proiect
43/22 PUZ	U 0 MPL U2.1

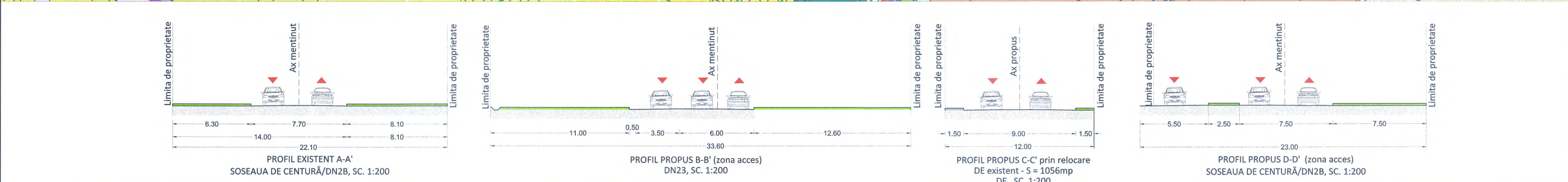
BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
Zone funcționale	Situație EXISTENTĂ Suprafață (mp)	Procent (%)	Situație PROPUȘĂ Suprafață (mp)	Procent (%)
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	323.695,00	100%	—	—
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	—	—	321.065,00	99,19%
1.CONSTRUCȚII - Suprafață construită la sol	—	—	208.692,25	65,00%
2.CIRCULAȚII	—	—	32.106,50	10,00%
3.SPATII VERZI	—	—	80.266,25	25,00%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	—	—	1.574,00	0,38%
CIRCULAȚII	—	—	1.056,00**	0,35%
TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ	323.695,00	100%	323.695,00	100%
Notă: *Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale de 323.695,00 mp. ** Suprafața de 1.056,00 mp reprezintă suprafața drumului de exploatare care a fost relocat. *** Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 323.695,00mp.				

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT REGLEMENTAT				
Zone funcționale	Situație EXISTENTĂ (cf. teren)	Situație PROPUȘĂ		
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Teren arabil extravilan	395.586,00	100,00%	6.926,00	2%
Teren arabil intravilan	0,00	0,00%	388.628,00***	98%
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	388.660,00	98,25%	44.965,00	11,37%
-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 44.965,00	—	—	—	—
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare	—	—	20.000,00	5,06%
-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 20.000,00	—	—	—	—
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	—	—	322.122,00**	81,43%
-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 322.122,00	—	—	—	—
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	—	—	1.573,00	0,40%
-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 1.573,00	—	—	—	—
CIRCULAȚII	6.926,00	1,75%	6.926,00	1,75%
TOTAL TEREN STUDIAT	395.586,00	100%	395.586,00	100,00%
Notă: *Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp. ** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 322.122,00mp este aferentă drumului de exploatare care va fi relocat. ***Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducerea în intravilan prin aviz de oportunitate 02/2023.				



CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [I] Y [I]	
12	425604,142 729174,038	10,556
18	425599,684 729183,606	115,600
44	425550,863 729288,391	72,549
63	425520,223 729354,152	145,796
94	425459,649 729486,308	14,631
95	425452,470 729499,570	14,642
6020	425446,287 729512,842	14,650
100	425440,100 729526,121	14,661
6021	425433,908 729539,410	14,668
106	425427,713 729552,706	93,031
113	425405,317 729600,776	35,973
119	425390,124 729633,383	66,843
149	425361,585 729693,827	15,564
6022	425355,390 729708,105	52,724
2392	425307,023 729687,119	32,686
2390	425277,038 729674,109	52,100
6023	425229,148 729653,592	10,415
6024	425233,290 729644,036	74,407
329	425263,367 729575,979	52,632
333	425214,825 729555,124	14,000
336	425201,962 729549,598	18,034
339	425185,387 729542,491	7,373
340	425178,614 729539,577	108,098
351	425079,310 729496,870	74,903
6025	425048,707 729565,236	10,822
6026	425044,395 729575,162	11,471
367	425033,874 729570,591	16,002
2484	425019,119 729564,399	41,457
2492	424980,917 729548,297	36,055
2497	424947,941 729533,718	58,843
2507	424893,799 729510,418	59,539
2512	424839,506 729485,982	30,251
2526	424811,795 729473,849	34,495
2536	424780,503 729459,334	26,147
2544	424756,552 729448,844	30,130
2553	424729,234 729436,134	3,652
PeArc=6029	424725,907 729434,627	3,652
6027	424722,550 729433,189	10,000
2549	424726,613 729424,052	113,256
412	424773,240 729320,839	6,111
2578	424778,851 729320,839	146,725
428	424839,256 729189,545	175,756
493	424911,612 729029,374	161,382
2686	424978,051 728882,303	340,154
2665	425286,738 729026,140	3,001
2664	425289,458 729027,407	347,170



