

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRÂREA NR. 123

din 26.02.2025

Privind: Aprobarea *Planului Urbanistic Zonal* pentru obiectivul "*Schimbare funcțiune zonă din L1b în L2a*", la adresa din Municipiul Brăila, Str. Panciu nr. 2 - 4, Lot 1, inițiat de societatea *Pro Bet Gr Investiment S.R.L.*

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea societății Pro Bet Gr Investiment S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 152610/09.10.2023, 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 Instituția 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 Ă R Ă S T E :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** pentru obiectivul "*Schimbare funcțiune zonă din L1b în L2a*", la adresa din Municipiul Brăila, Str. Panciu nr. 2 - 4, Lot 1, inițiat de societatea *Pro Bet Gr Investiment S.R.L.*, conform **anexelor nr. 1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

FLORIN DUMITRU

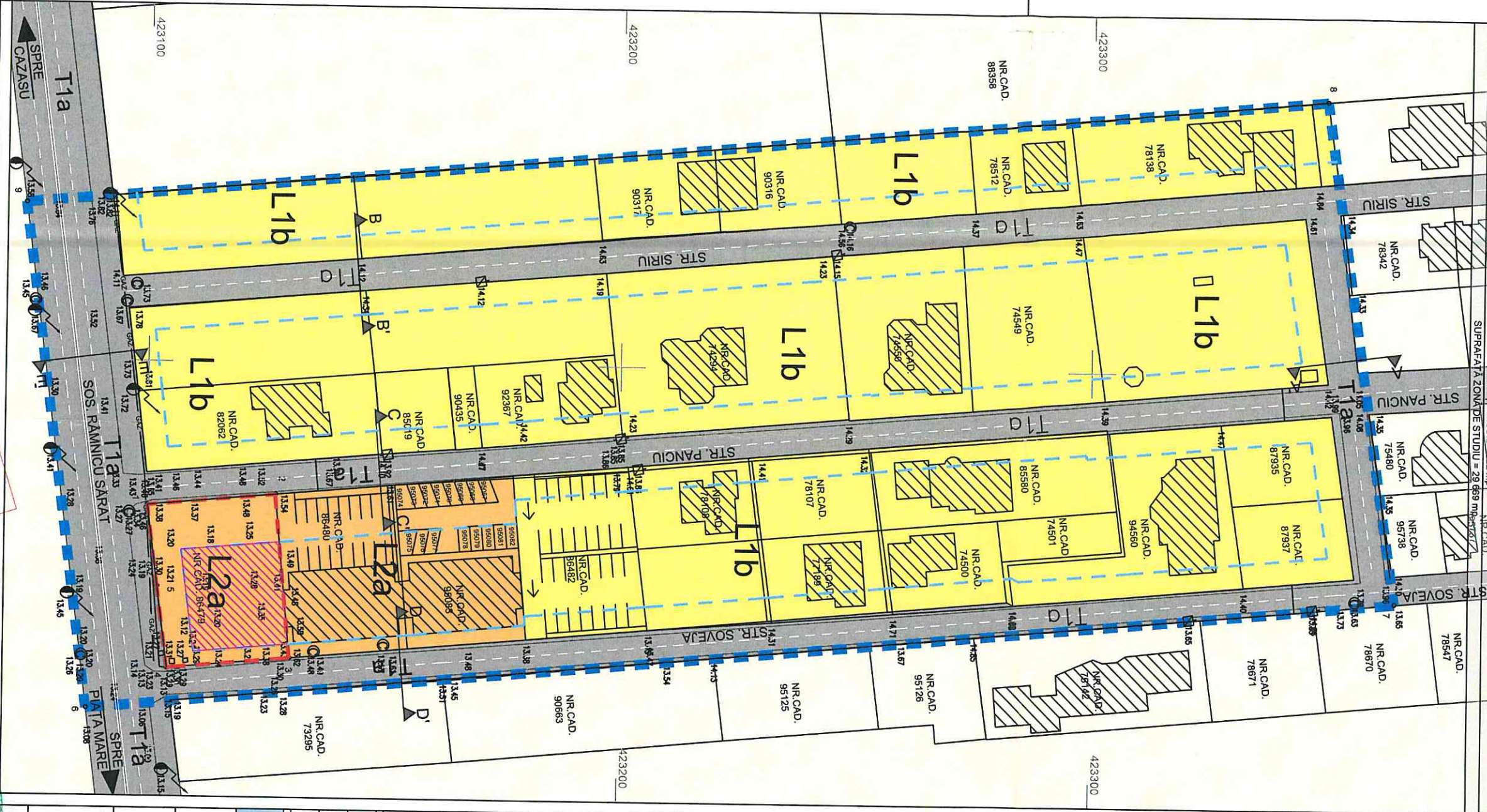


**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

INVENTAR DE COORDONATE - STEREO '70									
NR.	X	Y	NR.	X	Y	NR.	X	Y	NR.
1	423100.08	729630.33	4	423104.56	729664.49	7	423364.49	729647.94	
2	423127.29	729627.88	5	NR CAD. 423102.32	729647.49	8	423349.40	729542.18	
3	423130.85	729627.85	6	76409 423087.63	729673.26	9	423073.87	729566.78	

LEGENDĂ	
	LIMITĂ AMPLASAMENT - S = 922 mp
	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU - S = 29 669 mp
	RETRAGERE FAȚĂ DE ALINIAMENT
	EDIFICABIL
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	FUNCȚIUNI DE TRANSPORT / CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (centura / strazi de categoria a-III-a / strazi de categoria a-IV-a / circulații pietonale, carosabile, parcele / linii de tramvai)
	LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit / parcele destructurate
	LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară



BILANȚ COMPARATIV ZONĂ DE STUDIU			
L1b - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit / parcele destructurate	20 220 m²	68.15%	19 298 m²
L2a - LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară	1 736 m²	5.85%	2 658 m²
T1a - FUNCȚIUNI DE TRANSPORT / CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (centura / strazi de categoria a-III-a / strazi de categoria a-IV-a / circulații pietonale, carosabile, parcele / linii de tramvai)	7 713 m²	26.00%	7 713 m²
ZONĂ DE STUDIU	29 669 m²	100%	29 669 m²

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUS			
P.O.T. max	40.00%	60% (înșiruit), 45% (cuplat), 40% (izolat)	
C.U.T. max	2.00	1.50 (înșiruit), 1.2 (cuplat), 1.2 (izolat)	

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUS			
P.O.T. max	40.00%	60% (înșiruit), 45% (cuplat), 40% (izolat)	
C.U.T. max	2.00	1.50 (înșiruit), 1.2 (cuplat), 1.2 (izolat)	

REGIM DE ÎNĂLȚIME			
L2a	L1b	P+4E	P+2E

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

U2.1

BENEFICIAR

S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT

SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a

TITLU PLANSA

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

SCARA

1:1000

DATA

2024

PROIECTAT

URB. MARIUS BACIU

DESENAT

URB. MARIUS BACIU

SEMNATURA

SPECIFICATIE

ȘEF PROIECT

ARH. MIHAELA PASCU

URB. MARIUS BACIU

URB. MARIUS BACIU

SOFTWARE LICENȚIAT

PROIECTAT / SKETCHUP / VRAY / LUMION

ANEXA NR. 1

LA HELIX NR. 123/26.02.2025

VOLUMUL 2

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

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. „SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE ZONA DIN L1b în L2a”, JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STRADA PANCIU, NR. 2-4, LOT 1 – NRC. 87479, au stat in principal :

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat până la data de 30 dec. 2014;
- "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ GM007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000";
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000)
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 -Legea apelor actualizata la data de 1 ianuarie 2012;
- Constituția României;

- Noul Cod Civil, republicat în Monitorul Oficial Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil;
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 45/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Ordinul ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

3. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal – „SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONA DIN L1b ÎN L2a”, are ca scop reglementarea urbanistică a teritoriului studiat .

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșa U2.1.– Reglementări urbanistice, acest perimetru studiat se afla în intravilanul Municipiului Brăila, aparține U.T.R. **27 și 24**, categoria de folosință “curți construcții” și se desfășoară pe o suprafață de 922 mp.

R.L.U. SE APLICA:

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

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

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

Prezenta documentație are ca obiect schimbare de funcțiune a amplasamentului din L1b în L2a în urma căruia va rezulta un lot destinat locuințelor colective (blocuri) cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje), în ansambluri rezidențiale., terenul este situat în JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STRADA PANCIU, NR. 2 - 4, LOT 1, NRC. 87479.

Terenul în suprafața de 922 mp, ce a generat P.U.Z.-ul este în proprietatea beneficiarului S.C. „PRO BET GR INVESTMENTS” S.R.L.

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

Suprafața propusă de studiu este de 29 669 mp, conform Avizului de oportunitate nr. 7 din 2023.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Schimbarea funcțională a terenului din „L1b - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 ETAJE) SITUATE ÎN ȚESUT URBAN SLAB CONSTITUIT /PARCELAR DESTRUCTURAT” în „L2a - LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 ETAJE) ÎN ANSAMBLURI PREDOMINAT REZIDENȚIALE” în vederea construirii unei construcții colective continuând zona locuințelor până în Șos. Râmnicu Sărat;
- racordarea la rețelele existente în zona, precum și realizarea de rețele noi;
- realizarea/ modernizarea de căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

- 5.1. Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P 100-1/2013. sunt accelerația terenului pentru proiectare $a_{\text{p}}=0,30g$ cu IMR=225 ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani. iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, $T_c= 1,0$ secunde.
- 5.2. Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezintă 2 straturi purtătoare de apă:
 - stratul acvifer freatic, cantonat în nisipurile de la baza loessului;
 - stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat în nisipurile și pietrișurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.
- 5.3. În conformitate cu prevederile "Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții", indicativ NP 074-2014, obiectivul preconizat a se realiza se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.
- 5.4. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

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

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

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

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

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- 6.4. Aliniamentul reprezinta limita de demarcatie intre terenul apartinand domeniului public si cel privat.
- 6.5. Conform H.G. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - Art. 23 „Amplasarea fata de aliniament”
- 6.6. Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:
 - 6.6.1. In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
 - 6.6.2. Retragera constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coherenta si caracterul fronturilor stradale.
- 6.7. În ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca înaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- 6.8. Fac exceptie de la prevederile alin. (6.7) constructiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- 6.9. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

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

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

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

ACCESSE PIETONALE

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

ACCESSE AUTO

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

PARCAJE

- 7.4. Parcajele se vor realiza in incinta proprietatilor.
- 7.5. Iesirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice.
- 7.6. Se vor asigura parcaje in limita parcelei, conform art. 33 si anexe nr. 5 din Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G. Nr. 525 / 27.06.1996 republicata iar numarul acestora se va stabili in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- 8.1. Racordarea la retelele tehnico edilitare existente;
- 8.2. Lucrările de racordare si de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- 8.3. Conform legislatiei în vigoare, rețelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, după caz.

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

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

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

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

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

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

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

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

1.1. SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE PARCELĂ CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME – L1

- **Subzona - L1b** – LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat;

1.2. SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE – L2

- **Subzona - L2a** – LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structura predominant alveolara ;

1.3. ZONA TRANSPORTURILOR – T

- **Subzona - T1a** – FUNCTIUNI DE TRANSPORT / CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (centura / strazi de categoria a-iii-a / strazi de categoria a-iv-a / circulatii pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai;

IV. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME – L1

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Caracterul acestei subzone este datorat, în primul rând tipologiei parcelarului, și mai ales, evoluției acestuia care a imprimat cartierelor orașului o anumită personalitate.

Prezentul regulament, pe baza analizelor detaliate realizate în etapele anterioare, consideră esențială adoptarea unor Reglementări de natură a-i păstra caracterul, îmbunătățind condițiile locuirii și ale dezvoltării urbane în viitor.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

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

- **Subzona - L1b** – LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **L1b** sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;
- parcaje publice de max. 40 locuri – la sol;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **L1b** sunt admise cu conditionari următoarele utilizări:

(1) Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

(2) Se admit funcțiuni complementare locuirii – comerț de proximitate, dotări de învățământ sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, nepoluante, cu următoarele condiții:

- suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
- să nu genereze transporturi grele;
- să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- să asigure parcare a min. 3 autoturisme;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

(3) Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere nepoluante cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. pentru detalierea organizării pe parcelă.

(4) Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit aflate pe loturi sub 150 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare, fără încăperi sanitare în clădire, și aflate în zone cu risc hidro-geologic, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică.

(5) L1b - realizarea locuințelor noi în aceste UTR-uri este condiționată de existența unui P.U.Z. pe o suprafață minimă de 10000mp, aprobat conform legii, care să reglementeze: noua tramă stradală de deservire, operațiunile de parcelare/ reparcelare – acolo unde este cazul, echiparea edilitară, asigurare cu echipamente și dotări publice.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **L1b** se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectură și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții :
 - o L1b – 150 mp pentru construcții înșiruite, 200 mp pentru construcții cuplate și 250 mp izolate pe parcela;
 - o L1b – să aibă front la stradă min. 8 m pentru construcții înșiruite, 12 m pentru construcții cuplate și 12 m pentru construcții izolate;

- În cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,0 m, și/sau suprafețe mai mici de 150 mp, în cazuri excepționale, atunci când nu se poate obține acordul vecinilor pentru cuplarea la calcan și prin P.U.D. se arată că nu există o altă soluție arhitecturală, se admite ca noile locuințe să poată fi autorizate respectând prevederile Codului Civil (distanța de 0,6 m față de limitele parcelei)
- După aprobarea prezentului P.U.Z. - Loturile de teren rezultate în urma unei operațiuni notariale dezmembrare care nu respectă suprafețele și dimensiunile precizate în prezentul regulament local de urbanism devin neconstruibile.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru situațiile în care există alinieri definitive (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- Clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de min. **5,0 m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- Se acceptă amplasarea de garaje pe limita de aliniament a loturilor.

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

- Amplasarea clădirilor față de limitele posterioare ale loturilor va fi de 5,00 m;
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale loturilor va fi de 2,00 m.
- În cazul loturilor cu adâncime mai mică 15 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor.
- Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0m față de limitele posterioare ale parcelei.
- **Pentru loturile existente se vor aplica reglementările Codului Civil în vigoare privind distanțele față de limitele parcelei, vederea directă și indirectă.**

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($D=H$), dar nu mai puțin de 5,0m.
- în toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 4 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.

- Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din **Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5.** privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.**

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte.
- Pentru suplimentarea numărului de locuri de parcare în zonele dense, se vor organiza parcaje în lungul arterelor colectoare și secundare de circulație, astfel încât să nu fie stânjenie fluxurile principale de circulație și nici plantațiile de aliniamente stradale.

ART. 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișa (sau atic)	L1b		
	Înșiruit	Cuplat	Izolot
	P+2, P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R		
	10,0 m		
Înălțimea maximă la coama (sau aticul ultimului nivel)	12,0 m		

- (1) M se referă la posibilitatea construirii unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită (M);
- (2) R se referă la posibilitatea construirii unui nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- (3) D se referă la posibilitatea construirii unui demisol locuibil (H îngropat = înșiruit.0,9m);
- (4) Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- (5) Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri);

ART. 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe.