Terenuri cu nr.cad.95523, 95528, 95535, 95529				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)	
	X [I]	Y [I]		
1	425560,142	729174,038	10,556	
2	425599,684	729183,606	115,600	
3	425550,863	729288,391	72,549	
4	425520,223	729354,152	145,796	
5	425459,649	729486,308	14,631	
6	425452,470	729499,570	14,642	
7	425446,287	729512,842	14,650	
8	425440,100	729526,121	14,661	
9	425433,908	729539,410	14,668	
10	425427,713	729552,706	93,031	
11	425405,317	729600,776	35,973	
12	425390,124	729633,383	66,843	
13	425361,585	729693,827	15,564	
14	425355,390	729708,105	52,724	
15	425307,023	729687,119	32,686	
16	425277,038	729674,109	52,100	
17	425229,148	729653,592	10,415	
18	425233,290	729644,036	74,407	
19	425263,367	729575,979	52,632	
20	425214,825	729555,124	14,000	
21	425201,962	729549,598	18,034	
22	425185,387	729542,491	7,373	
23	425178,614	729539,577	108,098	
24	425079,310	729496,870	74,903	
25	425048,707	729565,236	10,822	
26	425044,395	729575,162	11,471	
27	425033,874	729570,591	16,002	
28	425019,119	729564,399	41,457	
29	424980,917	729548,297	36,055	
30	424947,941	729533,718	58,843	
31	424893,799	729510,418	59,539	
32	424839,506	729485,982	30,251	
33	424811,795	729473,849	34,495	
34	424780,503	729459,334	26,147	
35	424756,552	729448,844	30,130	
36	424729,234	729436,134	3,652	
37	424725,907	729434,627	3,652	
38	424722,550	729433,189	10,000	
39	424726,613	729424,052	113,256	
40	424773,240	729320,839	6,111	
41	424778,851	729320,839	146,725	
42	424839,256	729189,545	175,756	
43	424911,612	729029,374	161,382	
44	424978,051	72882,303	340,154	
S(1)=120000,72mp F=1385,72n				

Terenuri cu nr.cad.73707, 95530, 95534				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)	
	X [I]	Y [I]		
11	425286,738	729026,140	161,389	
12	425289,458	729027,408	275,764	
13	425250,620	729056,781	101,957	
14	425207,939	729094,825	101,957	
15	424843,542	729476,812	128,313	
16	424726,613	729424,052	113,256	
17	424722,550	729433,189	10,000	
18	424778,851	729320,839	146,725	
19	424839,256	729189,545	175,756	
20	424911,612	729029,374	161,382	
21	424978,051	72882,303	340,154	
S(2)=203694,61mp F=1082,62n				

- Proiectarea de mobilitate urbană este doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.
- Mobilizarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare aceasta să fie respectată întocmai așa cum a fost prezentată.
- Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximi propuși pe planșă U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.
- Legendă
1. Hală depozitare
 2. Post trafa
 3. Bazin de retenție
 4. Anexă tehnică
 5. Corp 1 - Hală depozitare
 6. Corp 2 - Hală depozitare
 7. Corp 3 - Hală depozitare
 8. Corp 4 - Hală depozitare
 9. Corp 5 - Hală depozitare
 10. Corp 6 - Hală depozitare
 11. Corp 7 - Hală depozitare
 12. Corp 8 - Hală depozitare
 13. Corp 9 - Hală depozitare

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - ETAPA 1

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan existent Municipiul Brăila
- Limită PUZ aprobat cu HCM Braila nr.593 / 29.10.2020
- Limită intravilan propus conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONFORM PUZ - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020

- A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare
- L1b - Locuințe individuale pe un parcel cu regim redus de înălțime pe un parcel în curs de constituire
- V6 - Subzona unităților agricole dispersate, sere și pepiniere
- V5 - Subzona funcțiilor de spații cu vegetație forestieră
- V4b - Subzona funcțiilor de spații plantate de protecție față de drumuri, infrastructură tehnică și sanitară
- Circulații carosabile / pietonale orientative
- Circulații carosabile
- Canal

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CF. PUG BRAILA ÎN CURS DE AVIZARE

- L1b - Locuințe individuale pe un parcel cu regim redus de înălțime pe un parcel în curs de constituire

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ

- I1 - Funcțiuni industriale cu producție
- ZC - Zonă circulații
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Limită edificabil propus
- Aliniere propusă
- Construcție propusă
- Drum de exploatare propus a se reloca (S = 1056 mp)
- Relocare drum de exploatare (S = 1056 mp)
- Limită zone funcționale propuse
- Interdicție de construire până la lărgirea profilului stradal al Soselei de centura/ DN2B, conf PUZ aprobat cu nr. 593/29.10.2020
- Zonă propusă spre trecere în domeniul public (aprox. 1574 mp)

CIRCULAȚII

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Spații verzi
- Drum de pământ

REȚELE TEHNICO - EDILITARE

- Rețele electrice LEA 220kV existente conf. adresa Transelectrica nr. 14018/06.12.2022
- Rețele electrice LEA 110kV existente conf. aviz Distribuție Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Rețele electrice LEA 20kV existente conf. aviz Distribuție Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Conductă de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila existentă conf. Aviz Transgaz nr. 96247/2621 din 07.12.2022
- Zone de protecție:
 - pentru rețeaua electrică LEA 220 kV zona de protecție și siguranță este de 55m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
 - pentru rețeaua electrică LEA 110 kV zona de protecție și siguranță este de 37m centrat față de axul liniei, conf.Ordin nr. 239/2019
 - pentru rețeaua electrică LEA 20 kV zona de protecție și siguranță este de 24m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
 - pentru conducta de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila distanțele minime sunt de:
 - 20m pentru locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E, conf. Ordin ANRE nr. 118/2013;
 - 6m pentru construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni, platforme betonate, parcauri auto, alei, împrejurimi din marginea acestora, conf. Ordin ANRE nr. 118/2013
 - pentru canale ANIF - zona de protecție și siguranță este de 2 m față de canal cf. aviz ANIF nr. 65/18.10.2023

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

- I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE
- P.O.T. max = 65%
- C.U.T. max = 1,5
- R.H. max. = P+5-6E
- H. max clădire = 22 m
- H.max totem/pilon/panou publicitar = 25 m

ZC - ZONĂ CIRCULAȚII

Nu este cazul.

A1 - PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ

Se vor prelua reglementările conf. PUZ aprobat cu HCL nr.593/29.10.2020

M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE

Se vor prelua reglementările conf. PUZ aprobat cu HCL nr.593/29.10.2020

Client:

RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRȘTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

Proiectant general / specialitate arhitectură:

GOLDBACH Design & Build s.r.l.

Proiect:

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

Proiectant:

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 1

Data: 10.2023

Scara: 1:2000

Verificat:

arh.urb.Laura - Adriana MICU

Cod proiect:

43/22 PUZ U 0 MPL U2 A

Parcela (1) 73874				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	
	X []	Y []	D(1,i+1)	
1	425604.142	729174.038	10.556	
2	425599.684	729183.606	115.600	
3	425550.863	729288.391	72.549	
4	425520.223	729354.152	145.796	
5	425458.649	729486.308	341.926	
6	425145.388	729348.808	145.764	
7	425205.142	729213.765	72.532	
8	425238.777	729149.563	115.575	
9	425267.897	729044.074	18.261	
10	425289.458	729027.407	347.170	
S(1)=120000,27mp P=1385,729				

Parcela (2)				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	
	X []	Y []	D(1,i+1)	
11	425286.788	729108.140	161.988	
12	425220.900	729193.444	175.796	
13	425148.888	729333.869	253.002	
14	425045.620	729160.891	101.857	
15	424937.939	729524.552	118.412	
16	424845.564	729476.842	168.313	
17	424756.619	729424.052	113.256	
18	424773.240	729320.839	6.111	
19	424778.851	729323.259	146.725	
20	424839.256	729189.545	175.756	
21	424911.612	729029.374	161.382	
22	424978.051	728882.303	340.554	
S(2)=208694,87mp P=1882,621				

UAT VĂDENI

UAT BRĂILA

UAT CAZASU

- Legendă
1. Haia depozitare
 2. Post trafo
 3. Bazin de retenție
 4. Anexă tehnică
 5. Corp 1 - clădire multifuncțională
 6. Corp 2 - clădire multifuncțională
 7. Corp 3 - clădire multifuncțională
 8. Corp 4 - clădire multifuncțională
 9. Corp 5 - clădire multifuncțională
 10. Corp 6 - clădire multifuncțională
 11. Corp 7 - clădire multifuncțională
 12. Corp 8 - clădire multifuncțională
 13. Corp 9 - clădire multifuncțională

PLAN URBANISTIC ZONAL
Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

DOMENIUL PUBLIC

- Terenuri în domeniul public de interes național
- Terenuri în domeniul public de interes local

PROPRIETATE PRIVATĂ

- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

CIRCULAȚIA TERENURILOR

- Terenuri ce pot fi trecute în domeniul public
- Drum de exploatare ce se propune a se reloca
- Drum de exploatare relocat