ART. 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele înșiruit publice :

- **alimentarea cu apă și canalizarea:**
 - o toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare;
 - o urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă;
 - o în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
 - o se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații plantate;
 - o se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- **alimentarea cu energie electrică** o toate construcțiile vor fi branșate la sistemul de alimentare cu energie electrică;
- **telecomunicații:**
 - o se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
 - o se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
 - o cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- **alimentarea cu gaze naturale** o extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investițiilor în zonele neechipate.
- **evacuarea deșeurilor** o fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
 - o se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

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

ART. 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.
- Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața totală.
- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- Spațiile plantate din zonele posterioare ale parcelelor foarte adânci se recomandă a fi tratate în comun pe întreaga insulă, ca grădini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau grădini de legume.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

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

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1b	
P.O.T. max	60.00 %(insiruit, 45%(cuplat), 40% (izolat)

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

L1b	
C.U.T. max	1.50(insiruit), 1.2(cuplat), 1.2 (izolat)

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Caracterul acestei subzone este acela în care predomină locuințele colective cu înălțimi reduse, încadrate în ansambluri rezidențiale. Este o suzonă care indică o densitate mai mare a populației și o dezvoltare urbană mai compactă. Aici, locuitorii beneficiază de acces facil la diverse facilități publice și comerciale, cum ar fi magazine, școli și parcuri.

Caracterul predominant alveolar al ansamblurilor rezidențiale contribuie la o arhitectura urbana coezivă și la un mediu de viață plăcut pentru comunitate.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

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

- **L2a – LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) ÎN ANSAMBLURI REZIDENȚIALE CU STRUCTURA PREDOMINANT ALVEOLARĂ;**

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **L2a**, sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuințe colective și semi-colective în regim de construire continuu sau discontinuu
- echipare edilitară aferentă
- circulații carosabile și pietonale
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol
- parcaje publice comune subterane /supraetajate
- parcuri, grădini, scuaruri publice.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **L2a**, sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:

- Se admit funcțiuni complementare locuiri – comerț de proximitate, dotări de învățământ sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, nepoluante, cu următoarele condiții:
 - o suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
 - o să nu genereze transporturi grele;
 - o să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - o să asigure parcare a min. 3 autoturisme;
 - o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - o să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
 - o activitatea sa se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - o să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere nepoluante cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. pentru detalierea organizării în cadrul ansamblului.
- În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
 - o dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - o creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
 - o se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- Lucrările ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **L2a**, se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- realizarea unor anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcțiile provizorii;
- depozitarea en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive de mare capacitate;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

- Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
- Pentru situația a doua descrisă anterior, se va folosi termenul de „cvartal” ca expresie a parcellarului aferent locuințelor colective de acest tip.
- *După aprobarea prezentului P.U.Z. - Loturile de teren rezultate în urma unei operațiuni notariale dezmembrare care nu respectă suprafețele și dimensiunile precizate în prezentul regulament local de urbanism devin neconstruibile.*

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retrageri față de aliniament			
Strada	Șos. Râmnicu Sărat	Str. Panciu	Str. Soveja
Retragere minimă	6,00 m	10,00 m	3,00 m

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

- Pentru noile ansambluri de locuințe colective - se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism de tip P.U.Z., cu următoarele recomandări:
 - o clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
 - o **clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament;**
 - o clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
 - o retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii.

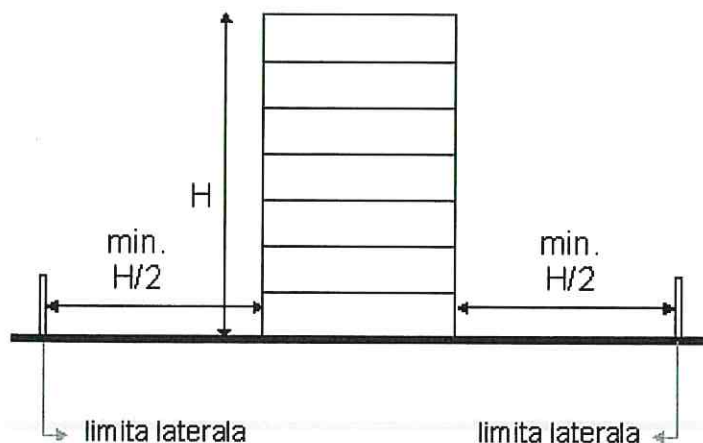


Figura 2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale unei parcele în L2a

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- În zonele cu ansambluri de locuințe colective existente la data intrării în vigoare a prezentului regulament, se mențin distanțele existente între clădiri și caracterul acestora.
- Pentru ansamblurile noi de locuințe colective - conform P.U.Z., cu următoarele recomandări:
 - o distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($D=H$), dar nu mai puțin de 5,0m.
 - o între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit, distanța dintre clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte ($D=H$); distanța se poate reduce la jumătate ($D=H/2$) în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei artere de servitute.
- Lățimea carosabilului căilor de acces în ansamblurile noi de locuințe colective va fi de min.5,0m pentru străzile cu sens unic și min.7,0m pentru străzile cu dublu sens.
- 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.**
- *Accesul pe lot și circulația în incintă pe terenul proprietății private al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi modernizate de către acesta pe cheltuiala proprie prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.*

Ca recomandari:

- În zona studiata se propune asphaltarea tuturor străzilor și amplasarea de stâlpi pentru iluminatul stradal. Acesta propunere neafectând terenurile aflate în proprietate privată. Circulația se va desfășura sub forma de **shared-space** între circulația pietonală și cea carosabilă (ceea ce se întâmplă și în momentul actual). Conducătorii autovehiculelor trebuie să aibă un **grad ridicat de atenție** în utilizarea acestor străzi, circulația pietonală fiind prioritară în condițiile acestea. Forma și regula acestor străzilor este una temporară până când proprietarii zonei și Primăria Municipiului Brăila vor găsi o soluție de rezolvare a rețelei rutiere din zonă. Regulile de circulație pe aceste străzi va trebui implementate de către Inspectoratul Județean de Poliție – Poliția Municipiului Brăila – Biroul Rutier.
- În cazul implementării acestui model de stradă "shared space", se recomandă ca viteza de deplasare a unei mașini să fie limitată la o valoare redusă, de obicei între 10 și 15 km/h. Această limitare încurajează conducătorii auto să își adapteze viteza la mediu și să acorde prioritate pietonilor și bicicliștilor.
- În condițiile menționate mai sus se recomandă pentru viitor ca absolut toți locuitorii zonei să renunțe la un minim aproximativ de 1,00 m din proprietatea privată pentru a se putea lărgi străzile având ca scop final siguranța locuitorilor zonei și pentru rezolvarea într-o manieră mai organizată a rețelelor echipării edilitare.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara circulațiilor publice. Sunt interzise amenajări de spații de parcare în perimetrul spațiilor plantate dintre imobilele de locuințe colective.
- Sunt permise amenajări de spații de parcare în lungul circulațiilor, cu modelarea bordurilor și a traversărilor astfel încât să nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau piste de biciclete.
- Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuințe colective se va face conform RGU și a normativelor în vigoare, în funcție de numărul de locatari / apartament, de tipul de activități de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicii de motorizare al orașului.
Se recomandă realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacității de stocare a autovehiculelor și eliberării spațiilor libere pentru amenajarea de spații verzi sau echipamente publice necesare, după caz.
- Reorganizarea și eficientizarea sistemului de circulații auto și parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de U.T.R. sau de cartier. Introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale.
- Este interzisă construirea de garaje individuale.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2a		
Înălțimea maxima la cornișa (sau atic)	Existent	Propus
	P+4E (18m)	P+4E (18m)

- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.
- Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri).

- În cadrul prezentului RLU, înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului Edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- Platformele de gunoi se vor amenaja la distanțe de minimum 5 m de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe și se vor dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia; nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate.

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

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Orice intervenție în cadrul cvartalului de locuințe colective privind reorganizarea spațiilor plantate, circulațiilor și a parcajelor, se va face în baza PUD incluzând studiu peisagistic și de iluminat public, cu condiția păstrării cel puțin a suprafeței existente a spațiilor plantate.
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.
- În ansamblurile de locuințe colective se vor asigura spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte **1,3 mp teren de fiecare locuitor**;

- În ansamblurile de locuințe colective zonele verzi de folosință generală se vor proiecta luând în calcul minimum **2 - 2,2 mp teren/locuitor** (în afară parcurilor publice).
- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

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

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2a	
P.O.T. max	40.00 %

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

L2a	
C.U.T. max	2.00

VI. PRESCRIPTII PENTRU ZONA TRANSPORTURI – T

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Intrucat aspectul general al zonei este puternic influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces rutier se va acorda o atentie sporita consideratelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru zona de transporturi rutiere.

CONDITII DE AUTORIZARE A LUCRARILOR DE CONSTRUIRE

Se interzice realizarea oricaror constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru largirea unor strazi, realizarea unor noi circulatii auto sau pietonale, modernizarea intersectiilor si realizarea parcajelor. In cazul terenurilor proprietate privata afectate de realizarea oricarei interventii de mai sus, in vederea realizarii obiectivelor de utilitate publica necesare dezvoltarii zonei, se vor efectua interventii de tip expropriere pentru cauza de utilitate publica (acolo unde este cazul), conform legislatiei specifice in vigoare (Lg. Nr. 255/2010 si Lg. Nr. 33/1994). Arterele de circulatie care vor putea fi supuse interventiilor in vederea modernizarilor, restructurarilor, sau realizarea de artere noi, menite sa decongestioneze traficul.

Situatia existenta si propunerile privind oranzizarea circulatiei rutiere este evidentiata in plasa U1 – „situatia existenta”, U2.1 – „reglementari urbanistice – zonificare” și plansele profilelor stradale.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- Subzona – **T1a** – functiuni de transport / cai de comunicatie rutiera (centura / strazi de categoria a-III-a / strazi de categoria a-IV-a / circulatii pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit urmatoarele functiuni:

- Cai de comunicatie rutiera si constructiile aferente;
- Circulatii pietonale;
- Piste pentru biciclete;
- Linii de tramvai;
- Retele tehnico-edilitare;
- Spatii verzi amenajate;
- Parcaje publice;
- Lucrari de terasamente;

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit urmatoarele functiuni cu conditionari:

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) și legislația în vigoare;
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: Regulamentul general de urbanism (R.G.U.);
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări:
 - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - o să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizare care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru: largirea unor strazi sau realizarea strazilor pentru asigurarea acceselor in zona, pentru modernizarea intersectiilor, precum si pentru realizarea spatiilor de parcare;

- Constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente;
- Panouri independente de reclama publicitara.

Accese carosabile

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau private de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 3.5 metri pentru lungime de drum de max 10 m si de 7,00 m pentru o lungime de drum mai mare de 10 m (cu posibilitate de intoarcere) pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- 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 pompieri.
- Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) -altele decât locuirea, cu lățime de minim 3,5 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
- Acolo unde se impune realizarea unor căi de acces sau reabilitarea celor existente (lărgiri, reprofilări etc), se vor putea face exproprieri pentru cauza de utilitate publica, cu respectarea legislației specifice în vigoare. Subzonele unde se va interveni pentru reprofilarea drumurilor de acces sunt cele care cuprind parcelarul vechi si unele parcelari mai noi in care drumurile au lățimi de cca 3,00 - 5,00 m.

Accese pietonale:

- Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

Staționarea autovehiculelor:

- Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
- 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 sau subterane.

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

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

- Nu este cazul.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- Nu este cazul.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor realiza conform normelor tehnice in vigoare.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Nu este cazul.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Nu este cazul.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Vor fi realizate plantații de aliniament unde va fi posibil.
- eliminarea arborilor este permisă în cazul în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea investițiilor propuse;
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Nu este cazul

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Conform normelor tehnice in vigoare.

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

- Conform normelor tehnice in vigoare.

INTOCMIT:

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

URB. MARIUS BACIU



SEF PROIECT:

ARH. PASCU MIHAELA





PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

U0.1



AMPLASAMENT

OM BACIU
arhitectura

BENEFICIAR

S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT

SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a

NR. PR.

35 / 2023

FAZA

P.U.Z.

TITLU PLANSA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

NR. PL.

U0.1

SPECIFICATIE	SEMNAȚURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:50 000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	1:25 000
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	DATA MAI 2024

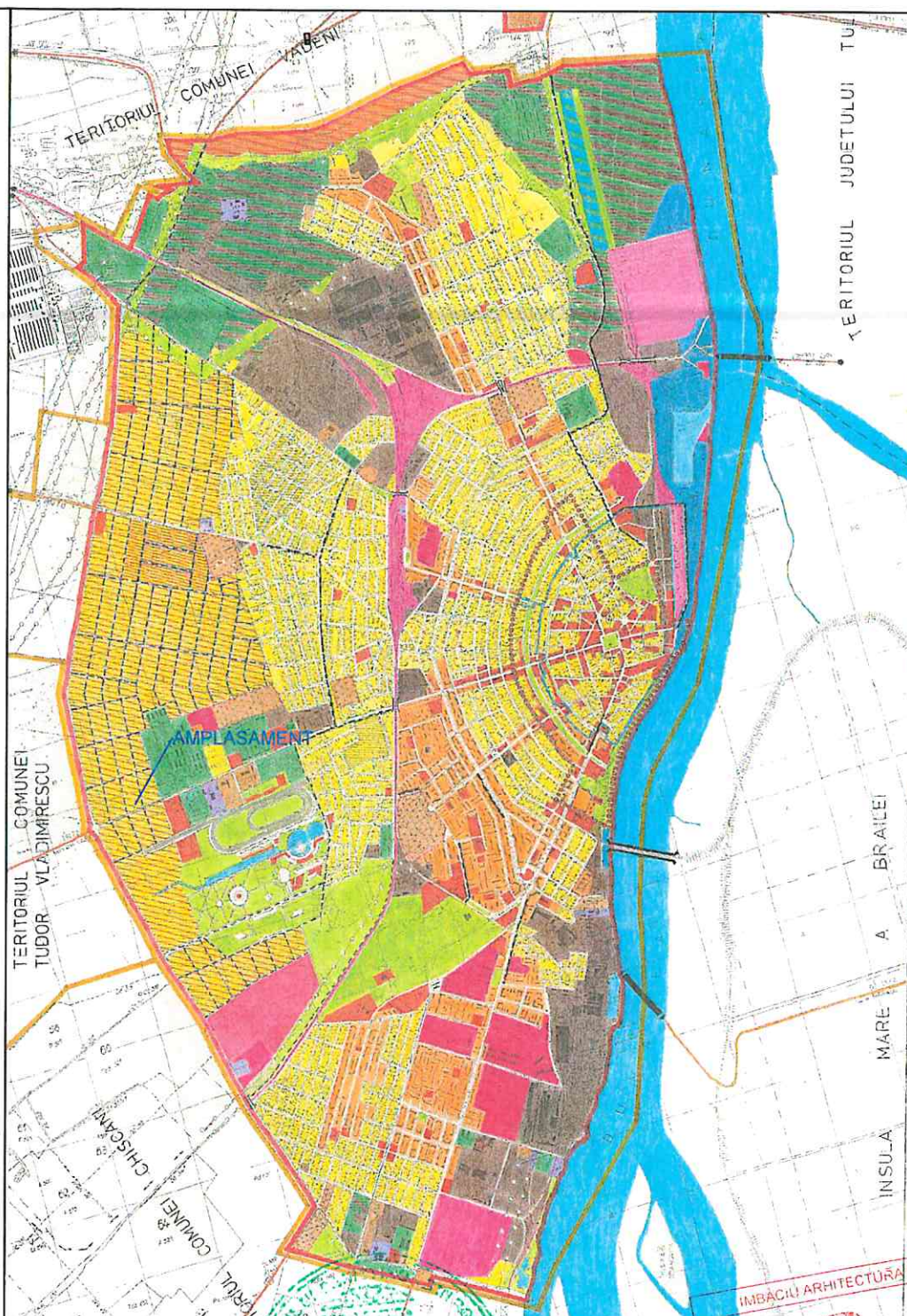
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



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

U0.2



AMPLASAMENT

OMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT

SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a

NR. PR.