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFEȚEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X []	Y []	D(1,i+1)
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	341.926
99	425452.470	729499.570	14.642
6020	425446.287	729512.842	14.650
100	425440.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	53.031
113	425405.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.383	66.843
149	425361.585	729693.827	15.564
6022	425355.390	729708.105	52.724
2396	425307.023	729687.119	32.686
2390	425277.038	729674.109	52.100
6023	425229.148	729653.592	10.415
6024	425233.290	729644.036	74.407
329	425263.367	729575.979	52.832
333	425214.825	729555.124	14.000
336	425201.962	729545.598	18.034
339	425185.387	729542.491	7.373
340	425178.614	729539.577	108.098
351	425079.310	729496.870	74.903
6025	425048.700	729565.236	10.822
6026	425044.395	729575.162	11.471
367	425033.874	729570.591	16.002
2484	425019.119	729564.389	41.457
2492	424980.917	729548.297	36.055
2497	424947.940	729533.718	98.943
2507	424893.799	729510.418	59.539
2512	424839.506	729485.982	30.251
2526	424811.795	729473.849	34.495
2536	424780.503	729459.334	26.147
2544	424756.552	729448.844	30.340
2553	424729.234	729436.134	3.622
PeArc=6029	424725.907	729434.627	3.632
6027	424722.550	729433.189	10.000
2549	424726.613	729424.052	113.256
412	424773.240	729320.839	6.111
2576	424778.851	729323.259	146.725
428	424839.256	729189.545	175.756
483	424911.612	729029.374	161.382
2686	424978.051	728882.303	340.554
2665	425286.738	729026.140	3.001
2664	425289.458	729027.407	347.170
S(3)=395586,23mp P=2753,303			



Client: RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

Proiect: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

Amplasament: Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535



proiectant general | specialitatea arhitecturală: GOLDBACH Design & Build s.r.l. JMD/19510/2017 | Ro88517552 RO03 BACK 0000 0033 7888 5000 - Unicredit Bank ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, Bucuresti office@golbach.ro

Proprietatea asupra terenurilor data: 10.2023

Număr	Nume	Semnatura
Def proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
Proiectant:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
Desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
Verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect	nr. proiect	faza	specialitate	obiect de	tip planșă	cod planșă de	nr. planșă
43/22	PUZ	U	0	MPL	U4	a	1



Proiectarea de mobilare urbanistică are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.

Mobilarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construire și nu obligativitatea ca la fațade următoare aceasta să fie respectată înlocuind așa cum a fost prezentată.

Pentru fațade următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximi propuși pe planșă U2 - Regulamentări urbanistice - Zonificare funcțională.

Legendă

1. Hală depozitare
2. Post trafa
3. Bazin de retenție
4. Anexă tehnică
5. Corp 1 - Hală depozitare
6. Corp 2 - Hală depozitare
7. Corp 3 - Hală depozitare
8. Corp 4 - Hală depozitare
9. Corp 5 - Hală depozitare
10. Corp 6 - Hală depozitare
11. Corp 7 - Hală depozitare
12. Corp 8 - Hală depozitare
13. Corp 9 - Hală depozitare

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U5.1 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ - ETAPA 2

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - regulamentat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila
- Limită PUZ aprobat cu HCM Braila nr.593 / 29.10.2020

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ

- Teren agricol extravilan
- Teren curți construcții extravilan
- Zonă servicii și depozitare
- Zonă industrială
- Canal

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ

- Construcție propusă în zona funcțiuni industriale cu producție
- Echipamente / Construcții tehnico-edilitare
- Drum de exploatare propus a se reloca (S = 1056 mp)
- Relocare drum de exploatare (S = 1056 mp)
- Limită zone funcționale propuse
- Zonă propusă spre trecere în domeniul public (5344 mp)

CIRCULAȚII

- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Parcare
- Spații verzi
- Acces carosabil
- Acces pietonal

Zona de protecție DN cf. PUZ Dezvoltarea teritoriului intercomunitar Brăila - Chiscani - Cazu - Vădeni și creșterea capacității de transport a drumului colector de centură al Municipiului Brăila în vederea fluidizării traficului către podul peste Dunăre aprobat prin H.C.L.M. 593/29.10.2020 - 35.50 m din ax

REȚELE TEHNICO - EDILITARE

- Rețele electrice existente
- Zona de protecție rețele
- Canal betonat existent
- Conductă de transport gaze existentă

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE

P.O.T. max = 65%
C.U.T. max = 1,5
R.H. max = P+5-6E
H. max clădire = 22 m
H. max totem/pilon/panou publicitar = 25 m

ZC - ZONĂ CIRCULAȚII

Nu este cazul.