35 / 2023

FAZA

P.U.Z.

JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. PANCUI, NR. 2-4, LOT 1 - NRC 86479

TITLU PLANSA

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

NR. PL.

U0.2

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

U0.3



LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT



LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU PROPUȘĂ

OMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT

SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a

NR. PR.

35 / 2023

FAZA

P.U.Z.

JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. PÂNCU, NR. 2-4, LOT 1 - NRC 86479

TITLU PLANSA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

NR. PL.

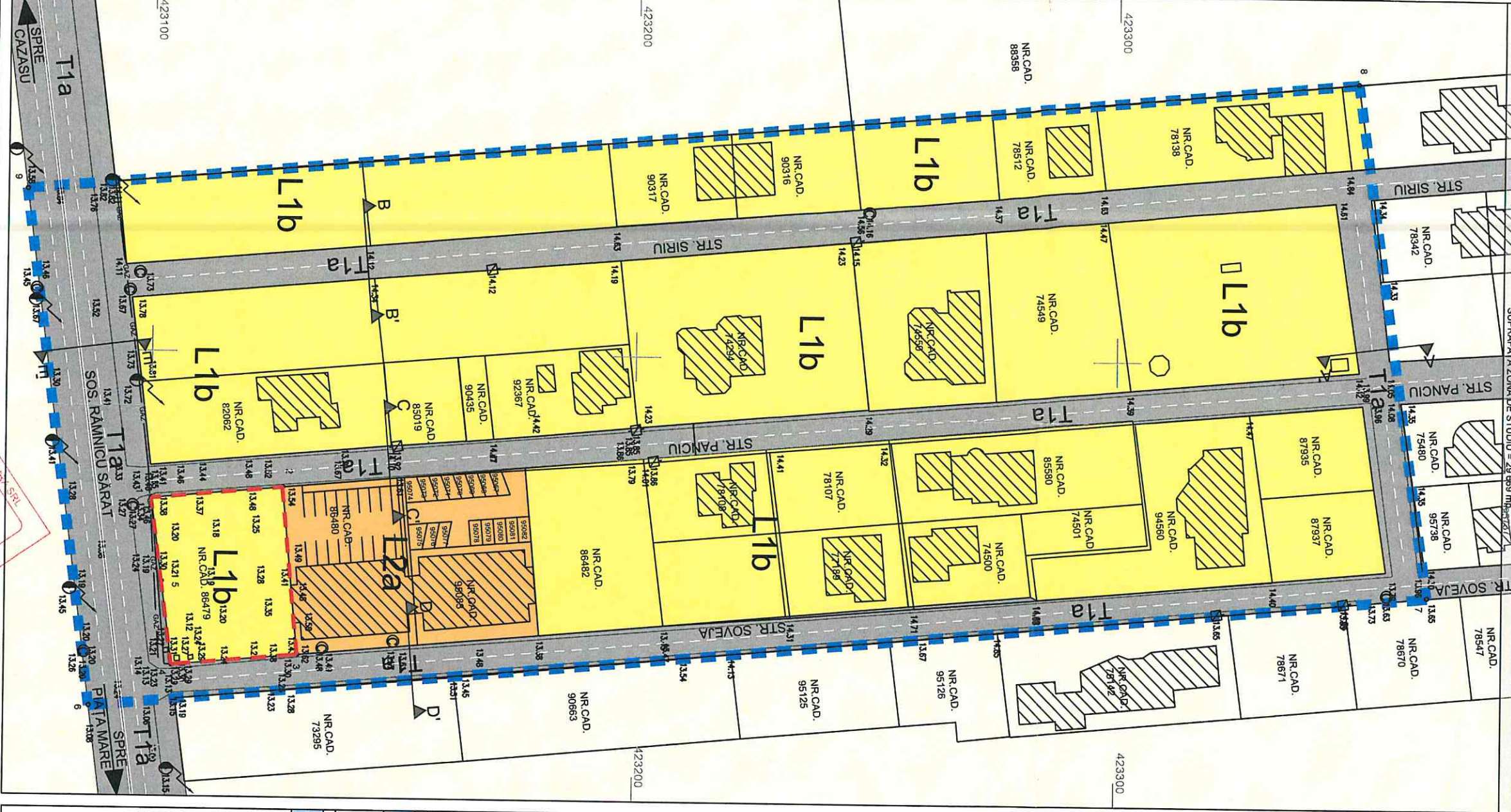
U0.3

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:3000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MAI 2024

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

INVENTAR DE COORDONATE - STEREO '70										423400
NR.	MARK	Y	NR.	X	Y	NR.CAD	NR.	X	Y	423400
1	423100.08	729630.33	4	423104.56	729647.94	150	7	423348.40	729542.18	
2	423127.25	729627.86	5	NR.CAD.423102.32	729647.49		8	423348.40	729542.18	
3	423130.85	729667.28	6	76409 423067.63	729673.26		9	423073.87	729566.78	
	100.90									



LEGENDĂ

	LIMITĂ AMPLASAMENT - S = 922 mp
	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU - S = 29 669 mp
	CONSTRUCȚII EXISTENTE
	FUNCTIUNI DE TRANSPORT / CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (centura / strazi de categoria a-III-a / strazi de categoria a-IV-a / circulații pietonale, carosabile, parcele / linii de tramvai)
	LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit / parcelar destrucurat
	LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară

DISEFUNCȚIONALITĂȚI

- **Infrastructura și siguranța rutieră**
 - Majoritatea străzilor din zonă sunt subdimensionate, ceea ce duce la congestiunea traficului și dificultăți de circulație.
 - În plus, lipsa trotarelor și a trecerilor de pietoni reprezintă o problemă semnificativă pentru siguranța pietonilor și mobilitatea acestora în zonă.
- **Equiparea edilitară**
 - Pe strada Pancilui, rețeaua de colectare a apelor uzate există sub forma de fose septice, singurele construcții care sunt conectate la rețeaua Municipiului Brăila, septică în curte.
 - Pe strada Siriu, rețeaua de colectare a apelor uzate este parțial realizată, restul amplasamentelor având fose septice.
- **Parcări**
 - Zona studiată prin P.U.Z. și împrejurimile sale se confruntă cu o insuficiență de locuri de parcare, ceea ce poate duce la congestie și dificultăți pentru locuitori și vizitatori.

GRADUL DE OCUPARE

- Suprafața totală construită din zonă = 3268 mp, reprezentând - 11.00% din totalul zonei de studiu;

PRIORITĂȚI

- **Infrastructura și siguranța rutieră**
 - Modernizarea și asfaltarea tuturor străzilor neasfaltate.
 - Dezvolțarea și extinderea rețelei de trotoare pentru a asigura siguranța pietonilor și pentru a încuraja mobilitatea activă în zonă.
 - Îmbunătățirea infrastructurii rutiere, inclusiv treceri de pietoni și semnalizare corespunzătoare, pentru a reduce riscurile pentru pietoni și a asigura siguranța rutieră.
- **Equiparea edilitară**
 - Extinderea echipării edilitare în toate zonele unde acestea lipsesc.
 - Instalarea unui sistem modern de canalizare pentru gestionarea eficientă a apelor uzate și protejarea mediului înconjurător prin conectarea acestora la rețeaua Municipiului Brăila.
- **Parcări**
 - Pentru a nu duce la congestie și dificultăți pentru locuitori și vizitatori, locuințele individuale cât și locuințele colective sunt obligate de a respecta parcare pe parcele private, creând locuri suficiente atât pentru utilizarea proprie cât și pentru eventuali vizitatori.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

U1

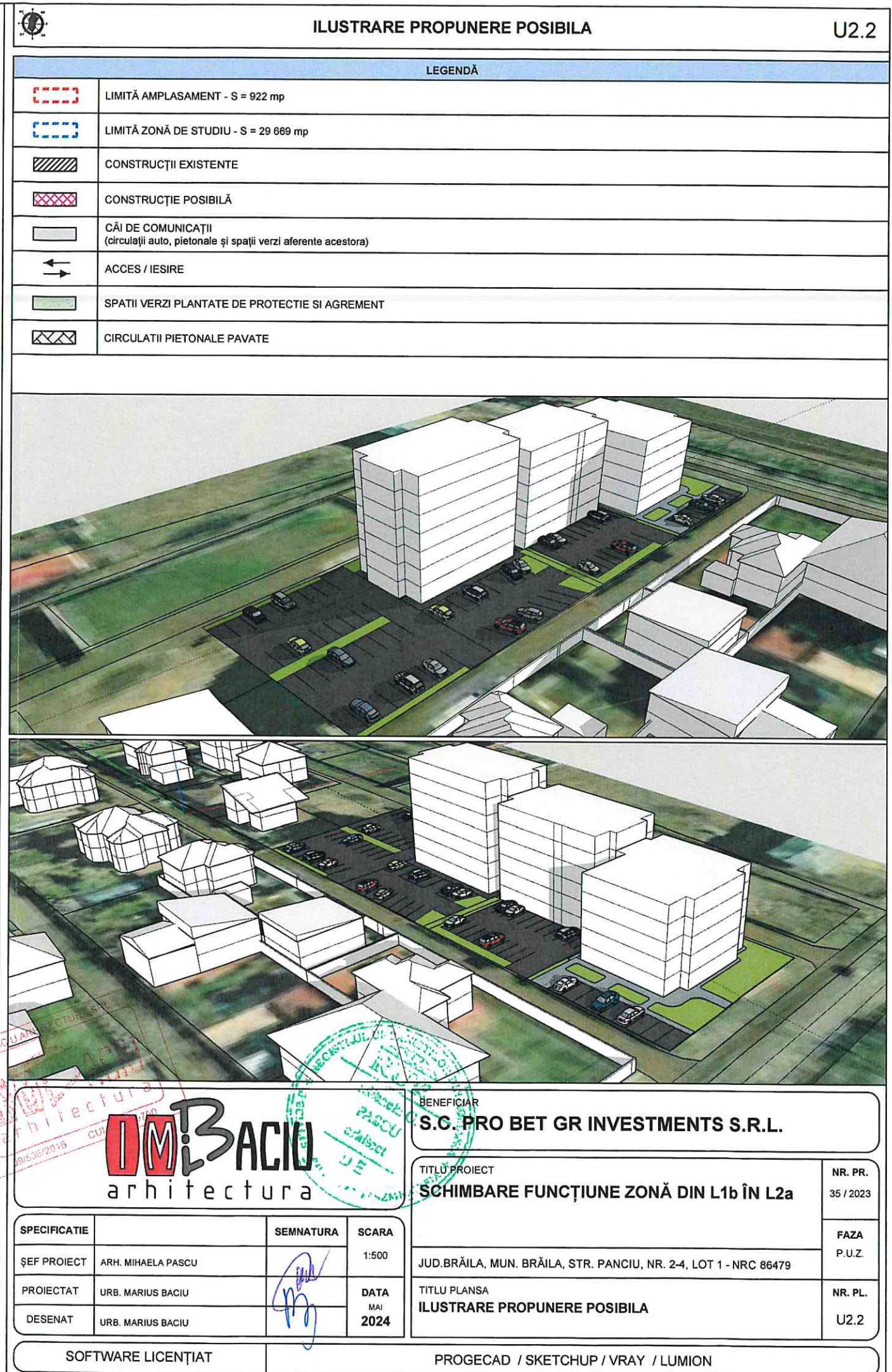
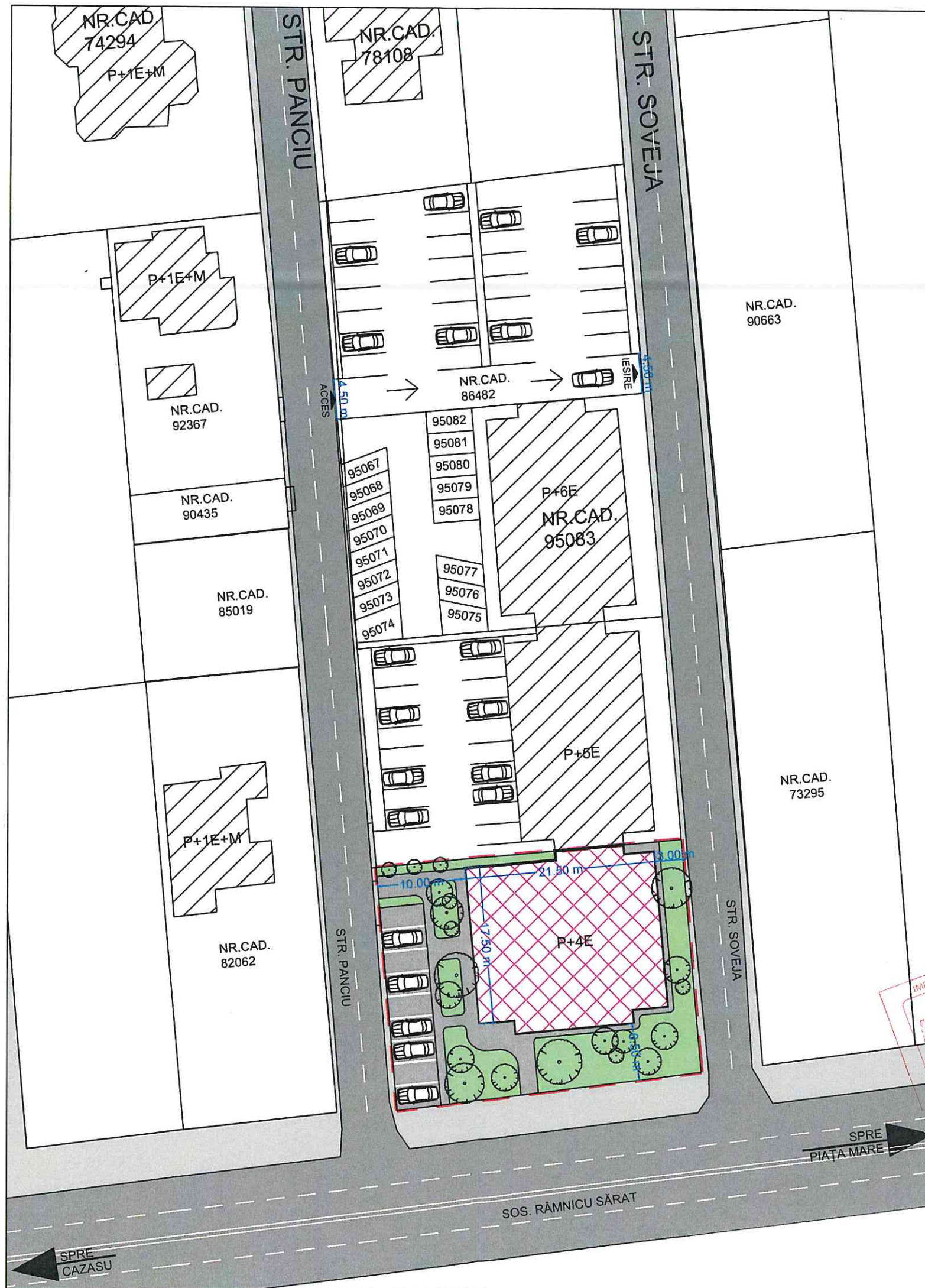
BENEFICIAR
S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

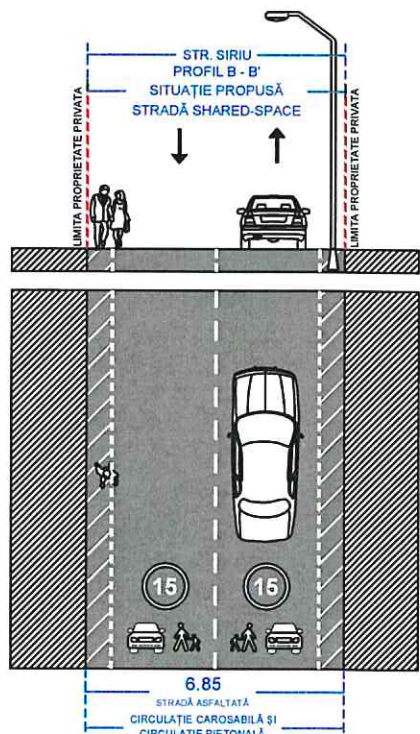
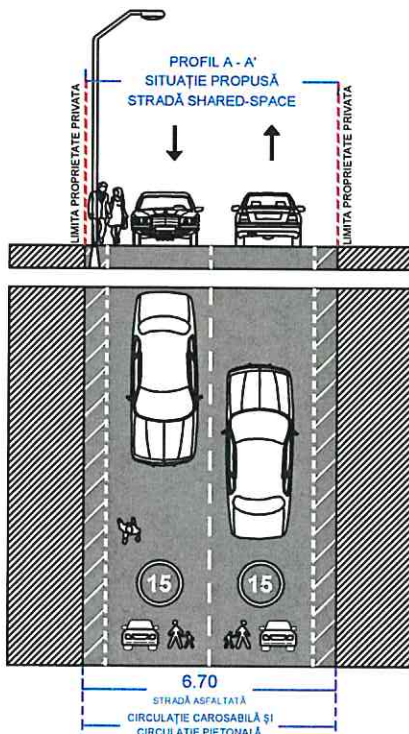
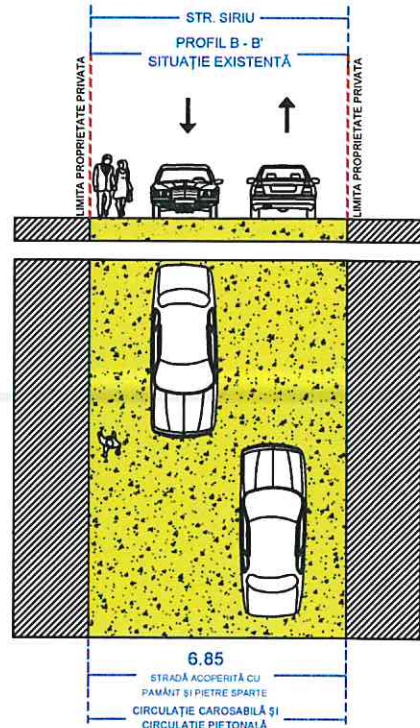
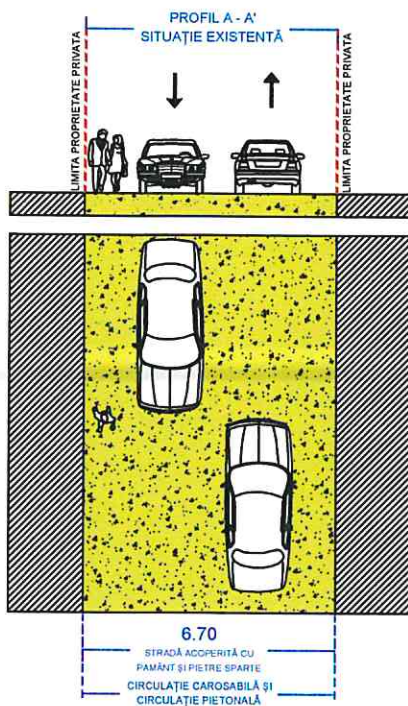
TITLU PROIECT
SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a

SPECIFICAȚIE		SCARA	SEMNAȚURA	DATA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1000		2024
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU			
DESEINAT	URB. MARIUS BACIU			

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION





NOTĂ

Se recomandă pentru viitor ca absolut toți locuitorii zonei să renunțe la un minim aproximativ de 1,00 m din proprietatea privată pentru a se putea lărgi străzile având ca scop final siguranța locuitorilor zonei și pentru rezolvarea într-o manieră mai organizată a rețelelor echipării edilitare.

OMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT

SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a

NR. PR.

35 / 2023

FAZA

P.U.Z.

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. PANCIU, NR. 2-4, LOT 1 - NRC 86479

TITLU PLANSA

PROFIL STRADAL - EXISTENT / PROPUȘ - A-A', B-B'

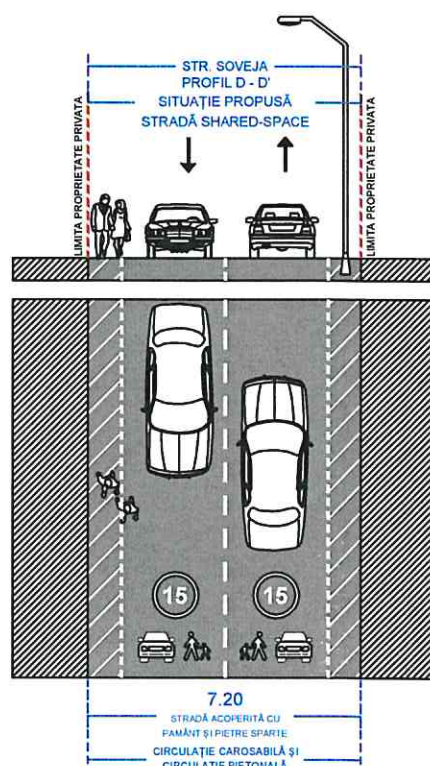
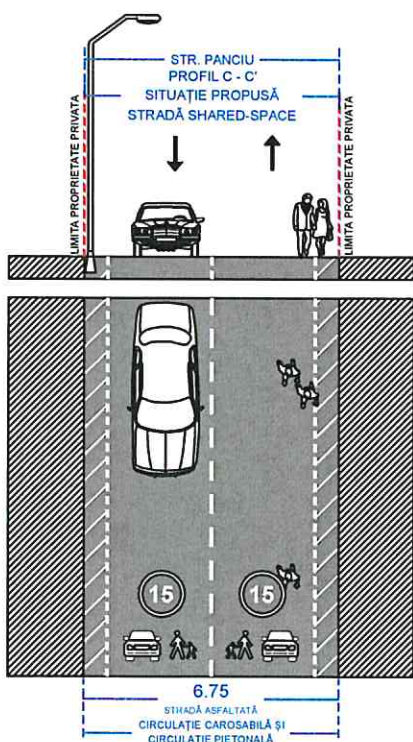
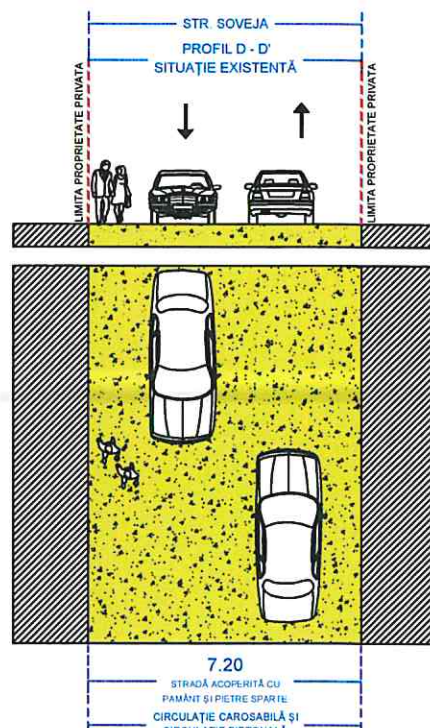
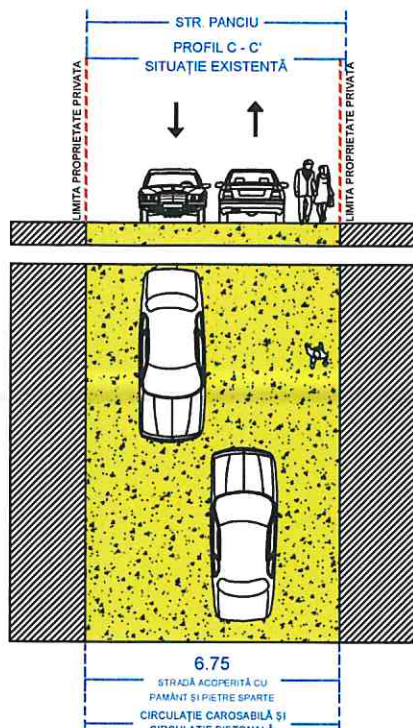
NR. PL.

U2.3

SPECIFICATIE	SEMNAȚURA	SCARĂ
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:200
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MAY 2024

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



NOTĂ

Se recomandă pentru viitor ca absolut toți locuitorii zonei să renunțe la un minim aproximativ de 1,00 m din proprietatea privată pentru a se putea lărgi străzile având ca scop final siguranța locuitorilor zonei și pentru rezolvarea într-o manieră mai organizată a rețelilor echipării edilitare.

OMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT

SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a

NR. PR.

35 / 2023

FAZA

P.U.Z.

NR. PL.

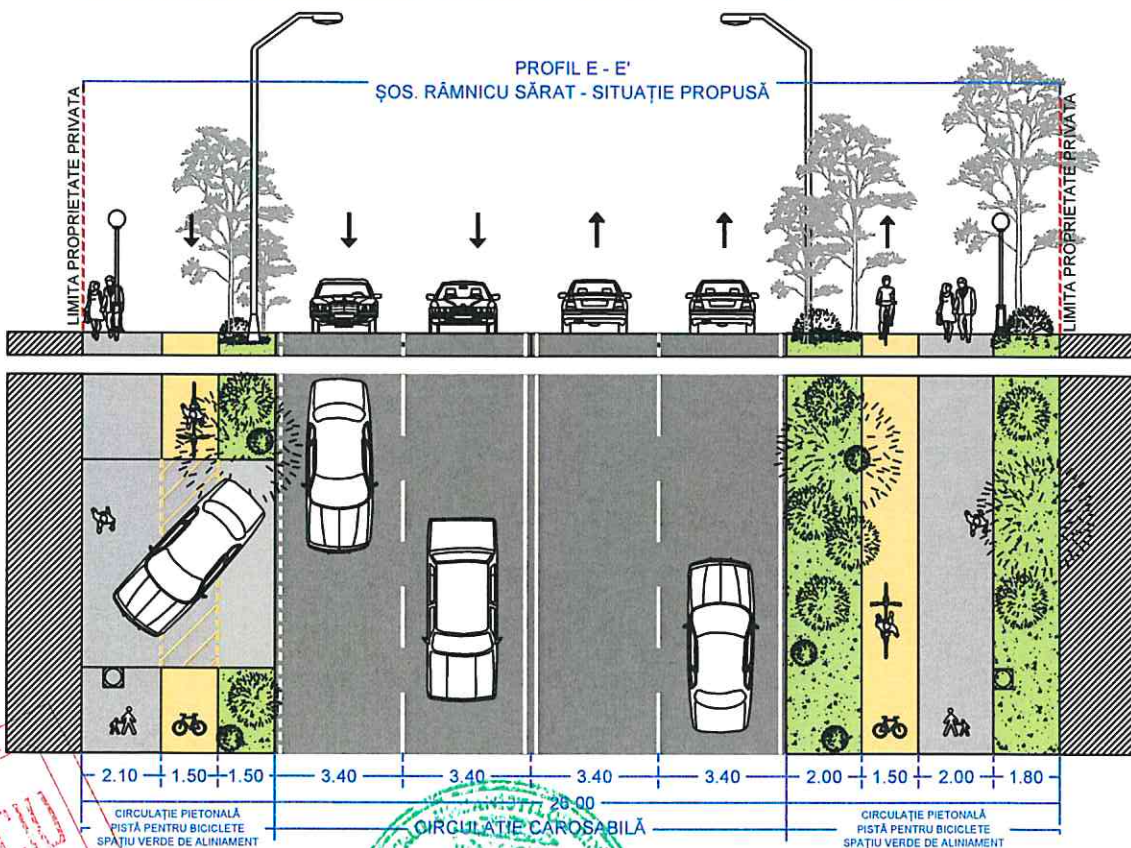
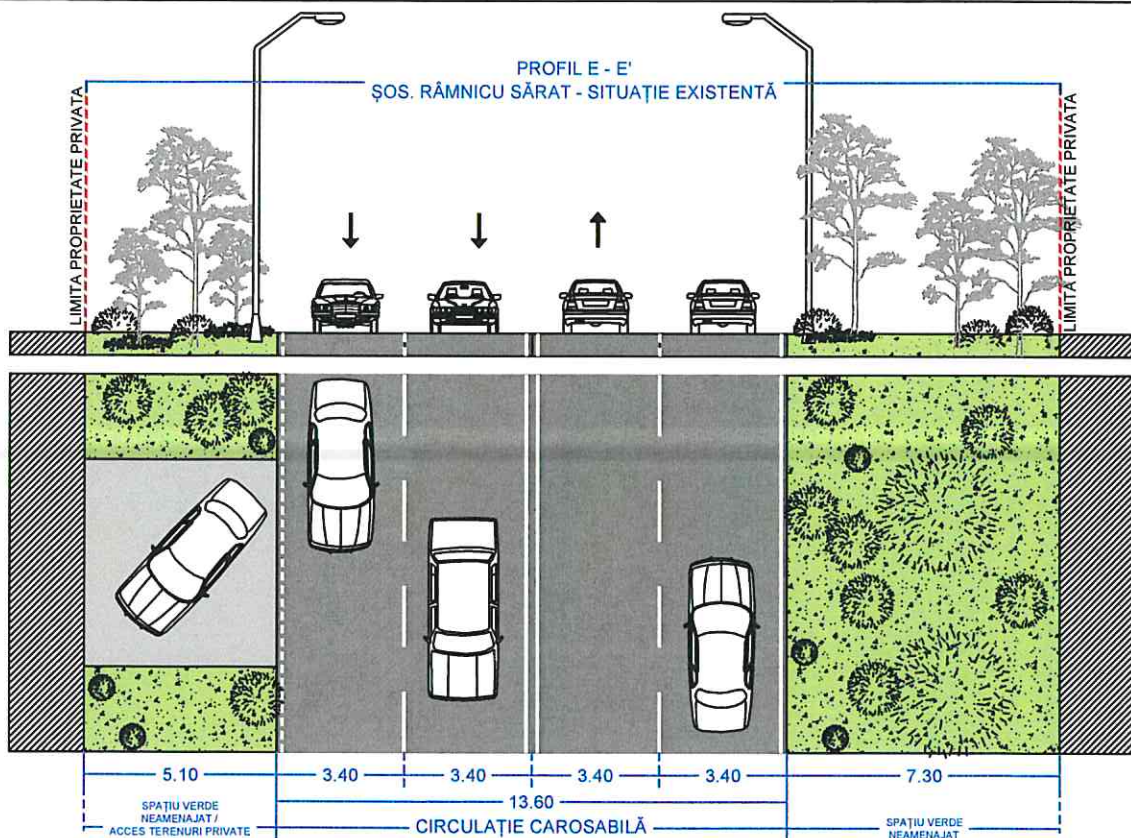
U2.4

SPECIFICAȚIE	SEMNAȚURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:200
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MAI 2024

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. PNCIU, NR. 2-4, LOT 1 - NRC 86479

TITLU PLANSA

PROFIL STRADAL - EXISTENT / PROPUȘ - C-C' , D-D'



IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT

SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a

NR. PR.

35 / 2023

FAZA

P.U.Z.

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:200
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MAI 2024

JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. PÂNCIU, NR. 2-4, LOT 1 - NRC 86479

TITLU PLANȘA

PROFIL STRADAL - EXISTENT / PROPUȘ - D-D'

NR. PL.