A1 - PLANTĂȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ

Se vor prelua reglementările conf. PUZ aprobat cu HCL nr.593/29.10.2020

M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE

Se vor prelua reglementările conf. PUZ aprobat cu HCL nr.593/29.10.2020

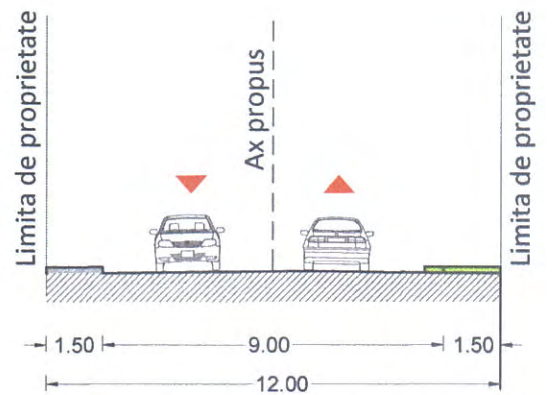
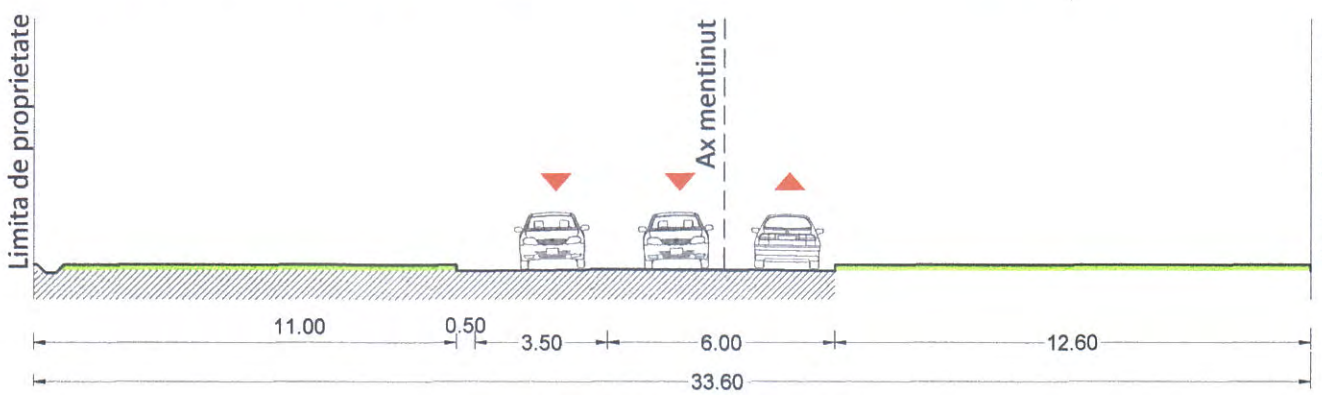
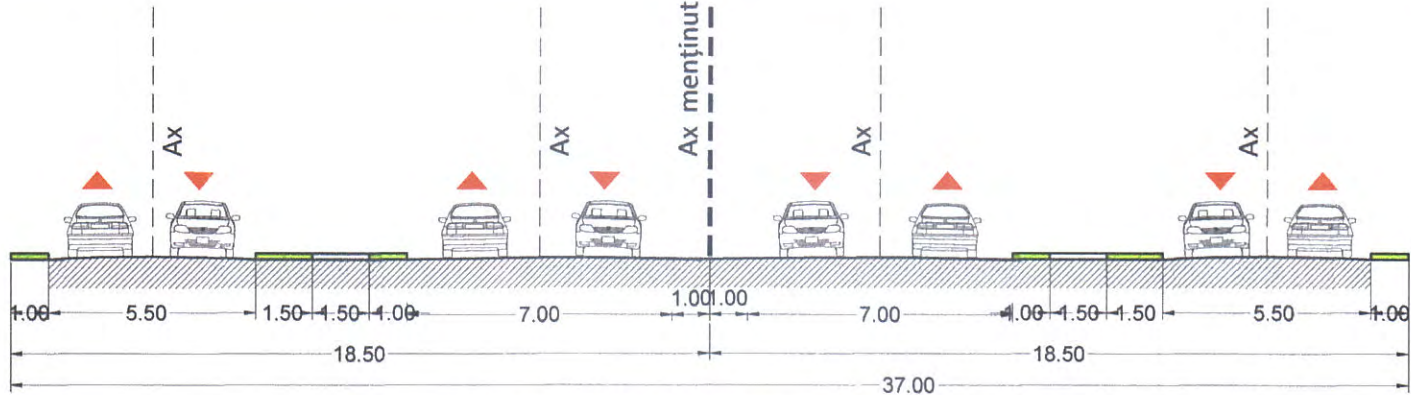
BILANT TERITORIAL TEREN STUDIAT REGLEMENTAT - PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ				
Zone funcționale	Situație EXISTENTĂ		Situație PROPUȘĂ	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
A1 - Plantății agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură	388.628,00	98,24%	41.962,00	10,61%
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare	—	—	18.786,00	4,75%
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	—	—	318.353,00**	80,48%
Suprafață construită	—	—	94.505,00	29,69%
Suprafață desfășurată	—	—	94.505,00	—
Suprafață spații verzi	—	—	136.627,00	42,92%
Suprafață parcuri	—	—	20.664,00	6,49%
Suprafață alei pietonale, trotuar, rigole, platformă betonată	—	—	2.771,00	0,87%
Suprafață circulații carosabile	—	—	63.786,00	20,04%
P.O.T. Propus	—	—	—	29,69%
C.U.T. Propus	—	—	—	0,30
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	—	—	1.311,00	0,33%
CIRCULAȚII	6.958,00	1,76%	15.174,00	3,84%
TOTAL TEREN STUDIAT	395.586,00	100%	395.586,00	100%