U2.5

INVENTAR DE COORDONATE - STEREO '70									
NR.	X	Y	X	Y	NR.	X	Y	NR.	X
1	423100.08	729630.33	4	423104.56	NR.CAD.	NR.	42364.49	Y	729647.94
2	423127.25	729627.88	5	NR.CAD.423102.32	NR.CAD.	NR.	423349.40	Y	729542.18
3	423130.55	729662.78	6	761859	423087.63	8	423073.87	Y	729566.78
SUPRAFAȚĂ ZONĂ DE STUDIU = 29.669 mp									
SUPRAFAȚĂ MOBIL = 922.4m									



LEGENDĂ

[Red dashed box]	LIMITĂ AMPLASAMENT
[Blue dashed box]	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU
[Hatched box]	CONSTRUCȚII EXISTENTE
ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENT	
[Yellow box]	REȚEA DE DISTRIBUȚIE A GAZULUI
[Pink box]	REȚEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ
[Light blue box]	REȚEA DE DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE
[Green box]	REȚEA DE EVACUARE A APELOR MENAJERE
PROPUȘ	
[Yellow dashed box]	REȚEA DE DISTRIBUȚIE A GAZULUI
[Pink dashed box]	REȚEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ
[Light blue dashed box]	REȚEA DE DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE
[Green dashed box]	REȚEA DE EVACUARE A APELOR MENAJERE

REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ

U3

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

PROIECT

arhitectură

SPECIFICATIE	SEMANTURĂ	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	
		DATA MAI 2024

SOFTWARE LICENȚIAT

BENEFICIAR

S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT

SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. PÂNCIU, NR. 2-4, LOT 1 - NRC 86479

REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ

NR. PR. 35 / 2023

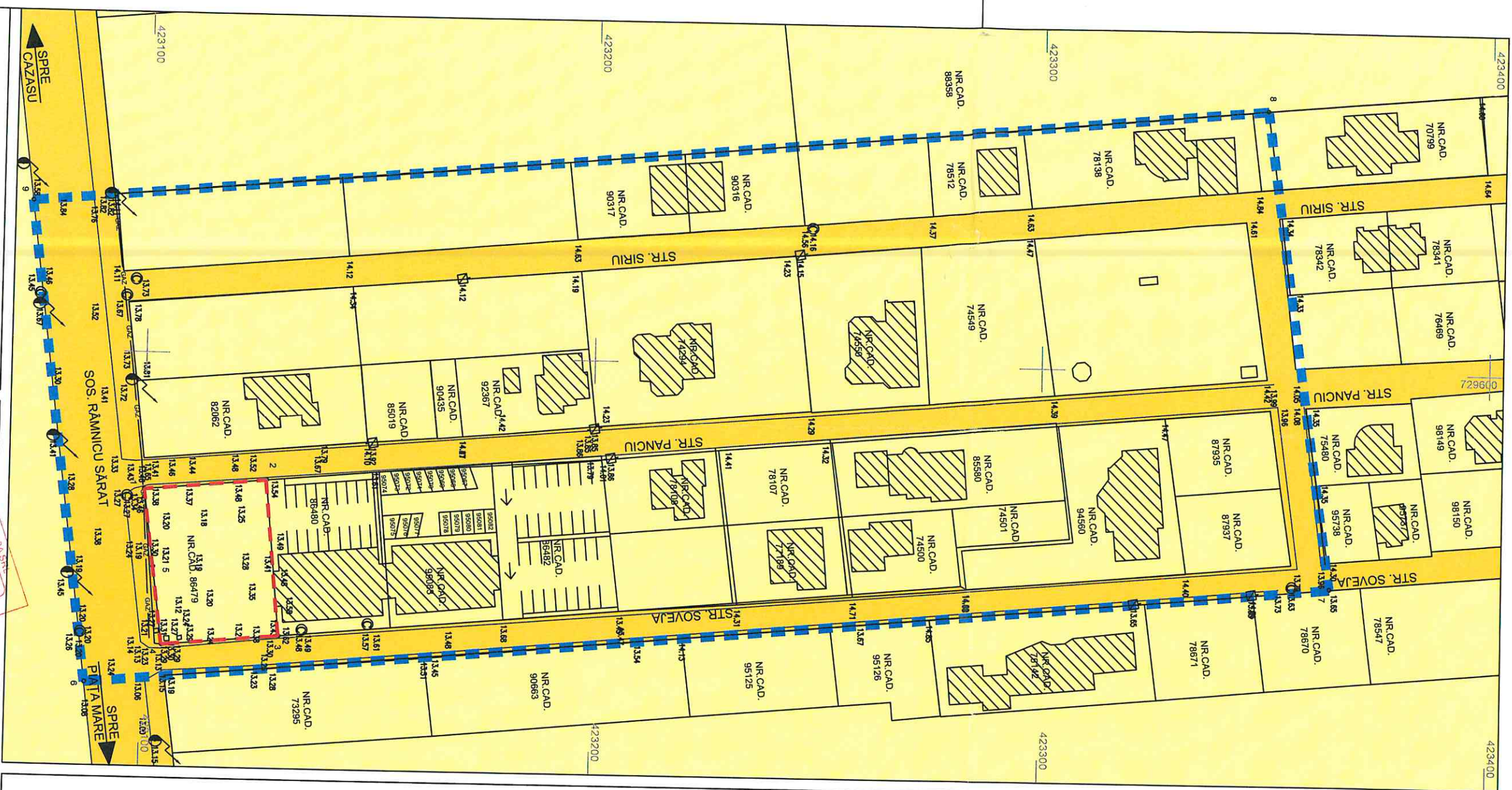
FAZA P.U.Z.

NR. PL. U3

REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ

U3

LEGENDĂ	
	LIMITĂ AMPLASAMENT
	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	TERENURI APARTINAND PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
	TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL



PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

U4

BENEFICIAR
S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT		NR. PR.
SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a		35 / 2023
JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. PÂNCIU, NR. 2-4, LOT 1 - NRC 86479	FAZA	P.U.Z.
PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	NR. PL.	U4

OMI BACIU
arhitectura

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	
DESEMAT	URB. MARIUS BACIU	
		DATA
		Mai 2024

SOFTWARE LICENTAT

PROGCAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA LUCRĂRII :

SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a

AMPLASAMENT:

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. PANCIU, NR. 2-4, LOT 1 – NR.CAD.
86479

FAZA:

PROIECT URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

BENEFICIAR:

S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

DATA:

IULIE

PROIECT NR:

35 / 2023

INTOCMIT:

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

URB. MARIUS BACIU

SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU

CUPRINS – MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.3. OBIECTIVE URMARITE PRIN P.U.Z.

1.4. SURSE DOCUMENTARE

2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

2.3. INCADRARE IN LOCALITATE

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.5. CIRCULATIA

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

2.8. PROBLEME DE MEDIU

2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

PIESE DESENATE

NR. PL.	DENUMIRE	SCARA
U 0.1	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	1:50 000 1:25 000
U 0.2	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT MUN. BRAILA	1:50 000
U 0.3	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	1:3000
U 1	SITUAȚIA EXISTENTĂ	1:1000
U 2.1	REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE	1:1000
U 2.2	ILUSTRARE PROPUNERE POSIBILĂ 1	1:500
U 2.3	PROFIL STRADAL – EXISTENT / PROPUS – A-A', B-B'	1:200
U 2.4	PROFIL STRADAL – EXISTENT / PROPUS – C-C', D-D'	1:200
U 2.5	PROFIL STRADAL – EXISTENT / PROPUS – E-E'	1:200
U 3	REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	1:1000
U 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1:1000

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI

DENUMIRE PROIECT :

SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a

AMPLASAMENT :

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. PANCIU, NR. 2-4, LOT 1 – NR.CAD.
36479

BENEFICIAR :

S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

INTOCMIT :

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

URB. CARAMAN RAMONA - COSMINA

SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU

1.2. OBIECTUL P.U.Z. :

1.2.1. ROLUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

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

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

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal este obligatorie în următoarele situații:

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

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

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

1.2.2. SOLICITARI ALE TEMEI-PROGRAM

Prezenta documentație, PLAN URBANISTIC ZONAL a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 775 / 27.06.2024, eliberat de Primăria Municipiului Brăila pentru realizarea investiției "SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a" în intravilanul Jud. Brăila, Mun. Brăila, str. Panciu, Nr. 2-4, Lot 1 – NR.CAD. 86479 și se întocmește la solicitarea beneficiarului.

S-a solicitat și s-a obținut avizul de oportunitate nr. 07 din 2023 emis de Primăria Municipiului Brăila (atașat la prezenta documentație P.U.Z.).

Zona studiată prin P.U.Z., situată în intravilanul Mun. Brăila, Jud. Brăila are o suprafață de 29 669 mp.

Pe acest teren se propune schimbare de funcțiune a amplasamentului din L1b în L2a în urma căruia va rezulta un lot destinat locuințelor colective (blocuri) cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje), în ansambluri rezidențiale. Terenul ce a generat P.U.Z. este în proprietatea beneficiarului S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L., cu folosința actuală de "curți-construcții". Acesta are o suprafață de 922 mp.

1.3. OBIECTIVE URMARITE PRIN P.U.Z.

- Schimbarea funcțională a terenului din „L1b - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 ETAJE) SITUATE ÎN ȚESUT URBAN SLAB CONSTITUIT /PARCELAR DESTRUCTURAT” în „L2a - LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 ETAJE) ÎN ANSAMBLURI PREDOMINAT REZIDENȚIALE” în vederea construirii unei construcții colective continuând zona locuințelor până în Șos. Râmnicu Sărat;
- racordarea la rețelele existente în zona, precum și realizarea de rețele noi;
- realizarea/ modernizarea de căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

1.4. SURSE DOCUMENTARE :

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

- P.U.G. Municipiul Brăila, aprobat;
- Propunere actualizare P.U.G. Municipiul Brăila 2020;
- P.U.Z. “Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale și colective” aprobat prin H.C.L.M. nr. 640 din 28.10.2022;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat cu ordinul MLPAT nr.176/N/16 august 2000 - Indicativ GM - 010 - 2000;
- <http://geoportal.ancpi.ro>
- <https://gis.primariabraila.ro>
- Studiu geotehnic;
- Studiu topografic;
- Documente surse internet.

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul cuprins în perimetrul P.U.Z. este situat în partea vestică a mun. Brăila, pe Str. Panciu, Nr. 2 - 4, Lot 1, teren amplasat în apropierea Magazinului comercial Selgros Brăila. Folosința actuală a terenului este de „curți – construcții”

După anii 2000, zona din partea vestică a Municipiului Brăila, de-a lungul Șos. Râmnicu Sărat a cunoscut transformări semnificative. Inițial, acest teritoriu era alcătuit din terenuri arabile, parte din intravilanul orașului, oferind un potențial mare pentru dezvoltare urbană. Cu timpul, aceste terenuri au fost transformate în loturi pentru construcții, marcând începutul dezvoltării unui nou cartier rezidențial.

Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Brăila, adoptat inițial prin Hotărârea Consiliului Local nr. 2/2001, a fost succesiv actualizat și extins prin diverse hotărâri ale Consiliului Local Municipal: H.C.L.M. nr. 16/2011, H.C.L.M. nr. 361/2012, H.C.L.M. nr. 430/2015, H.C.L.M. nr. 607/2018 și cea mai recentă, **H.C.L.M. nr. 647 din 28.11.2023**. Conform acestui plan, zona de studiu este încadrată în **Unitățile Teritoriale de Referință (U.T.R.) 27 și 24**, având funcțiunea de **LMu – Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban**. Această clasificare a permis dezvoltarea de locuințe individuale și colective, contribuind astfel la formarea unui nou nucleu urban care a accelerat expansiunea orașului Brăila.

Recent, în anul 2022, a fost aprobat un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) denumit „Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale și colective”, prin Hotărârea Consiliului Local Municipal nr. 640 din 28.10.2022. Acest document nu a modificat funcțiunile existente ale zonei de studiu, ci a actualizat și clarificat reglementările urbanistice existente în momentul elaborării acestei documentații, reconfirmând caracterul predominant rezidențial al zonei. Imobilul vizat de acest P.U.Z. se află în **Subzona L1b**, caracterizată prin **locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit/ parcellar destructurat**.

Prin aceste etape de planificare și dezvoltare, zona a evoluat de la simplu teren arabil la un cartier vibrant și bine structurat, reflectând dinamica urbană și capacitatea orașului de a se adapta la cerințele locuitorilor săi. Această evoluție nu doar că a modelat peisajul urban al Brăilei, dar a și contribuit la creșterea calității vieții prin furnizarea de noi opțiuni de locuire.

2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Investiția propusă de către investitor va aduce numeroase beneficii și va avea un impact semnificativ asupra dezvoltării zonei și a municipiului Brăila în ansamblu. Prin realizarea proiectului de construire a locuințelor colective cu înălțimi reduse și amenajarea de facilități suplimentare zonei, investitorul va contribui la:

- Dezvoltarea urbanistică și anume acest proiect va aduce un nou val de dezvoltare urbană în zona respectivă, contribuind la modernizarea și îmbunătățirea aspectului și infrastructurii locale;
- Creșterea ofertei de locuințe prin construirea locuințelor colective acesta va satisface cererea crescută de locuințe în zonă și va oferi noi opțiuni rezidențiale pentru comunitate;
- Stimularea economiei locale - investiția va genera noi oportunități de afaceri și de angajare în sectorul construcțiilor și în industriile conexe, contribuind la creșterea activității economice locale;
- Creșterea veniturilor la bugetul local prin impozite și taxe generate de proiect, investiția va sprijini financiar bugetul local și va contribui la finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii;
- Îmbunătățirea calității vieții - Noile facilități ce constau în amenajarea de spații verzi și amenajarea unei parări în vederea suplimentării locurilor de parcare în zona pentru a avea un raport de 1/1 privind numărul de apartamente raportat la numărul de locuri de parcare atât pentru investita ce urmează a fi propusa cat si pentru blocurile existente, pe lotul de la nord cu NR.CAD. 86482 - un număr de 32 de locuri de parcare suplimentare pentru a deservi zona. Accesul acesteia se va face pe Str. Panciu și ieșirea va fi pe Str. Soveja. În acest fel se va diminua congestia Străzii Panciu iar toate problemele legate de parcare a autovehiculelor pe spațiu carosabil al străzii Panciu vor fi rezolvate.

În concluzie, proiectul propus de către investitor va aduce beneficii semnificative pentru dezvoltarea și prosperitatea zonei și va contribui la consolidarea statutului municipiului Brăila ca un centru urban dinamic și bine dezvoltat.

2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiată prin P.U.Z. este situată în partea vestică a Municipiului Brăila, zonă aflată pe o arteră importantă a Brăilei și anume Șoseaua Râmnicu Sărat. Zona de studiu are o suprafață de 29 669 mp și este delimitată astfel:

Puncte cardinale	NORD	SUD	EST	VEST
Vecinătăți	Str. Siriu, Str. Panciu, Str. Soveja, Loturi în proprietate privată	Șos. Râmnicu Sărat	Loturi în proprietate privată	Loturi în proprietate privată
Nr. CAD. / IE.	78342, 75480, 95738	97517	78670, 78671, 75142, 95126, 95125, 90663, 73295	88358

Amplasamentul studiat pentru obiectivul privind "SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a" se situează în intravilanul Mun. Brăila, Șoseaua Râmnicu Sărat, Nr. 2 - 4, Lot 1 – Nr.cad - 86479, în partea SE a zonei de studiu, terenul având folosința actuală de "curți-construcții" și o suprafață de 922 mp.