Notă:

*Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp.

** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 318.353,00mp este oferită drumului de exploatare care va fi relocat.

*** Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducere în intravilan prin aviz de oportunitate 02/2023.



Client: RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

Proiect: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

Amplasament: Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

proiectant general | specialitatea arhitectură: GOLDBACH Design & Build s.r.l.

GOLDBACH
DESIGN & BUILD

Posibilități de mobilare urbanistică - Etapa 2

data: 08.2023
scara: 1:2000

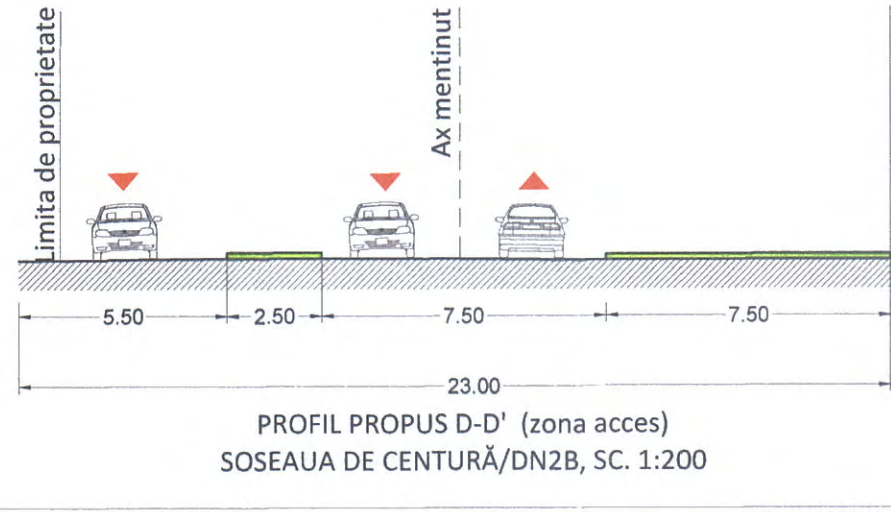
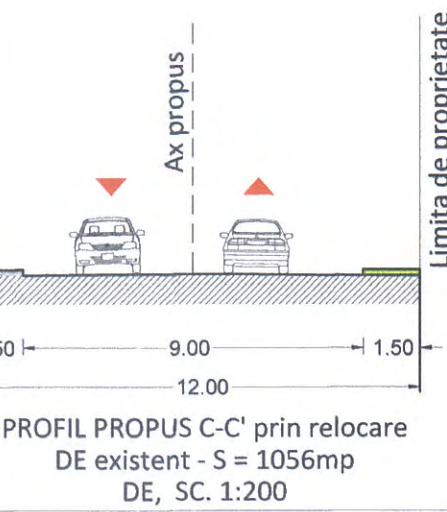
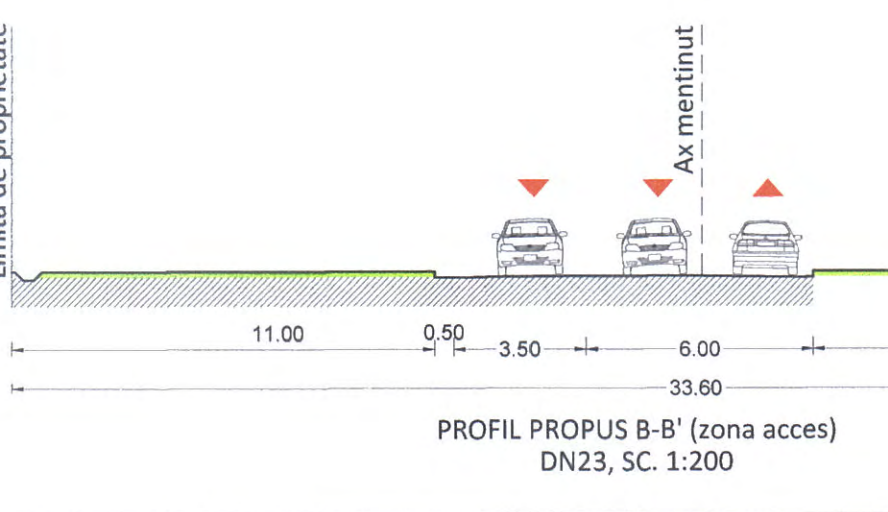
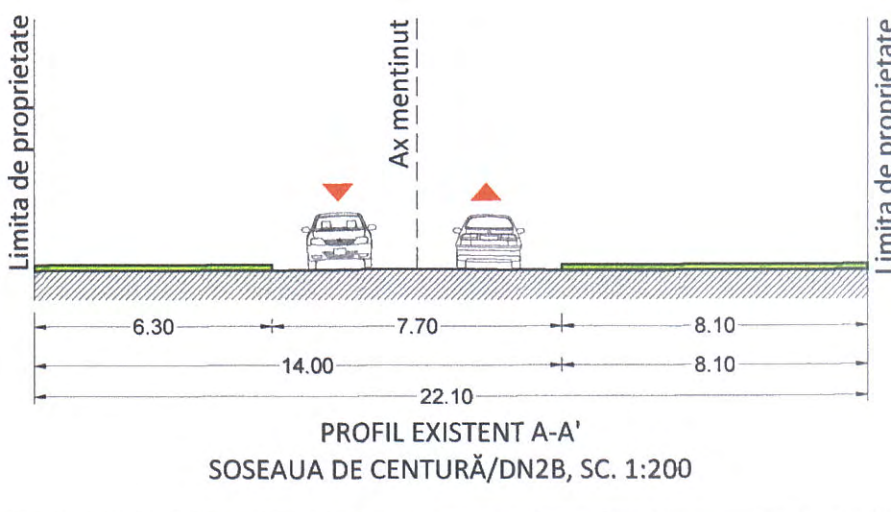
desene	nume	semnatura
arh.urb.Laura - Adriana MICU		
arh.urb.Laura - Adriana MICU		
arh.urb.Laura - Adriana MICU		