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

Puncte cardinale	NORD	SUD	EST	VEST
Vecinătăți	Loturi în proprietate privată	Șos. Râmnicu Sărat	Str. Soveja	Str. Panciu
Nr. CAD. / IE.	86480	97517	-	-

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4.1. CONDITII GEOMORFOLOGICE

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

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

2.4.2. CONDITII GEOLOGICE

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

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

2.4.3. CONDITII HIDROGEOLOGICE

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

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

2.4.4. CONDITII CLIMATICE

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

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

Vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE.

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

2.4.5. CONDITII TECTONICE

Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P 100-1/2013. Sunt accelerația terenului pentru proiectare $a_{g,0.30g}$ cu IMR=225 ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani. iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, $T_c = 1,0$ secunde.

2.5. CIRCULATIA

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

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

Pe strada Panciu s-au identificat practici neadecvate de parcare, acestea pot crea blocaje și aglomerație pe străzi și în zonele rezidențiale. Aceste aspecte pot afecta fluxul de trafic și pot genera frustrare în rândul locuitorilor și vizitatorilor.

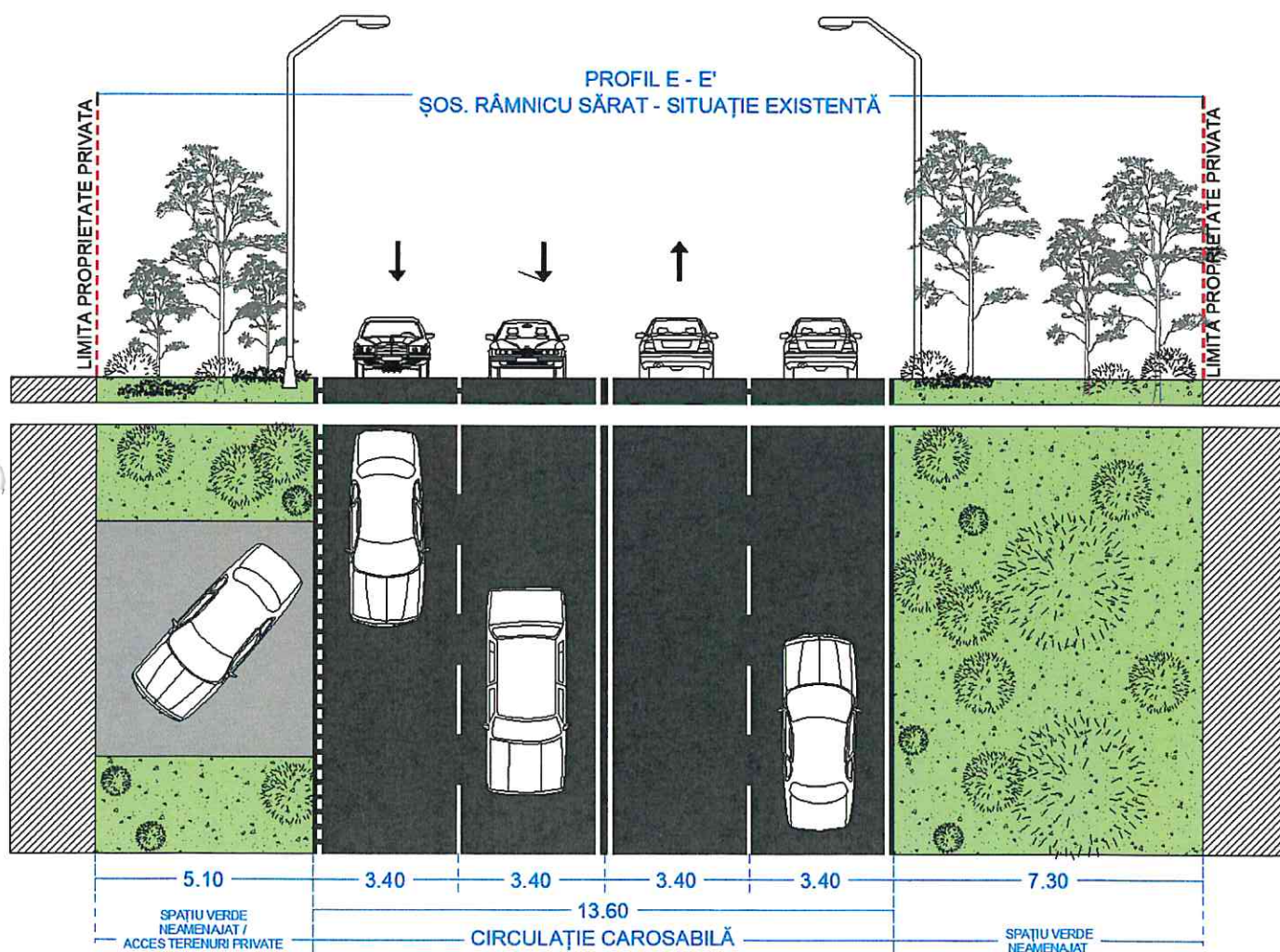
2.5.2. CARACTERISTICI TEHNICE ALE TRAMEI STRADALE

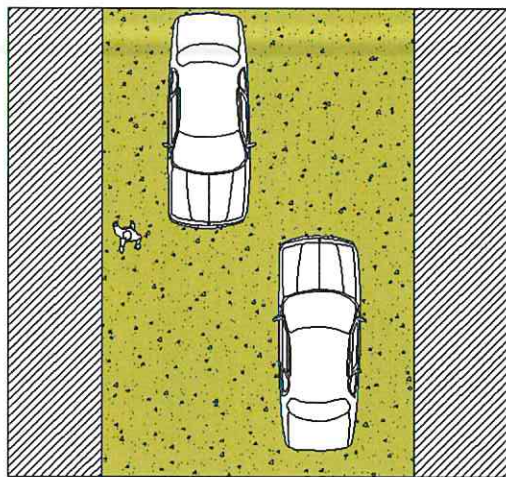
Rețeaua stradală a zonei studiate este alcătuită din: Șos. Râmnicu Sărat, Str. Siriu, Str. Panciu, Str. Soveja și la nord strada ce face legătura între str. Siriu, Panciu și Soveja aceasta neavând o denumire.

În ceea ce privește caracteristicile tehnice ale tramei stradale regăsim o serie de lipsuri și anume :

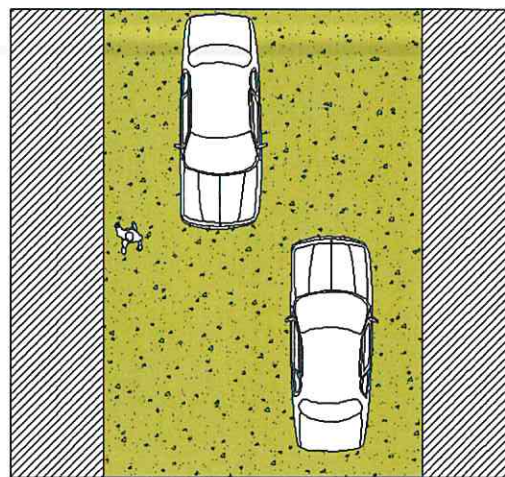
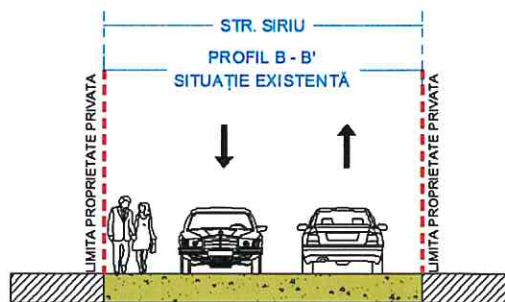
- Străzile Siriu, Panciu, Soveja și strada de legătură între acestea, au un profil foarte îngust, acesta variind între 6.75 m și 7.20 m, din cauza acestui profil, spațiul verde de aliniament cât și spațiul pietonal nu există.
- Străzile mai sus menționate sunt neasfaltate, cu un profil maxim de 6,85 m, strada fiind de pământ și piatră spartă, neexistând delimitat spațiu carosabil de cel pietonal;
- Șoseaua Râmnicu Sărat este asfaltată și are un profil de 26.00 m din care, 13.60 m sunt destinați circulației carosabile, aceasta desfășurându-se pe 4 benzi (2 benzi pe sens), 5.10 m spațiu verde neamenajat și accesul către terenurile private pe latura stânga iar pe dreapta 7.30 m spațiu verde neamenajat, Șos. Râmnicu Sărat duce lipsa spațiului pietonal.

Rețeaua stradală a zonei studiate cât și aspectul calitativ al acestora se prezintă astfel:

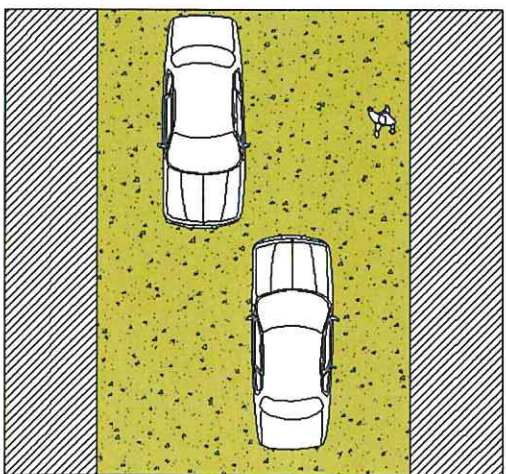
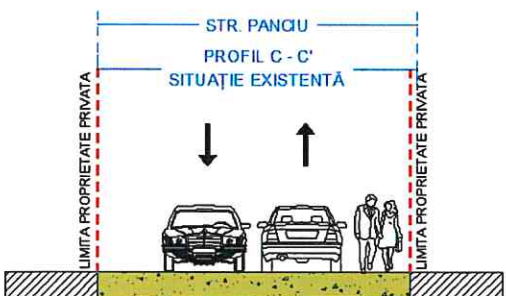




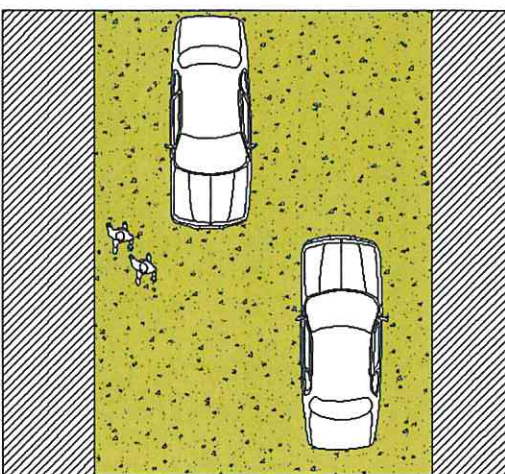
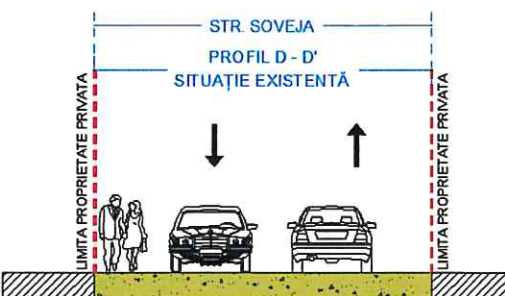
6.70
STRADĂ ACOPERITĂ CU
PĂMÂNT ȘI PIETRE SPARTE
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ȘI
CIRCULAȚIE PIETONALĂ



6.85
STRADĂ ACOPERITĂ CU
PĂMÂNT ȘI PIETRE SPARTE
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ȘI
CIRCULAȚIE PIETONALĂ



6.75
STRADĂ ACOPERITĂ CU
PĂMÂNT ȘI PIETRE SPARTE
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ȘI
CIRCULAȚIE PIETONALĂ



7.20
STRADĂ ACOPERITĂ CU
PĂMÂNT ȘI PIETRE SPARTE
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ȘI
CIRCULAȚIE PIETONALĂ

2.5.3. TRANSPORT IN COMUN

În zona studiată nu există stații de transport în comun, cea mai apropiată stație fiind la aproximativ 60 metri – Stația – Liceul Agricol GH. K. Constantinescu - linia 35 de autobuz.

Linia 35 de autobuz (Școala Nr. 1 → Soroli Cola) are 29 de opriri, prima stație la Școala Nr. 1 și ultima stație la Soroli Cola.

2.5.4. PARCĂRI

Zona studiată nu dispune de locuri de parcare publice, parcările fiind în interiorul loturilor sau pe spațiul carosabil, generând blocaje și aglomerație pe străzi și în zonele rezidențiale. Acest aspect generează disconfort în rândul locuitorilor și vizitatorilor.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

2.6.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În zona studiată, funcțiunile predominante sunt rezidențiale, reflectând caracterul predominant al acesteia ca zonă rezidențială. Casele individuale și apartamentele în blocuri colective alcătuiesc principalul tip de locuințe în această zonă. Recent, s-a observat o tendință către construirea de ansambluri rezidențiale cu înălțimi reduse, în concordanță cu reglementările urbanistice. Această diversitate de opțiuni rezidențiale indică o preocupare pentru adaptarea ofertei locative la nevoile și preferințele variate ale populației.

În apropierea zonei de studiu, la aproximativ 120 de metri, se găsește Liceul Agricol "Gh. K. Constantinescu", iar la 400 de metri față de zona de studiu se află magazinul Selgros. Acestea constituie importante puncte de referință în vecinătatea imediată a zonei studiate. Este important de menționat că în zona nu există magazine de mici dimensiuni, spații comerciale de cartier sau birouri mici, ci este o zonă predominant rezidențială, cu facilități educaționale și comerciale limitate.

2.6.2. RELATIONARI INTRE FUNCȚIUNI

Relațiile între funcțiunile din zona studiată sunt caracterizate în principal de coeziunea rezidențială și de accesibilitatea la facilitățile de învățământ și comerciale din apropiere. Funcțiunile rezidențiale predomină în această zonă, cu majoritatea locuințelor individuale și blocurilor colective. Există, de asemenea, o interconectare între aceste locuințe și instituțiile educaționale din zonă, cum ar fi Liceul Agricol "Gh. K. Constantinescu", asigurând un flux constant de activitate în jurul acestei zone. Deși predomină funcțiunile rezidențiale, există și unele legături cu funcțiuni comerciale, precum magazinul Selgros, care pot influența și completa oferta de servicii disponibile pentru locuitorii din zonă.

2.6.3. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

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

2.6.4. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit reprezintă aproximativ 11,00 % din totalul zonei de studiu.

Terenul ce a generat P.U.Z. este liber de construcții, gradul de ocupare al terenului (P.O.T.) este de 0.00% și coeficientul de ocupare (C.U.T.) este de 0.00.

2.6.5. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În ceea ce privește aspectul calitativ al fondului construit, atât în zona studiată cât și în vecinătatea acesteia, este specific mediului urban, cu regim de înălțime preponderent P și P+1E, existând și 2 construcții de locuire colectivă cu un regim de înălțime P+5, din punct de vedere al planimetriei, predomină clădirile de formă dreptunghiulară.

Construcțiile din zonă se prezintă noi, acestea fiind realizate din zidărie de cărămidă cu fundații de beton. Orientarea clădirilor este în general cu latura scurtă spre stradă.

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

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

2.6.7. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITĂȚI

- Majoritatea străzilor din zonă sunt subdimensionate și neasfaltate, ele fiind acoperite cu pământ și piatră spartă, ceea ce duce la congestionarea traficului și dificultăți de circulație.
- Lipsa trotuarelor și a trecerilor de pietoni reprezintă o problemă semnificativă pentru siguranța pietonilor și mobilitatea acestora în zonă.
- Pe strada Panciu există o problemă în ceea ce privește colectarea apelor uzate, aceasta rețea nu există, fiecare locuință individuală are o fosa septică în curte, singurele construcții care sunt conectate la rețeaua de colectare a apelor uzate a Municipiului Brăila, sunt locuințele colective, restul amplasamentelor de pe această stradă au fosă septică în curte;
- Pe strada Siriu, rețeaua de colectare a apelor uzate este realizată parțial, pe restul amplasamentelor având fose septice;
- Zona studiată prin P.U.Z. și împrejurimile sale se confruntă cu o insuficiență de locuri de parcare, ceea ce poate duce la congestie și dificultăți pentru locuitori și vizitatori.

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

În zona de studiu sunt identificate următoarele rețele edilitare:

- rețea de apă și canalizare;
- rețea de energie electrică;
- rețea de telefonie, televiziune și internet;
- rețea gaz metan de joasă presiune.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

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

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

În prezent, terenul este liber de construcție, aflându-se vegetație spontană și necontrolată pe el;

2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Documentația a parcurs procedura privind dezbaterea și consultarea populației conform cu Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism.

Au fost primite observații din partea a doi cetățeni și anume din partea a domnului Bălan Virgil și a domnului Bănică Octavian Marius pentru care a fost întocmit un răspuns. După transmiterea răspunsului către aceștia, nu au mai fost primite observații sau propuneri care au dus la modificarea planului urbanistic zonal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul din amplasamentul studiat, se prezintă relativ plan, orizontal, lipsit de eroziuni sau instabilități vizibile.

Terenul de fundare din zona studiată, cuprinde un strat superficial de sol vegetal, în grosime de 0,7...0,8 m, urmat de un orizont loessoid macroporic, sensibil la umezire până la 2,5 m adâncime, alcătuit din loess argilos galben, plastic vârtos... plastic consistent, interceptat până la adâncimea de 2,5 m de la cota terenului, continuat cu loess prăfos galben, puternic umezit, cu sensibilitatea la umezire diminuată sub limita semnificativă și compresibilitate ridicată, interceptat până la 7, 1...7,8 m adâncime.

În baza pachetului loessoid, se dezvoltă un orizont semicoeziv, imersat, saturat, reprezentat de praf nisipos galben, plastic curgător și nisip prăfos galben, imersat, saturat, curgător.

Nivelul hidrostatic al apelor freatice a fost interceptat la adâncimi de 3,7...4,1 m de la cota terenului, având caracter oscilant sezonier, în limitele + 1,0 m.

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

Aceste caracteristici pun în evidență deformațiile mari și neuniforme ce ar putea să apară sub acțiunea sarcinilor transmise de construcțiile preconizate și încadrează terenul de fundare din amplasamentul studiat, în categoria terenurilor de fundare dificile, care necesită măsuri de îmbunătățire în vederea fundării directe a construcțiilor.

Stratul de loess interceptat, este sensibil la umezire la partea superioară, până la cca. 3,0 m adâncime, și se încadrează în grupa „A” a pământurilor sensibile la umezire colapsibile, conform prevederilor normativului NP 125-2010.

Sub această adâncime, sensibilitatea la umezire este diminuată sub limita semnificativă, datorită umezirii puternice a stratului de loess, în contact cu pânza de apă freatică.

În conformitate cu prevederile "Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții", indicativ NP 074-2014, obiectivul studiat se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat :

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

La total punctaj, se adaugă 3 puncte, corespunzătoare zonei seismice ($a_g > 0,25g$), rezultând un număr de 13 puncte, pentru care corespunde categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

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

Având în vedere natura terenului de fundare, slabele lui caracteristici fizico-mecanice, sarcinile transmise de viitoarele construcții terenului de fundare, poziția ridicată a nivelului hidrostatic și caracterul oscilant sezonier al acestuia, se recomandă, în vederea realizării obiectivului propus, studierea următoarelor soluții de fundare.

Pentru construcțiile cu destinația locuințe și spațiu administrativ având regim de înălțime P...P+IE, se recomandă fundarea directă, pe teren îmbunătățit cu un strat de umplutură de material granular compactat, având minimum 0,5 m grosime, realizat pe lățimea fundațiilor, pentru a crea un orizont de fundare stabil și uniform, cu caracteristici geotehnice ameliorate. Condiția de calitate a compactării stratelor de loess sau de balast, este realizarea unui grad de compactare $D_{med} = 98\%$ și $D_{min} = 95\%$ pe fiecare strat, de 20...25 cm grosime.

Materialul folosit la realizarea saltelelor de balast, va avea o granulație continuă și neuniformă ($U > 5$). Frațiunile peste 70 mm, nu vor depăși 15-20 % din volumul total.

Pe terenul astfel îmbunătățit, dimensionarea fundațiilor, se va face la o presiune convențională maximă $P_{conv}=120$ kPa, la sarcini fundamentale aplicate centric.

Pentru realizarea drumurilor de acces, trotuarelor, aleilor pietonale, se va avea în vedere fundarea directă, prin intermediul unor sisteme rutiere standard, realizate din material granular compactat. Pentru dimensionarea acestora, se va considera tipul de pământ P4, tipul climateric I, regimul hidrologic 1, modulul de elasticitate dinamic $E_p=80$ Mpa și coeficientul lui Poisson, $\nu=0,35$.

Definitivarea soluțiilor de fundare, optime din punct de vedere tehnico-economic, urmează a fi luată la următoarele faze de proiectare, după cunoașterea datelor complete privind sarcinile transmise în teren de construcțiile preconizate, structura de rezistență prevăzută, precum și condițiile geotehnice de detaliu din fiecare amplasament.

Menționăm că datele prezentate în acest studiu, au un caracter informativ și orientativ, valabile pentru investiția propusă și întocmirea documentației în fază PUZ, urmând ca pentru proiectul de execuție să se întocmească un studiu geotehnic aprofundat, bazat pe un număr corespunzător de lucrări geotehnice executate în amplasamentul construcțiilor, care să evidențieze stratificația de detaliu și caracteristicile fizico-mecanice ale terenului, pentru fundarea în condiții de siguranță a fiecărei construcții preconizate, în conformitate cu prevederile normativului NP 074-2014.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Amplasamentul cuprins în perimetrul P.U.Z. este situat în partea de vest a Jud. Brăila, Mun. Brăila, str. Panciu, Nr. 2-4, Lot 1 – NR.CAD. 86479;

Zona de studiu se încadrează în Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Brăila, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 2/2001, prelungită prin H.C.L.M. nr. 16/2011, H.C.L.M. nr. 361/2012, H.C.L.M. nr. 430/2015, H.C.L.M. nr. 607/2018 și **H.C.L.M. nr. 647 din 28.11.2023.**, în **Unitățile Teritoriale de Referință (U.T.R.) 27 și 24**, având funcțiunea de **LMu – Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban**.

INDICI URBANISTICI – CONFORM P.U.G. APROBAT		
U.T.R.	24	27
P.O.T. max.	25.00 %	40.00 %
C.U.T. max.	0.45	0.90

Terenul pentru care s-a solicitat P.U.Z. se încadrează în U.T.R. 24.

Conform Regulamentului de urbanism al P.U.G.-ului menționat mai sus, zona are următoarele prescripții:

LMu – Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban

LMu - Utilizări admise:

- Locuințe individuale, cuplate sau înșiruite, maxim P+2, în lotizări în subzonele;
- Completări, modernizări, refaceri și extinderi în toate subzonele. Acestea nu vor depăși înălțimea maximă de P+2;

- Construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor: afectarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- Activități nepoluante și cu volum mic de transporturi.

LMu - Utilizări admise cu condiționări:

- cu condiția respectării normelor de igienă și însorire stabilite prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr
- pentru subzonele LMj și LMm din UTR nr.21 și 22 sunt permise locuințe și funcțiuni complementare cu condiția respectării regimului de aliniere și de înălțime specifice zonei de sit istoric;
- pentru subzonele LMm din UTR-urile nr.4, 14, 23, 29, 31 sunt permise locuințe și funcțiuni complementare cu condiția respectării zonei de siguranță a liniei CF București - Brăila
- pentru subzona LMm din UTR nr.20, 21, 38 și 46 sunt permise locuințe cu condiția respectării zonei de siguranță față de cornișa taluzului (condiții de fundare)
- pentru subzonele LMj din UTR nr. 53, 31, 32 și 4 sunt permise locuințe și funcțiuni complementare cu condiția obținerii avizului M.Ap.N.
- pentru subzonele LMjP și LMmP din UTR nr. 27, 39, 42 și 47 sunt permise locuințe cu condiția respectării zonei de siguranță a culoarelor tehnice.

LMu - Utilizări interzise:

- Se interzice demolarea construcțiilor declarate monumente istorice din subzonele LMj și LMm din UTR-urile nr.20 și 21 precum și din restul municipiului
- Se interzice amplasarea de locuințe pe terenurile afectate de inundații din UTR nr.7
- se interzice construcția de locuințe și funcțiuni complementare în zona culoarelor tehnice din UTR nr.38, 42, 26 și 47.

LMu - Regim de înălțime:

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei;
- În zonele protejate păstrarea și amenajarea cadrului arhitectural și urbanistic al monumentelor istorice se face prin supravegherea și avizarea tuturor schimbărilor, care intervin în configurația construcțiilor din zona respectivă, inclusiv înălțimea acestora, de către autoritățile administrației publice specializate.

LMu - Aspectul exterior al clădirilor:

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor, care prin aspect arhitectural, conformare și amplasarea golurilor (ferestre, uși, etc) materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. – depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, giuri, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și învelitorii etc) în vederea asigurării coerenței fronturilor stradale.

LMu - Spații libere și verzi:

- conform art.34 și a anexei 6 din R.G.U. alin.6.9.
- Se recomandă ca în spațiile neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea în viitor a unor obiective de utilizare publică, să se asigure amenajarea de spații verzi;
- Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construcție, modul de tratare a spațiilor libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

LMu - Împrejmuiuri:

- Conform art. 35 din R.G.U.
- Se recomandă ca administrația locală, pe baza folosirii unor materiale accesibile, să stabilească modele de împrejmuiuri pentru orientarea locuitorilor și asigurarea unei imagini de calitate dinspre circulațiile principale.

Zona de studiu se încadrează și în documentația Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „**Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale și colective**”, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Municipal nr. 640 din 28.10.2022. În cadrul acestei documentații în interiorul zonei de studiu sunt identificate următoarele funcțiuni:

- **L1b** – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2E) situate în țesut urban slab constituit/ parcellar destructurat
- **L2a** – Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4E) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară
- **T1a** - Funcțiuni de Transport / Cai de Comunicație Rutiera (centura / străzi de categoria a-III-a / străzi de categoria a-IV-a / circulații pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai)

Aceste funcțiuni sunt detaliate în prezentul Regulamentului de urbanism al prezentului P.U.Z. împreună cu prescripțiile fiecărei zone funcționale.

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z.

„Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale și colective” aprobat prin H.C.L.M. nr. 640 din 28.10.2022

U.T.R.	L1b	L2a
P.O.T. max.	60.00% (înșiruit), 45.00% (cuplat), 40.00% (izolat)	40.00 %
C.U.T. max.	1.50 (înșiruit), 1.2 (cuplat), 1.2 (izolat)	2.00
R.H. max.	P+2E	P+4E

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Terenul ce a generat P.U.Z. are acces direct la trei străzi și anume: Șos. Râmnicu Sărat la sud, Str. Panciu la vest și Str. Soveja la est.

În ceea ce consta modernizarea circulației în interiorul zonei de studiu se evidențiază o serie de propuneri și recomandări asupra zonei după cum urmează:

- Se va realiza corelarea accesului carosabil din zonă cu investiția propusă;
- Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privată;
- În cazul în care o construcție nu își poate îndeplini numărul de locuri de parcare necesare conform normelor în vigoare, se propune rezolvarea acestora pe un amplasament din vecinătatea sa sau prin închirierea de spații de parcare ale Primăriei Mun. Brăila, dacă este posibil acest lucru;

În zona studiată se propune asfaltarea tuturor străzilor și amplasarea de stâlpi pentru iluminatul stradal. Acesta propunere neafectând terenurile aflate în proprietate privată. Circulația se va desfășura sub forma de **shared-space** între circulația pietonală și cea carosabilă (ceea ce se întâmplă și în momentul actual). Conducătorii autovehiculelor trebuie să aibă un **grad ridicat de atenție** în utilizarea acestor străzi, circulația pietonală fiind prioritară în condițiile acestea. Forma și regula acestor străzilor este una temporară până când proprietarii zonei și Primăria Municipiului Brăila vor găsi o soluție de rezolvare a rețelei rutiere din zonă. Regulile de circulație pe aceste străzi va trebui implementate de către Inspectoratul Județean de Poliție – Poliția Municipiului Brăila – Biroul Rutier.

În cazul implementării acestui model de stradă "shared space", se recomandă ca viteza de deplasare a unei mașini să fie limitată la o valoare redusă, de obicei între 10 și 15 km/h. Această limitare încurajează conducătorii auto să își adapteze viteza la mediu și să acorde prioritate pietonilor și bicicliștilor.

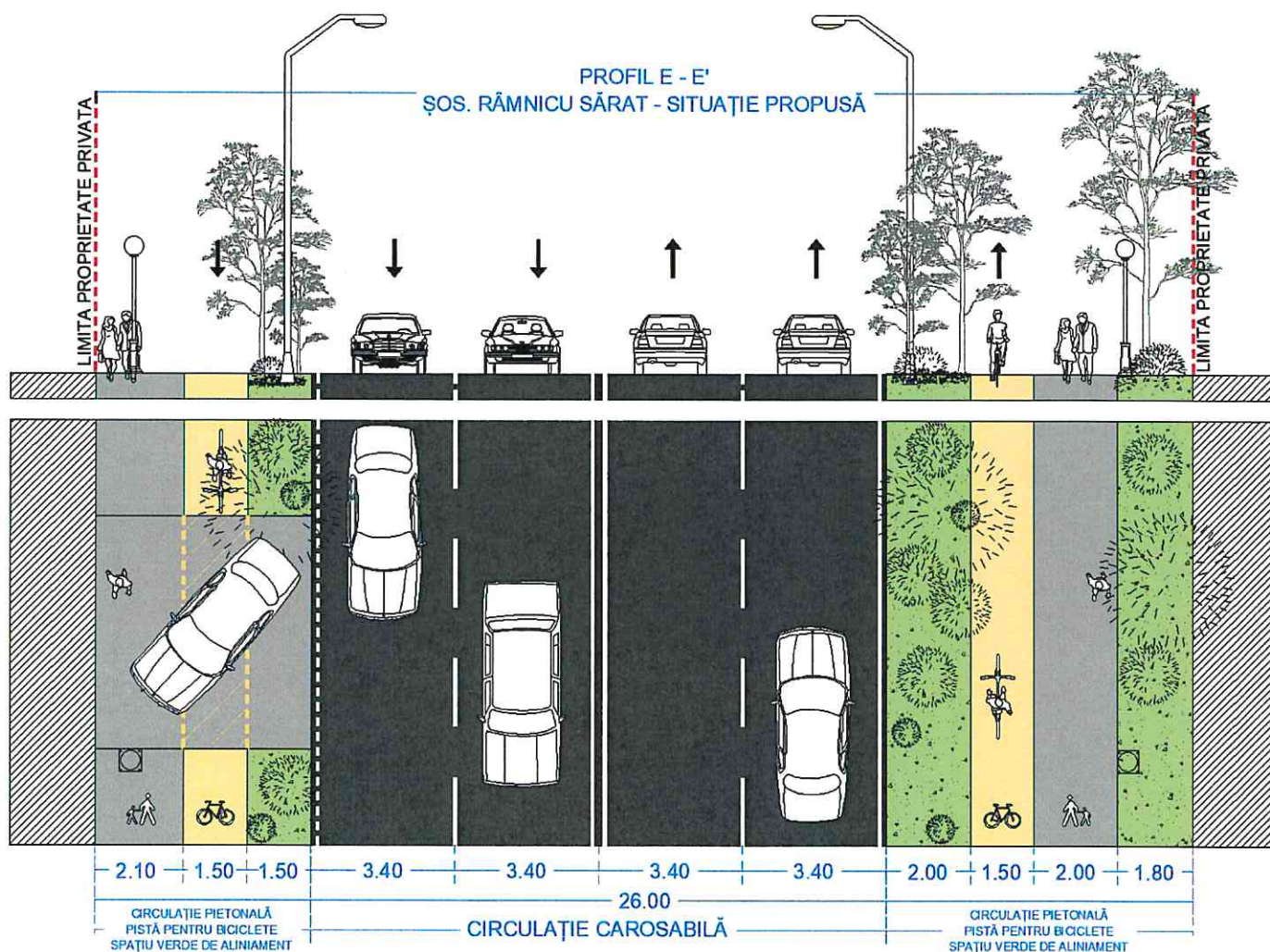
În condițiile menționate mai sus se recomandă pentru viitor ca absolut toți locuitorii zonei să renunțe la un minim aproximativ de 1,00 m din proprietatea privată pentru a se putea lărgi străzile având ca scop final siguranța locuitorilor zonei și pentru rezolvarea într-o manieră mai organizată a rețelelor echipării edilitare.