cod proiect	nr. proiect	faza	specialitate/obzect/inf	plan planșă	cod planșă de proiect
43/22	PUZ	U	0	MPL	U5.1



BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT REGLEMENTAT - PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ				
Zone funcționale	Situatie EXISTENTĂ		Situatie PROPUȘĂ	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură	388.628,00	98,24%	44.965,00	11,37%
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare	—	—	20.000,00	5,06%
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	—	—	322.122,00**	81,43%
Suprafață construită	—	—	94.505,00	29,34%
Suprafață desfășurată	—	—	94.505,00	—
Suprafață spații verzi	—	—	140.416,00	43,59%
Suprafață parcuri	—	—	20.664,00	6,41%
Suprafață alei pietonale, trotuar, rigole, platformă betonată	—	—	2.869,00	0,89%
Suprafață circulații carosabile	—	—	63.668,00	19,77%
P.O.T. Propus				29,34%
C.U.T. Propus				0,29%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	—	—	1.573,00	0,40%
CIRCULAȚII	6.958,00	1,76%	6.926,00	1,75%
TOTAL TEREN STUDIAT	395.586,00	100%	395.586,00	100%

Notă:
*Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp.
** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 322.122,00mp este aferentă drumului de exploatare care va fi relocat.
***Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducerea în intravilan prin act de oportunitate 02/2023.



Terenuri cu nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(L1-L11)
	X (I)	Y (I)	
1	425604.142	729174.038	10.556
2	425599.684	729183.606	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	341.326
6	425145.988	729340.808	145.764
7	425205.142	729215.765	72.532
8	425234.777	729149.543	115.756
9	425281.997	729044.074	18.261
10	425289.458	729027.407	347.170
S(1)=120006.27mp P=1385.729			

Terenuri cu nr.cad. 73707, 95530, 95534			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(L1-L11)
	X (I)	Y (I)	
11	425286.738	729026.140	161.389
12	425220.800	729173.444	175.764
13	425148.988	729333.869	235.002
14	425045.620	729564.791	101.957
15	424951.939	729524.552	118.412
16	424843.564	729476.842	128.313
17	424726.613	729424.052	113.256
18	424773.240	729320.839	6.111
19	424778.851	729323.259	146.725
20	424839.256	729189.545	175.756
21	424911.612	729029.374	161.382
22	424978.051	728882.303	340.554
S(2)=203694.87mp P=1892.621			

Propunerea de mobilare urbanistică are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.

Mobilarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construire și nu obligativitatea ca la fazele următoare aceasta să fie respectată. Intocmai așa cum a fost prezentată.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximi propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

Legendă

1. Hală depozitare
2. Post trafa
3. Bazin de retenție
4. Areea tehnică
5. Corp 1 - Hală depozitare
6. Corp 2 - Hală depozitare
7. Corp 3 - Hală depozitare
8. Corp 4 - Hală depozitare
9. Corp 5 - Hală depozitare
10. Corp 6 - Hală depozitare
11. Corp 7 - Hală depozitare
12. Corp 8 - Hală depozitare
13. Corp 9 - Hală depozitare

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U5 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ - ETAPA 1

- ### LEGENDĂ
- #### LIMITE
- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
 - Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
 - Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
 - Limită teritoriu administrativ comuna Cazașu
 - Limită intravilan Municipiul Brăila
 - Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020

- #### ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ
- Teren agricol extravilan
 - Teren curți construcții extravilan
 - Zonă servicii și depozitare
 - Zonă industrială
 - Canal

- #### ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ
- Construcție propusă în zona funcțiuni industriale cu producție
 - Echipamente / Construcții tehnico-edilitare
 - Drum de exploatare propus a se reloca (S = 1056 mp)
 - Relocare drum de exploatare (S = 1056 mp)
 - Limită zone funcționale propuse
 - Zonă propusă spre trecere în domeniul public (aprox. 1574 mp)

- #### CIRCULAȚII
- Circulație carosabilă
 - Circulație pietonală
 - Parcare
 - Spații verzi
 - Acces carosabil
 - Acces pietonal

- #### REȚELE TEHNICO - EDILITARE
- Rețele electrice existente
 - Zonă de protecție rețele
 - Canal betonat existent
 - Conductă de transport gaze existentă

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE
P.O.T. max = 65%
C.U.T. max = 1,5
R.H. max = P+5-8E
H. max clădire = 22 m
H.max totem/pilon/panou publicitar = 25 m

ZC - ZONĂ CIRCULAȚII
Nu este cazul.

A1 - PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ
Se vor prelua reglementările conf. PUZ aprobat cu HCL nr.593/29.10.2020

M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE
Se vor prelua reglementările conf. PUZ aprobat cu HCL nr.593/29.10.2020

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(L1-L11)
	X (I)	Y (I)	
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	14.631
95	425452.470	729499.570	14.642
6020	425446.287	729512.842	14.650
100	425440.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	53.031
113	425405.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.383	66.843
149	425361.585	729693.827	15.564
6022	425355.390	729708.105	52.724
2392	425307.023	729687.119	39.686
2390	425277.038	729674.109	52.100
6023	425229.148	729653.592	10.415
6024	425233.290	729644.036	74.407
329	425263.367	729575.979	52.832
333	425214.825	729555.124	14.000
336	425201.962	729549.536	18.034
339	425185.387	729542.491	7.373
340	425178.614	729539.577	104.098
351	425079.310	729496.870	74.903
6025	425048.707	729565.236	10.822
6026	425044.395	729575.162	11.471
367	425033.874	729570.591	16.002
2484	425019.119	729564.399	41.457
2492	424980.917	729548.297	36.055
2497	424947.941	729533.718	58.943
2507	424893.799	729510.418	59.539
2512	424839.506	729485.982	30.251
2526	424811.795	729473.849	34.495
2536	424780.503	729459.334	26.147
2544	424766.552	729448.844	30.130
2553	424729.234	729436.134	3.282
PeArc=6029	424725.907	729434.627	5.652
6027	424722.550	729433.189	10.000
2549	424726.613	729424.052	113.256
412	424773.240	729320.839	6.111
2576	424778.851	729323.259	146.725
428	424839.256	729189.545	175.756
483	424911.612	729029.374	161.382
2686	424978.051	728882.303	340.554
2665	425286.738	729026.140	3.001
2664	425289.458	729027.407	347.170
S(3)=395586.23mp P=2753.303			

CONSILIUL JUDEȚEAN
BR
VIZAT ȘI
17.01.2023
Adresă: ...

Cliet: RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRȘTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

Proiect: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCEREA TERENURILOR ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

Amplasament: Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

proiectant general | specialitatea arhitectură: GOLDBACH Design & Build s.r.l.

AD/05/30/2017 | Nr.08/37532
RO03 BACK 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@golbachdo.ro

Posibilități de mobilare urbanistică - Etapa 1		data: 10.2023	
Funcția		data: 1:2000	
des. arhitect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	semnatura:	
proiectat/ desinat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	semnatura:	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	semnatura:	
cod proiect:	nr. proiect:	data:	proiectant/semnatura/ data
43/22 PUZ	U	0	MPL U5