În vederea rezolvării parării investitorul a obținut Certificatul de urbanism "Construire parcare pentru ansamblul de locuințe din strada Panciu" cu nr. 760 eliberat la data de 20.06.2022. Acesta propune amenajarea unei parări pe lotul cu NR. CAD. 86482 în vederea suplimentării locurilor de parcare în zonă pentru a avea un raport de 1/1 privind numărul de apartamente raportat la numărul de locuri de parcare atât pentru investita ce urmează a fi propusă cât și pentru blocurile existente. Vor rezulta un număr de 32 de locuri de parcare suplimentare pentru a deservi zona.

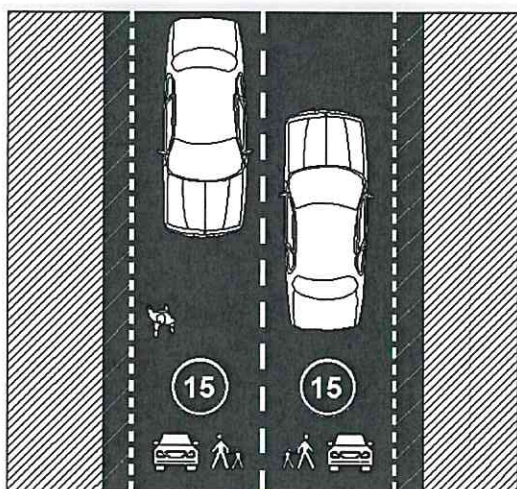
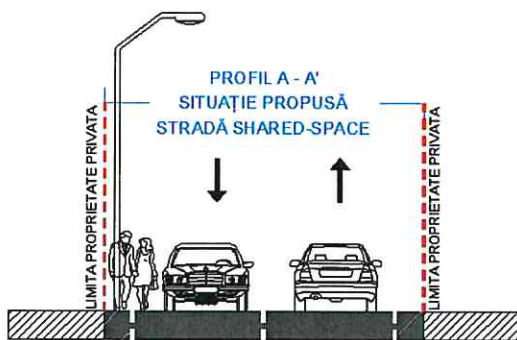
Accesul acesteia se va face pe Str. Panciu și ieșirea va fi pe Str. Soveja. În acest fel se va diminua congestia Străzii Panciu iar toate problemele legate de parcare a autovehiculelor pe spațiu carosabil al străzii Panciu vor fi rezolvate.

Posibilele situații propuse privind profilele stradale ale zonei în urma modernizării se prezintă astfel:

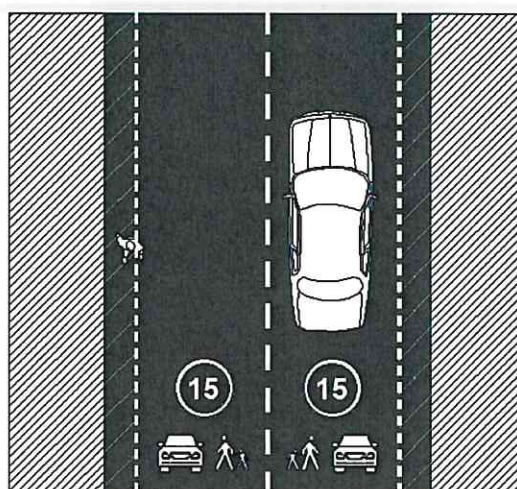
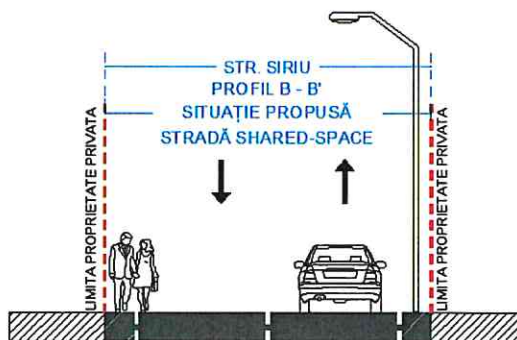
Șos. Râmnicu Sărat – în cadrul acestei variante posibile s-au amplasat stâlpi pentru iluminat și s-a amenajat spații pentru circulația pietonală și piste pentru biciclete, reconfigurând spațiul verde existent și transformându-l în spațiu verde pentru aliniament ce are și rol de protecție a circulației pe bicicletă / pietonale. Pistele pentru biciclete ar putea fi foarte utile persoanelor care tranzitează zona, în mod special persoanelor ce fac naveta din Satul Cazasu. Dimensiunile se pot observa în imaginea de mai jos.



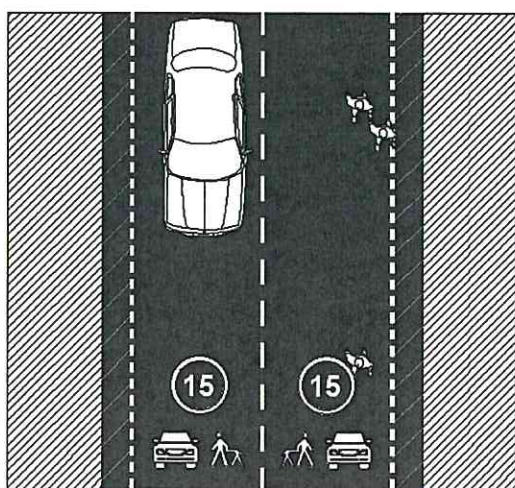
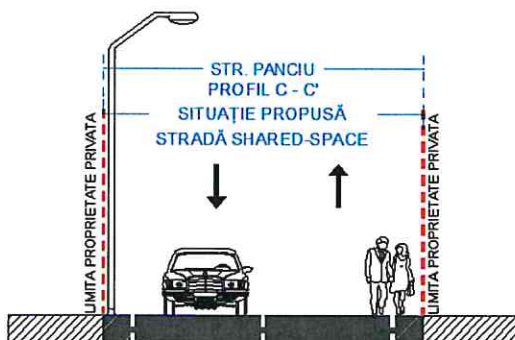
Str. Siriu, Str. Panciu, Str. Soveja și strada de legătură a acestora – în cadrul acestor variante posibile s-au amplasat stâlpi pentru iluminat, s-a asfaltat și s-a marcat zona de circulație inclusiv viteza de deplasare pentru a atrage atenția conducătorilor de autovehicul în vederea adaptării vitezei la mediu și să acorde prioritate pietonilor și bicicliștilor. Dimensiunile se pot observa în imaginile de mai jos pentru fiecare stradă în parte.



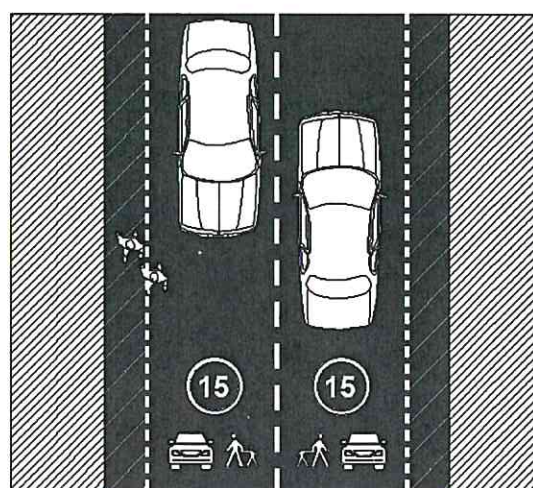
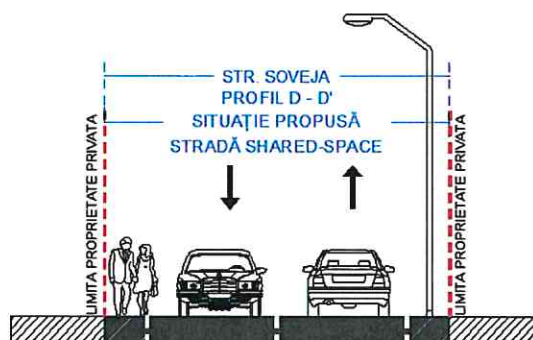
STRADĂ ASFALTATĂ
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ȘI
CIRCULAȚIE PIETONALĂ



STRADĂ ASFALTATĂ
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ȘI
CIRCULAȚIE PIETONALĂ



STRADĂ ASFALTATĂ
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ȘI
CIRCULAȚIE PIETONALĂ



STRADĂ ACOPERITĂ CU
PĂMÂNT ȘI PIETRE SPARTE
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ȘI
CIRCULAȚIE PIETONALĂ

- *Accesul pe lot și circulația în incinta pe terenul proprietății private al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi modernizate de către acesta pe cheltuiala proprie prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.*

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

La solicitarea beneficiarilor, S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L., s-a întocmit proiectul PLAN URBANISTIC ZONAL pentru „SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a”, în Jud. Brăila, Mun. Brăila, str. Panciu, Nr. 2-4, Lot 1 – NR.CAD. 86479, terenul aparținând beneficiarilor, cu folosința actuală de curți-construcții și are o suprafață de 922 mp.

Funcțiunile din zona studiată se vor păstra. Singura funcțiune ce va suferi modificări va fi strict terenul pentru care s-a solicitat documentația P.U.Z. aceasta transformându-se din L1b – Locuire individuală cu regim redus de înălțime (P+2E) situate în țesut urban slab constituit / parcellar destructurat în L2a – locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4E) în ansambluri rezidențiale cu structura predominant alveolară.

Investitorul își propune să valorifice terenul prin transformarea acestuia în ansambluri rezidențiale cu înălțimi reduse, contribuind astfel la întregirea și îmbunătățirea aspectului frontului către Șoseaua Râmnicu Sărat. Această schimbare nu doar va îmbunătăți estetica zonei, ci și va aduce un plus de funcționalitate și coerență urbanistică. Prin crearea de locuințe colective se va forma un cadru armonios care să se integreze în mediul înconjurător și să ofere o atmosferă plăcută locuitorilor și trecătorilor.

În cadrul acestei investiții, investitorul dorește să includă în proiectul său și amenajarea unei parcări suplimentare conform Certificatului de urbanism “Construire parcare pentru ansamblul de locuințe din strada Panciu” cu nr. 760 eliberat la data de 20.06.2022. Acesta propune amenajarea unei parcări pe lotul cu NR. CAD. 86482, pentru a completa infrastructura necesară ansamblurilor rezidențiale propuse. Această parcare va avea un număr adecvat de locuri pentru a deservi eficient noile locuințe colective cât și cele existente, inclusiv pentru vizitatorii zonei, contribuind la reducerea presiunii asupra spațiilor de parcare existente și la îmbunătățirea confortului locuitorilor. Astfel, se urmărește nu doar crearea unui cadru rezidențial plăcut și funcțional, ci și oferirea unei soluții pentru problema parcajului, în concordanță cu principiile dezvoltării urbane durabile.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Pentru a nu duce la congestie și dificultăți pentru locuitori și vizitatori, locuințele individuale cât și locuințele colective sunt obligate de a respecta parcare pe parcela privată, creând locuri suficiente atât pentru utilizarea proprie cât și pentru eventuali vizitatori.

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

ZONA REZIDENȚIALĂ – L

L1b - Subzona locuințelor individuale cu regim redus de înălțime (P – P+2 etaje) în țesut urban slab constituit / parcellar destructurat;

L2a - Subzona locuințelor colective cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară;

SUBZONA TRANSPORTURILOR – T

T1a – Spații aferente transporturilor rutiere – circulații carosabile efective, noduri de circulație.

Prescripțiile pentru zonele funcționale enumerate mai sus privind utilizările funcționale, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor cât și posibilitățile maxime de ocupare și utilizare ale terenurilor se regăsesc în prezentul Regulament Local de Urbanism anexat documentației intitulat "Volumul 2 – Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z.".

BILANT TERITORIAL

BILANȚ COMPARATIV ZONĂ DE STUDIU				
L1b - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit / parcelar destructurat	20 220 m ²	68.15%	19 298 m ²	65.05%
L2a - LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară	1 736 m ²	5.85%	2 658 m ²	8.95%
T1a - FUNCȚIUNI DE TRANSPORT / CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (centura / strazi de categoria a-iii-a / strazi de categoria a-iv-a / circulații pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai)	7 713 m ²	26.00%	7 713 m ²	26.00%
ZONĂ DE STUDIU	29 669 m ²	100%	29 669 m ²	100%

INDICI URBANISTICI

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUȘ		
U.T.R.	L1b	L2a
P.O.T. max.	60.00% (înșiruit), 45.00% (cuplat), 40.00% (izolat)	40.00 %
C.U.T. max.	1.50 (înșiruit), 1.2 (cuplat), 1.2 (izolat)	2.00
R.H. max.	P+2E	P+4E

INDICI AMPLASAMENT STUDIAT		
Suprafețe / Indicatori	EXISTENT	PROPUȘ
Arie construită	0.00 m ²	0.00 m ²
Arie desfășurată	0.00 m ²	0.00 m ²
P.O.T. max.	0.00%	0.00%
C.U.T. max.	0.00	0.00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTAREA CU APA

Zona de studiu dispune de rețea de alimentare cu apă.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă din Șos. Râmnicu Sărat.

3.6.2. CANALIZAREA

Zona de studiu dispune de rețea de canalizare.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă din Șos. Râmnicu Sărat.

3.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

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

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă din Șos. Râmnicu Sărat.

3.6.4. ALIMENTAREA CU GAZ

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

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă din Râmnicu Sărat.

3.6.5. TELECOMUNICATII

Zona de studiu dispune de rețea de telecomunicații și internet.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă din Șos. Râmnicu Sărat.

3.6.6. GOSPODARIE COMUNALA

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

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

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

Apele meteorice se vor direcționa către spațiile verzi.

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

În ceea ce privește spațiul verde amenajat de pe amplasament, acesta va avea un procent de minim 15.00 % pentru funcțiunea de locuire.

În ansamblurile de locuințe colective se vor asigura spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor;

În ansamblurile de locuințe colective zonele verzi de folosință generală se vor proiecta luând în calcul minimum 2 – 2,2 mp teren/locuitor (în afara parcurilor publice);

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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

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

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

De asemenea s-au respectat prevederile P.U.G. Mun. Brăila, P.U.Z. „Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale și colective” **aprobat prin H.C.L.M. nr. 640 din 28.10.2022**, Codul Civil, R.L.U., Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, H.G. 525/96 și legislația în vigoare.

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

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

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

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

INTOCMIT:

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

URB. MARIUS BACIU



SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU

