

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 200
din 27.03.2025

Privind: Aprobarea *Planului Urbanistic Zonal* pentru obiectivul "*Reconversie Zona Laminorul Brăila*", la adresa din Municipiul Brăila, Str. Industria Sârmei nr. 8, Nr. Cad. 97618, inițiat de societatea *Omni Park Industry S.R.L.*

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererile societății *Omni Park Industry S.R.L.*, înregistrate la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 207646/11.07.2024 și nr. 240655/16.09.2024, 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 A R A S T E :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** pentru obiectivul "*Reconversie Zona Laminorul Brăila*", la adresa din Municipiul Brăila, Str. Industria Sârmei nr. 8, Nr. Cad. 97618, inițiat de societatea *Omni Park Industry 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 Omni Park Industry 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.

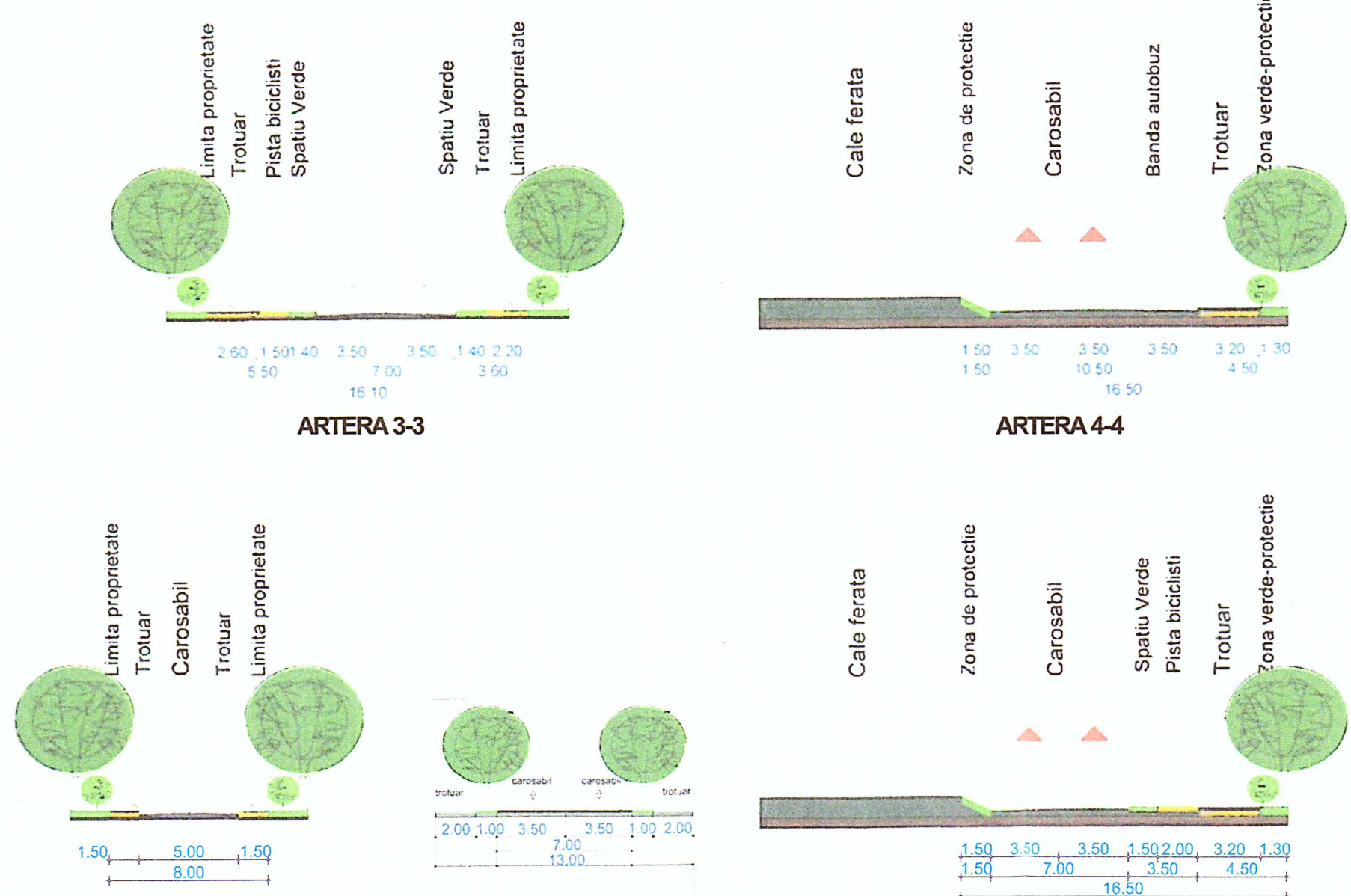
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

ADRIAN - MIHAI GOANȚĂ



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN



PROFILE STRADALE PROPUSE*

* PROFILUL STRADAL 4'-4' ESTE REALIZAT PE STRUCTURA PROFILULUI 4-4

BILANȚ TERITORIAL					
SUPRAFAȚĂ ZONĂ STUDIATE - 448.240,84 MP					
UTILIZĂRI TERESTRIALE	nr	EXISTENT	nr	PROPOZIT	
CONSTRUCȚII	331	684,0	742,0	60,2%	
CERȘIȘURI ȘI PARCURI	1	0,0	17,5	100,0	
TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII	30	68,8	82,2	49,6%	
PARCURI ȘI SPAȚII VERDE	39	88,0	100	11,1%	
		448.240,84	100 %	448.240,84	100 %
BILANȚ TERITORIAL PE FUNCȚIUNI					
		EXISTENT		PROPOZIT	
		SUPRAFAȚĂ MP	% DIN TOTAL	SUPRAFAȚĂ MP	% DIN TOTAL
ZONA REZIDENȚIALĂ	L1a, L1b	25.301,04	6 %	56.678,88	12 %
	L2a	0,00	0 %	1.058,79	0 %
GAZ CI FUNCȚIUNI MIXTE	L3a	6.049,00	1 %	14.840,00	3 %
ZONA FUNCȚIUNILOR PRODUCTIVE INDUSTRIALĂ	Ida	279.342,10	62 %	121.634,64	27 %
ZONA GOSPODĂRII COMERCIALE	Gd	9.930,64	2 %	9.930,63	2 %
ZONA SERVICIILOR	V1a	2.827,10	0 %	2.093,53	0 %
GAZ DE COMERCIALIZARE ȘI TRANSPORT, din care:					
- FEROVICAR	T2a	27.075,61	6 %	20.775,61	5 %
- AUTOTRACȚIE	T3	13.000,00	3 %	79.791,68	18 %
ALTE		27.286,16	6 %	27.286,16	6 %
INFRASTRUCTURĂ AGRICOLĂ		448.240,84	100 %	448.240,84	100 %

INDICATORI URBANISTICI PE FUNCȚIUNI (LIMITE MAXIMALE)		P.O.T.	C.U.T.
ZONA REZIDENȚIALĂ	L1a, L1b	60 %	2,0
	cuplat	45 %	1,4
	izolat	40 %	1,3
	L2a	30 %	1,5
ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE	M2b	50 %	2,5
ZONA FUNCȚIUNI PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ	I2a	50 %	2,5
ZONA GOSPODĂRII COMUNALE	G2	50 %	1,5
ZONA SPAȚIILOR VERZI	V1d	5 %	0,1
ZONA TRANSPORTURILOR	T2a	10 %	0,1



	LIMITE
	LIMITE INTERVALLANULUI
	LIMITELE PARCELEI CE A GENERAT PUZ
	LIMITELE PARCELOREL IDENTIFICATE PRIN DOCUMENTAȚIA TOPO AFERENTĂ PUZ
	LIMITELE ZONEI CE SE REGLEMENTEAZĂ PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL CONFORM AVIZULUI DE ÎNCADRARE
	LIMITE PARCELI PROPUSE PENTRU DEZEMBRARE
	LIMITELE ALBII MINORE A DUNĂRII
	LIMITELE ZONEI DE PROTECȚIE ALBII MINORE A DUNĂRII
	ALINIERI ȘI RETRAGERI
	RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
	ALINIEREA CĂLĂDILOR
	CONSTRUCȚII ȘI EDIFICABILE
	EDIFICABILUL PARCELEI
	ÎNĂLȚIMA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR
	CONSTRUCȚII EXISTENTE MENȚINUTE
	SURFAȚA PARCELI PROPUSE
	SURFAȚĂ EDIFICABILĂ A PARCELI PROPUSE
	FUNCTIUNI
	1-1a- LOCURILE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P- P+2 ETAGE) ÎN TESTUL URBAN CONSTITUIT (PARCELI AȘA ZISE) - PARCELE PENTRU LOCURILE INDIVIDUALE
	1-1b- LOCURILE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P- P+2 ETAGE) SITUATE ÎN TESTUL URBAN CONSTITUIT (PARCELI DESTRUATE)
	1-1b- LOCURILE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P- P+2 ETAGE) SITUATE ÎN TESTUL URBAN SLAB CONSTITUIT (PARCELI DESTRUATE - PARCELE PENTRU LOCURILE INDIVIDUALE - ÎN CĂROR LUCRĂRI DE VEREAZĂ LUĂ ÎN CALD ELABORAREA UNOR DOCUMENTAȚII DE URBANISM DE TIPO P.U.Z. SAU P.U.D.
	1-2a- LOCURILE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3 - 4 ETAGE) ÎN ANSAMBLUR. REZIDENȚIALE CU STRUCTURĂ PREDOMINANT AL. REZID. A.
	1-2b- FUNCȚIUNI MICE CARE NECESSITĂ RECOVERISERE FUNCȚIONALĂ. ZONE DE DESTRUCTURĂȚII ȘI DE RENĂȘTERE ÎN TESTUL URBAN AL ORĂȘULUI (FOȘTE ZONE INDUSTRIALE ABANDONATE. ÎN CĂROR LUCRĂRI DE VEREAZĂ LUĂ ÎN CALD ELABORAREA UNOR DOCUMENTAȚII DE URBANISM DE TIPO P.U.Z. SAU P.U.D.
	1-2a- PARC INDUSTRIAL CU ACTIVITĂȚI PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ ȘI SERVICII CERCETARE. MANAGEMENT, DEPOZITARE, COMERCIALIZARE ETC.
	1-2b- PARC INDUSTRIAL CU ACTIVITĂȚI PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ ȘI SERVICII CERCETARE. MANAGEMENT, DEPOZITARE, COMERCIALIZARE ETC. - AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE VEREAZĂ LUĂ ÎN CALD ELABORAREA UNOR DOCUMENTAȚII DE URBANISM DE TIPO P.U.Z. SAU P.U.D.
	2-2- CONSTRUCȚII ȘI ANSAMBLURI PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ - ECHIPARE EDUTAȚIA ȘI SALUBRITATE
	V16- FAȘII VERZI - PLANTAȚII CU RO. ESTETICE ȘI DE AMELIORARE A CĂLĂMULUI ȘI CALITĂȚII AERULUI. ALINAMENT DE ARBORI REALIZATE ÎN LUNGUL CĂLOR DE CIRCULAȚIE SAU PLANTAȚII AFERENTE CURSURILOR / OZOLINZ DE LA
	V16- FAȘII VERZI - PLANTAȚII CU RO. ESTETICE ȘI DE AMELIORARE A CĂLĂMULUI ȘI CALITĂȚII AERULUI. ALINAMENT DE ARBORI REALIZATE ÎN LUNGUL CĂLOR DE CIRCULAȚIE SAU PLANTAȚII AFERENTE CURSURILOR / OZOLINZ DE LA
	72- SPAȚIERE TRANSFORMATOARE PEROVERE - CIRCULAȚII FEROVARE ECTIVE ȘI ZONE DE SIGURANȚĂ AL. ACESTORA
	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI SPAȚII PUBLICE
	DRUMURI / STRĂZI EXISTENTE
	STRĂZI PROPUSE
	CIRCULAȚII CAROSABILE
	PASAJE
	CIRCULAȚII PEȚIONALE
	SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE
	ZONĂ VERDE
	REȚELE EXISTENTE
	LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ
	LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ
	CANAL COLECTOR AL. PLUVIALE
	REȚEA ALIMENTARE CU APĂ
	REȚEA GAZ NATURAL
	ZONE DE PROTECȚIE / IMPACT / INTERDICȚIE
	ZONĂ DE PROTECȚIE LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ ȘI STAȚIE DE TRANSFORMARE
	ZONĂ DE PROTECȚIE CANAL COLECTOR AL. PLUVIALE
	ZONĂ DE PROTECȚIE REȚEA GAZ NATURAL
	ZONĂ DE PROTECȚIE AFERENTĂ CĂLOR DE COMUNICAȚIE FEROVARĂ
	AL. CĂRUI AMPLASAMENT SE ÎNCADREAZĂ ÎN PREVEDERILE LEGII NR. 59 / 2016

[illegible]

ANEXA NR 2

LA HCLM NR 200/27.03.2025

Plan urbanistic zonal

MEMORIU DE PREZENTARE

RECONVERSIE ZONA LAMINORUL BRĂILA

Brăila, strada Industria Sârmei, nr. 8

CUPRINS

1. INTRODUCERE.....	5
1.1. Date de recunoaștere a documentației	5
1.2. Obiectul lucrării.....	5
1.3. Surse documentare	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	6
2.1. Evoluția zonei.....	6
2.2. Încadrarea în localitate	6
2.3. Elemente ale cadrului natural	7
2.4. Circulația	7
2.5. Ocuparea terenurilor	8
2.6. Echipare edilitară.....	8
2.7. Probleme de mediu	9
2.8. Opțiuni ale populației.....	9
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	9
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	9
3.2. Prevederi ale PUG	10
3.3. Valorificarea cadrului natural	10
3.4. Modernizarea circulației	10
3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	11
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	12
3.7. Protecția mediului.....	14
3.8. Obiective de utilitate publică.....	15
4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE	15

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

▪ **denumirea lucrării :**

- PUZ – RECONVERSIE ZONA LAMINORUL BRĂILA
Brăila, strada Industria Sârmei, nr. 8

▪ **beneficiar:**

SC OMNI PARK INDUSTRY SRL
Brăila, strada Industria Sârmei, nr. 8

▪ **proiectantul general:**

- JB Arhitectura SRL prin
arh. Johannes Bertleff

▪ **proiectantul de specialitate:**

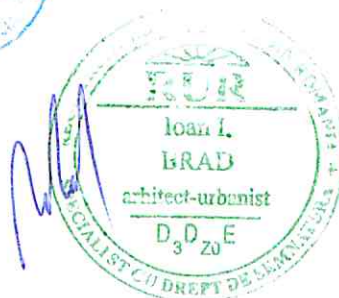
- BNM ARHITECTI SRL prin
arh. Ligia-Maria Nistor
arh. Ioan Brad

▪ **subproiectanți, colaboratori:**

-

▪ **data elaborării:**

- 2024



1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație tip plan urbanistic zonal a fost elaborată în scopul de a realiza o reconversie a zonei Laminorul din Brăila, incinta ansamblului industrial al fostei fabrici Laminorul Brăila, respectiv de a stabili modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor, circulațiilor, amenajărilor și plantațiilor în zona străzii Industria Sârmei, în vederea construirii unui ansamblu rezidențial și configurării unei zone cu funcțiuni mixte. Amplasată în zona străzii Industria Sârmei, în partea sudică a intravilanului municipiului Brăila, parcela care a generat PUZ este înscrisă în CF Brăila, nr. 97618, nr. CAD. / nr. top. 97618.

▪ **solicitări ale temei program**

Conform temei-program, pe parcela ce a generat prezenta documentație se intenționează reconvertirea ansamblului industrial dezafectat Laminorul Brăila prin realizarea unei parcelări în vederea construirii de locuințe, în partea de sud a amplasamentului, și respectiv a unei zone cu funcțiuni mixte, iar în partea de nord a amplasamentului, păstrarea unei zone cu funcțiuni industriale cu unități de producție / depozitare nepoluante. La solicitarea inițiatorului a fost obținut Certificatul de urbanism cu 394 din 30.03.2023, prin care este prevăzută necesitatea elaborării unei documentații de urbanism tip PUZ. Scopul elaborării PUZ îl constituie stabilirea indicatorilor urbanistici și a celorlalte reglementări privind realizarea obiectivelor de utilitate publică, parcelarea, circulația, accesele, regimul de construire, funcțiunea, înălțimea maximă admisă, retragerile clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și caracteristicile arhitecturale ale clădirilor de pe amplasamentul ce face obiectul PUZ.

▪ **prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Conform documentației de urbanism nr. 3900 / 2 / 99 faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brăila nr. 2 / 2001, prelungită prin H.C.L.M. nr. 16 / 2011, H.C.L.M. 361 / 2012, H.C.L.M. nr. 430 / 2015, H.C.L.M. 607 / 2018 și H.C.L.M. nr. 647 / 2023, amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații aparține intravilanului municipiului Brăila, respectiv zonei funcționale UTR nr. 6, având destinația admisă ID – subzona unităților industriale și depozitare.

Conform certificatului de urbanism nr. 394 din 30.03.2023 eliberat de Primăria Municipiului Brăila, terenul este situat în intravilanul municipiului Brăila, zonă cu obligativitate de elaborare PUZ.

2.3. Elemente ale cadrului natural

•elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Amplasamentul studiat este localizat în orașul Brăila, situat pe malul stâng al Dunării, la limita nord-estică a Bărăganului. Câmpia Brăilei, cunoscută și ca Bărăganul de Nord, din care face parte și municipiul Brăila este o unitate de relief joasă și netedă, situată în NE Câmpiei Române, între luncile râurilor Siret la Nord, Dunărea la Est, Călmățui la Sud și Buzău la Vest. Din punct de vedere geologic, regiunea studiată aparține zonei cunoscute în literatura de specialitate ca Platforma Valahă, parte integrantă a Platformei Moesice. Situată la nord de Dunare, Platforma Valahă este separată de unitățile carpatice prin falia pericarpatică, în lungul căreia este subsariată spre nord. Spre est se întinde până la falia Dunării, care o separă de unitățile dobrogene, iar spre nord-est se întinde până la prelungirea liniei tectonice Peceneaga Camena, care o separă de promontoriu nord dobrogean.

Platforma Valahă și-a încheiat evoluția ca arie de sedimentare în cuaternar. Formațiunile soclului Platformei Valahă au fost deschise prin foraje în parte vestică și nord estică și sunt reprezentate prin șisturi cristaline metamorfozate, amfibolite, șisturi cloritoase cuarțitice, șisturi verzi. În evoluția ulterioară consolidării, soclul valah a fost supus unor mișcări de basculare care au determinat transgresiuni și regresii ce se reflectă în existența mai multor cicluri de sedimentare. Zona studiată reprezintă terminația perisinclinală estică a bazinului cuaternar al Platformei Valahă, sub care se afundă Pliocenul din Subcarpații de Curbură și din Podișul Moldovenesc, precum și depozitele paleozoice și mezozoice ale Dobrogei de Nord. Geomorfologia regiunii indică existența a numeroase zone depresionare (depresiunea lanca este una dintre ele) care lasă să se presupună că în cuaternar, pe întreg teritoriul Câmpiei nord-estice s-au manifestat procese de subsidență.

Din punct de vedere al prezentului studiu, interesează litologia depozitelor cuaternare din terasa Brăilei. Cuaternarul este alcătuit la partea superioară din depozite loessoide, care trece la nisipuri prăfoase și nisipuri fine de origine eoliană, care au în bază, la adâncimi de cca 20 - 25 m depozite Levantine, alcătuite din nisipuri, argile și marne. Sub adâncimea de 20 m- 22 m, în general, se dezvoltă un complex masiv de nisipuri cu pietrișuri, cu grosimi relativ mari. Investigațiile din amplasament au evidențiat prezența copertei loessoide, constituită din prafuri argiloase.

Din punct de vedere hidrogeologic, hidroizohipsele trasate pentru aceasta zona indică faptul că ele pot fi o continuitate a fluxului subteran din Câmpia Râmnicului, constituind o dispoziție relictă dinainte de săparea culoarului actualei văii a Buzăului dintre Câmpia Făureilor și lunca Siretului. Acțiunea de drenare a acestui culoar se exercită numai în zonele de contact morfologic, și, probabil datorită tinereții acestuia, el neinfluențând direcția generală de drenare a apelor subterane. În Câmpia Brăilei, direcția generală de drenare a apelor este către est, adică către lunca Dunării. În cadrul regiunii studiate, gradientul hidraulic se menține în jurul valorii de 0.001. Conform hărții hidrogeologice, amplasamentul este situat în zona depozitelor loessoide de vârstă holocen inferior. Din punct de vedere al studiului de față, interesează un prim nivel al apei în zonă, la data întocmirii prezentului studiu limita adâncimii de 6.00 m acest nivel nefiind întâlnit.

2.4. Circulația

• aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

Circulația rutieră se desfășoară pe strada Industria Sârmei, la limita de nord a amplasamentului studiat și respectiv de Aleea Mecanizatorilor și strada Mecanizatorilor, legate direct de zona centrală a orașului prin intermediul străzii Calea Călărașilor.

La limita de est a amplasamentului, este localizată strada Malul Dunării. La momentul actual, zona este destructurată, rețeaua de drumuri configurată a deservit incinta industrială a fabricii Laminorul, precum și unitățile economice învecinate. În situația actuală, arterele ce deservesc amplasamentul sunt suficiente ca dimensiune. Necesitatea reconfigurării rețelei de circulație decurge din propunerile de refuncționalizare a amplasamentului ce vor genera trafic suplimentar. În acest sens, principala arteră de deservire – strada Industria Sârmei trebuie reamenajată în condițiile în care gabaritul său este suficient. Conform avizului de oportunitate, strada Malul Dunării va fi redimensionată, ampriza ei fiind stabilită prin aviz.

Accesul rutier la parcela ce face obiectul prezentului studiu se poate face atât din strada Industria Sârmei cât și din străzile Malul Dunării și Aleea Mecanizatorilor.

• capacități de transport, greutate în fluența circulației, necesități de modernizare, capacități și trasee ale transportului în comun etc.

La momentul actual, amplasamentul fiind neutilizat, rețeaua de drumuri nu prezintă disfuncționalități. Pentru deservirea unităților economice existente și circulația ocazională, rețeaua este funcțională, necesitând modernizare. Prin documentația PUG Brăila și respectiv prin avizul de oportunitate emis pentru prezenta investiție este prevăzută dezvoltarea și modernizarea rețelei de circulații. În acest sens, profilul străzii Industria Sârmei va fi modernizat, strada Malul Dunării va fi lărgită la o ampriză stradală de 16,50 m, în același timp fiind prevăzută o suplimentare a circulațiilor ce deservesc amplasamentul.

Amplasamentul este deservit de traseele de transport în comun, respectiv de liniile 4 și 5, trasee ce includ Calea Călărașilor.

2.6. Echipare edilitară

▪ stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității

Utilitățile vor fi asigurate din rețelele existente prin modernizarea lor sau extinderea rețelilor tehnico-edilitare ale orașului - energie electrică, apă, telefonie.

▪ principalele disfuncționalități

Rețele de energie electrică de 110 kV existente în zonă, precum și prezența stației electrice de transformare, reprezintă principalele disfuncționalități ale zonei legate de rețelele edilitare, prin restricțiile de construire ce le impun, conform avizului de amplasament emis de societatea Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Brăila, nr. 3020230411056 din 15.05.2023.

De asemenea, existența colectorului pluvial OV 900/1200 ce traversează amplasamentul studiat de la vest la est, paralel cu traseul străzii Alea Mecanizatorilor impune restricții legate de asigurarea culoarului de intervenție necesar în caz de avarie, conform adresei Companiei de Utilități Publice Dunărea Brăila nr. 52377 din 12.07.2023.

2.7. Probleme de mediu

▪ relația cadru natural - cadru construit

Din analiza situației existente se constată că sunt respectate normele de protecție a mediului în conformitate cu legea protecției mediului nr 137/95 cu completările aferente.

Prin reconversia funcțională a zonei industriale dezafectate în zonă cu funcțiuni industriale nepoluante precum și zonă de locuințe și zonă cu funcțiuni mixte, efectele pozitive asupra mediului de viață al oamenilor sunt evidente și semnificative.

În imediata vecinătate a parcelei ce face obiectul prezentei documentații este amenajat un cheu pentru acostarea, încărcarea și descărcarea vapoarelor, servind, totodată, la consolidarea malului și la apărarea acestuia de acțiunea apelor.

▪ evidențierea riscurilor naturale și antropice

Riscurile naturale din zonă sunt legate de vecinătatea fluviului Dunărea, cu consecințe determinate de nivelul variabil al apelor acestuia. De asemenea, la momentul actual zona de faleză a Dunării limitrof amplasamentului este constituită dintr-un teren în cea mai mare parte neutilizat și neamenajat.

Riscurile antropice sunt legate de zona unităților industriale / depozitare ce generează poluare determinată de activitățile industriale.

▪ marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă

Cele trei rețele de energie electrică de 110 kV, colectorul pluvial OV 900/1200, precum și prezența stației electrice de transformare, reprezintă principalele disfuncționalități ale zonei legate de rețelele edilitare, prin restricțiile de construire ce le impun.

▪ evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

▪ evidențierea potențialului balnear și turistic

Potențialul turistic al zonei este legat de proximitatea fluviului Dunărea cu zona de faleză aferentă ce poate fi amenajată în vederea utilizării publice cu funcțiuni de recreere și sport, precum și alte funcțiuni compatibile.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației sunt analizate și preluate în urma procedurii de informare și consultare a publicului, în conformitate cu Ordinul nr. 2701 / 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultarea a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Punctul de vedere al administrației publice locale s-a manifestat în avizarea favorabilă a oportunității planului urbanistic zonal conform avizului de oportunitate nr. 6 din 2023 emis de Primăria Municipiului Brăila.

Documentația a parcurs procedura privind dezbateră 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.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică pune în evidență un amplasament relativ plan și plat.

Parcela ce a generat prezenta documentație are o formă neregulată, dispusă paralel cu strada Industria Sârmei, cu front de 290 m la această stradă și având latura paralelă cu strada Malul Dunării cu o lungime de aproximativ 485 m.

Conform *studiului geotehnic* s-a evidențiat, atât în lucrările geofizice (profile SEVuri), cât și în forajele geotehnice executate în amplasamentul din str. Industria Sârmei, nr. 8, municipiul Brăila, județul Brăila, următoarea structură litologică:

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Din punct de vedere al zonificării funcționale, conform documentației de urbanism faza PUG și RLU, aprobată prin HCL Brăila nr. 2 / 2001 și prelungită cu HCLM nr. 16 / 2011, 361 / 2012, 430 / 2015, 607 / 2018 și H.C.L.M. nr. 647 / 2023, amplasamentul studiat se află situat în intravilanul municipiului Brăila, respectiv în zona UTR nr. 6, având destinația admisă ID – subzona unităților industriale și depozitare – categorii de construcții industrie și depozitare tip A, localizată în partea sudică a intravilanului, parcela ce a generat prezenta documentație având categoria de folosință curți construcții, conform extrasului CF.

Conform certificatului de urbanism nr. 394 din 30.03.2023, eliberat de Primăria Municipiului Brăila, este solicitată elaborarea unei documentații de tip plan urbanistic zonal pentru stabilirea modului de reconfigurare a zonei.

Pentru zona rezidențială – L1a - locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P - P+2 etaje) în țesut urban constituit / parțel ordonat și L1b - locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P - P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit / parțel destructurat:

construcțiile nou-propuse vor avea un aspect arhitectural și dotări corespunzătoare funcțiunii de locuire respectiv locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (construcții înșuruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parțelă), funcțiuni complementare locuirii (comerț de proximitate, dotări de învățământ, cultură, întreținere corporală, sport, recreere, sănătate, servicii casnice / comunitare, 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 minim 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), conform prevederilor din avizul de oportunitate.

Pentru zona rezidențială – L2a - locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară: construcțiile nou-propuse vor avea un aspect arhitectural și dotări corespunzătoare funcțiunii de locuire respectiv locuințe colective și semi-colective în regim de construire continuu sau discontinuu, funcțiuni complementare locuirii (comerț de proximitate, dotări de învățământ, cultură, întreținere corporală, sănătate, servicii casnice / comunitare, 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 minim 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), conform prevederilor din avizul de oportunitate.

Pentru zona cu funcțiuni mixte - M2b - Funcțiuni mixte - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc): construcțiile nou-propuse vor avea un aspect arhitectural și dotări corespunzătoare funcțiunii instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale, sedii ale unor organizații politice, profesionale etc., lăcașuri de cult, comerț cu amănuntul, activități manufacturiere, depozitare mic-gros, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc., sport și recreere în spații acoperite, parcaje la sol și multietajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate – scuaruri, locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special, funcțiuni de sănătate (spital, policlinică, dispensar, alte unități de sănătate, creșă, azil de bătrâni, centru de asistență socială, leagăn de copii etc); funcțiuni sportive; centru multifuncțional; spații pentru circulația fluvială pe Dunăre, amenajări adiacente, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului naval, instalații specifice de dirijare și protecție, servicii portuare comerciale, operațiuni de vamă în regim special; în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC, restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 metri de biserici, școli, grădinițe, licee, pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică, instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor, garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni), accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / untract dedicat și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul, activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională -- servicii profesionale sau manufacturiere, cu următoarele condiții: să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire, suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp, să implice maximum 5 persoane, să aibă acces public limitat (ocazional), să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței, conform prevederilor din avizul de oportunitate.

Pentru zona cu funcțiuni de producție industrială- I2a - Parc industrial cu activități producție industrială și servicii de cercetare, management, depozitare, comercializare, etc. construcțiile nou-propuse vor avea un aspect arhitectural și dotări corespunzătoare funcțiunii activități productive complexe nepoluante, servicii conexe: management, cercetare, formare profesională, depozitare, transport și logistică, expoziții, târguri, comercializare produse proprii, facilități pentru angajați și clienți, parcare pentru angajați, accese auto, spații manevră încărcat / descărcat, spații plantate, amenajări pentru sport și întreținere, spații cu funcțiuni administrative; locuințe de serviciu; centrale de producere a energiei regenerabile, capacități de stocare a energiei electrice, capacități de producere în regim de cogenerare, unități de producere a energiei electrice din surse regenerabile (panouri fotovoltaice); în cazul utilizării spațiilor din fostele platforme industriale se recomandă adaptarea și

Retragerile se vor face în conformitate cu planșa nr. 2 *Reglementări urbanistice - zonificare* din prezenta documentație și RLU aferent.

SUPRAFAȚA ZONEI STUDIAȚE – 448 248,9 MP

BILANȚ TERITORIAL				
UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCȚII	331 684,0 mp	74,0 %	292 443,9 mp	65,2 %
CIRCULAȚII ȘI PARCAJE	79 676,8 mp	17,8 %	105 900,3 mp	23,6 %
TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII (SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE)	36 888,1 mp	8,2 %	49 904,7 mp	11,1 %
TOTAL	448 248,9 mp	100 %	448 248,9 mp	100 %

BILANȚ TERITORIAL PE FUNCȚIUNI					
ZONA FUNCȚIONALĂ		EXISTENT		PROPUȘ	
		SUPRAFAȚA (mp)	% DIN TOTAL	SUPRAFAȚA (mp)	% DIN TOTAL
ZONA REZIDENȚIALĂ	L1a, L1b	25 361,64	6%	55 679,88	12%
	L2a	0	0	13 658,79	3%
ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE	M2b	6 064,09	1%	94 819,98	21%
ZONA FUNCȚIUNE PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ	I2a	279 342,10	62%	121 634,44	27%
ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ	G2	9 993,53	2%	9 993,53	2%
ZONA SPAȚIILOR VERZI	V1d	9 621,90	2%	22 638,53	5%
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT, din care					
FEROVIARE	T2a	26 775,91	6%	26 775,91	6%
RUTIERE		52 900,93	12%	75 781,68	17%
APE		27 266,16	6%	27 266,16	6%
UNITĂȚI AGRICOLE		10 922,64	2%	0	0%
TOTAL ZONĂ STUDIAȚĂ		448 248,9	100%	448 248,9	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului PUZ 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.

Pentru lotizări noi vor fi prevăzuți hidranți stradali.

▪ alimentarea cu apă

În vederea asigurării nevoilor de apă curentă și pentru stingerea incendiilor din zona studiată este necesară realizarea de rețele de apă și branșamente pe străzile nou create prin PUZ care pot fi racordate la rețelele de apă existente de pe străzile adiacente zonei studiate prin extinderea acestora sau prin realizarea de noi rețele de capacitate mărită, în funcție de necesitățile determinate prin calcul și de gabaritul și starea rețelelor existente. Pentru zona industrială se propune cuplarea la rețeaua de apă existentă la nord de amplasament, pe strada Industria Sârmei. Pentru parcelele propuse pentru lotizare, se propune extinderea rețelei de apă existente pe strada Mecanizatorilor.

Se propune realizarea de cămine de vană de închidere pentru izolarea rețelei în caz de avarie care se vor amplasa la intersecțiile străzilor nou create și la cuplarea rețelei propuse cu cea existentă.

Pentru loturile de teren nou create se vor prevedea branșamente de apă care se vor termina la capăt cu apometre dimensionate corespunzător debitului de apă folosit în sistemul de producție, consum menajer și stins incendiu. Apometrele vor fi cu posibilitate de transmitere a datelor la distanță.

Conform Normativului NP 133 / 2013 pe străzile nou create prin PUZ se vor prevedea hidranți subterani Dn 80 mm la o distanță de maxim 100 m între ei la care vor va fi asigurată o presiune de incendiu de 7 mCA și la care se va asigura posibilitatea de acces pentru alimentarea cu apă a autospecialelor de intervenție.

▪ canalizare pluvială

Apele pluviale vor fi colectate în bazinele existente pe platforma Laminorul S.A. și vor fi utilizate drept apă industrială pentru viitoarele activități ce se vor desfășura în incinta industrială.

Apele pluviale din zona rezidențială propusă, vor fi deversate în colectorul pluvial de pe strada Mecanizatorilor.

▪ canalizare menajeră

Se propune executarea unor rețele de canalizare menajeră de tip gravitațional pentru toate terenurile și care vor descărca în

studiu dedicat obiectivului. Zona delimitată este de-a lungul fluviului Dunărea pe o lăţime de 50 m de la limita albiei inferioare, conform legii nr. 107 / 1996.

- **organizarea sistemelor de spaţii verzi**

Suprafaţa rămasă liberă după finalizarea construcţiilor şi a circulaţiilor aferente se va amenaja cu zone verzi înierbate sau plantate, în conformitate cu prevederile avizului de oportunitate pentru fiecare zonă funcţională în parte. De asemenea, este propusă amenajarea a trei zone V1d ce delimitează funcţiunile L2a / L1b de zona I2a, conform planşei nr. 2 *Reglementări urbanistice - zonificare* din prezenta documentaţie şi RLU aferent.

- **protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

- **valorificarea potenţialului turistic şi balnear**

Potenţialul turistic al zonei este legat de proximitatea fluviului Dunărea cu zona de faleză aferentă ce poate fi amenajată în vederea utilizării publice cu funcţiuni de recreere şi sport, precum şi alte funcţiuni compatibile

- **eliminarea disfuncţionalităţilor din domeniul căilor de comunicaţie şi al reţelelor edilitare majore**

În vederea eliminării disfuncţionalităţilor create de cele trei reţele de energie electrică de 110 kV, precum şi de canalul colector pluvial OV 900 / 1200 din vecinătatea amplasamentului, precum şi prezenţa staţiei electrice de transformare, se propune prin prezenta documentaţie amplasarea de funcţiuni compatibile în zona de impact a obiectivelor menţionate.

3.8. Obiective de utilitate publică

- **listarea obiectivelor de utilitate publică**

Obiectivele de utilitate publică sunt căile de circulaţie (deschiderea, alinierea şi lărgirea străzilor), sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicaţii, gaze, apă, canalizare, zonele verzi, etc.

Prin prezenta documentaţie sunt stabilite următoarele obiective de utilitate publică:

- extinderea şi modernizarea străzii Malul Dunării - arteră propusă 4'-4', conform avizului de oportunitate;
- realizarea prelungirii străzii Aleea Mecanizatorilor până la strada Malul Dunării - arteră propusă 3'-3', conform avizului de oportunitate;
- realizarea străzii de legătură între strada Industria Sârmei şi strada Aleea Mecanizatorilor, la limita de vest a parcelei ce a generat PUZ - arteră propusă 3-3, conform avizului de oportunitate;
- realizarea străzii de legătură între strada Aleea Mecanizatorilor şi strada Dumitru Ionescu, respectiv strada Mecanizatorilor - arteră propusă 3-3, conform avizului de oportunitate;
- realizarea străzii de deservire a parcelelor propuse - arteră propusă 6-6, conform avizului de oportunitate;
- reţelele edilitare.

Suprafeţele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deţinătorii terenurilor.

- **identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcţii) din zonă**

Parcelele localizate pe amplasamentul pe care urmează a se realiza investiţia ce a generat prezenta documentaţie sunt proprietate privată a persoanelor juridice.

- **determinarea circulaţiei terenurilor**

În scopul realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deţinătorii terenurilor suprafeţele de teren necesare, conform planşei nr. 4 - *Proprietatea asupra terenurilor*.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

- **înscrierea amenajării şi dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**

Intervenţia urbanistică propusă completează prevederile PUG al municipiului Brăila, atât din punct de vedere funcţional cât şi prin modul de conformare a construcţiilor, circulaţiilor şi parcajelor, prezentul studiu urmărind clarificarea şi detalierea prevederilor PUG pe zona studiată

- **categorii principale de intervenţie care susţin materializarea programului de dezvoltare**

Soluţia propusă poate fi implementată prin crearea cadrului legislativ corespunzător - regulament local de urbanism.

Categoriile principale de intervenţie le constituie modul de conformare a parcelelor şi construcţiilor în relaţie cu amplasamentul, reamenajarea căilor de circulaţie carosabile şi pietonale şi a parcajelor, extinderea echipării tehnico-edilitare.

- **priorităţi de intervenţie**

Nu este cazul.

Întocmit:

arh. Ligia-Maria Nistor

arh. Ioan Brad



Plan urbanistic zonal

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

RECONVERSIE ZONA LAMINORUL BRĂILA

Brăila, strada Industria Sârmei, nr. 8

▪ **denumirea lucrării :**

- PUZ – RECONVERSIE ZONA LAMINORUL BRĂILA
Brăila, strada Industria Sârmei, nr. 8

▪ **beneficiar:**

SC OMNI PARK INDUSTRY SRL
Brăila, strada Industria Sârmei, nr. 8

▪ **proiectantul general:**

- JB Arhitectura RL prin
arh. Johannes Bertleff

▪ **proiectantul de specialitate:**

- BNM ARHITECȚI SRL prin
arh. Ligia-Maria Nistor
arh. Ioan Brad

▪ **subproiectanți, colaboratori:**

-

▪ **data elaborării:**

- 2024



CUPRINS

PARTEA I.....	7
DISPOZIȚII GENERALE.....	7
ARTICOLUL 1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	7
ARTICOLUL 1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	7
ARTICOLUL 1.3. DOMENIUL DE APLICARE	7
PARTEA II.....	8
REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	8
CAPITOLUL 1	8
REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	8
ARTICOLUL 1.1 RESURSE DE APĂ ȘI PLATFORME METEOROLOGICE, PUNCTE DE MĂSURARE A CALITĂȚII AERULUI	8
ARTICOLUL 1.2. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE	8
CAPITOLUL 2	8
REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	8
ARTICOLUL 2.1. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE	8
ARTICOLUL 2.2. ZONE EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE ȘI ZONE DE PROTECȚIE CU REGIM SPECIAL	9
ARTICOLUL 2.3. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	9
ARTICOLUL 2.4. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMĂRII VOLUMETRICE	9
ARTICOLUL 2.5. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI	9
ARTICOLUL 2.5. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ.....	10
CAPITOLUL 3	10
REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	10
ARTICOLUL 3.1. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE.....	10
ARTICOLUL 3.2. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE.....	10
ARTICOLUL 3.3. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI NAVIGABILE EXISTENTE ȘI CURSURI DE APĂ POTENȚIAL NAVIGABILE.....	10
ARTICOLUL 3.4. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE DIN ADMINISTRAREA REGIEI AUTONOME "SOCIETATEA NAȚIONALĂ A CĂILOR FERATE ROMÂNE"	11
ARTICOLUL 3.5. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENTUL PARCELEI	12
ARTICOLUL 3.6. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI	12
CAPITOLUL 4	12
REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	12
ARTICOLUL 4.1. ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE	12
ARTICOLUL 4.2. ASIGURAREA ACCESELOR PIETONALE ȘI A PISTELOR DE BICICLETE.....	12
CAPITOLUL 5	13
REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	13
ARTICOLUL 5.1. RACORDAREA LA REȚELE DE ECHIPARE EDILITARĂ	13
ARTICOLUL 5.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE	13
ARTICOLUL 5.3. PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE	13
ARTICOLUL 5.4. GESTIUNEA DEȘEURILOR URBANE	13
CAPITOLUL 6	13
REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR	13
ARTICOLUL 6.1. PARCELAREA	13
ARTICOLUL 6.2. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR.....	14
ARTICOLUL 6.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR	14
CAPITOLUL 7	14
REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	14
ARTICOLUL 7.1. PARCAJE	14
ARTICOLUL 7.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE	14
ARTICOLUL 7.3. ÎMPREJMUIRI	14

PARTEA I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I.1.1. Regulamentul local de urbanism, aferent planului urbanistic zonal (PUZ), este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare ce cuprinde prevederi explicite referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de parcelare, amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor în zona ansamblului industrial Laminorul Brăila, amplasată pe strada Industria Sârmei, nr. 8, delimitată prin avizul de oportunitate nr. 6 din 2023, respectiv pe parcela înscrisă în CF Brăila, nr. 97618, nr. CAD. / nr. top. 97618.

Regulamentul de față detaliază și completează prevederile Regulamentului local de urbanism aferent PUG, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural.

ARTICOLUL I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

I.2.1. La baza regulamentului local de urbanism stau în principal: Legea nr. 350/2001, actualizată; Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea reglementării tehnice GM-010-2000 "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal", Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea reglementării tehnice GM-007-2000 "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brăila nr. 2/2001 prelungită cu HCLM nr. 16/2011, HCLM nr. 361/2012, HCLM nr. 460/2015, HCLM nr. 607/2018 și H.C.L.M. nr. 647 / 2023 de adoptare a documentației de urbanism PUG și RLU aferent nr. 3900/2/99 și celelalte acte legislative, normative specifice sau complementare domeniului.

I.2.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și este adoptat de către Consiliul local, în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 pe baza avizelor obținute conform legislației în vigoare.

I.2.3. Planul urbanistic zonal și regulamentul de urbanism aferent sunt întocmite în baza certificatului de urbanism nr. 394 din 30.03.2023 și a avizului de oportunitate nr. 6 din 2023, emise de Primăria Municipiului Brăila.

ARTICOLUL I.3. DOMENIUL DE APLICARE

I.3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe parcelele de teren înscrise în teritoriul reglementat de acesta, respectiv pe parcela înscrisă în CF Brăila nr. 97618, nr. CAD. / nr. top. 97618.

I.3.2. La elaborarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism.

I.3.3. Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prezentului plan urbanistic zonal în situațiile unde prezentul regulament cuprinde reglementări juridice, economice și tehnice pentru imobile și, atunci când este cazul, în baza unor planuri urbanistice de detaliu. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor prezentei documentații de urbanism și a regulamentului aferent, cât și a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului și de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea fondului construit existent.

Pentru parcelele propuse pentru dezmembrare conform planșei nr. 2 *Reglementări urbanistice - zonificare* din prezenta documentație, autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prezentului plan urbanistic zonal.

I.3.4. Administrația publică va solicita realizarea de Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu în situațiile prevăzute de Legea 350, actualizată la zi.

ARTICOLUL 2.2. ZONE EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE ȘI ZONE DE PROTECȚIE CU REGIM SPECIAL

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (2) În zona determinată ca obiectiv SEVESO - S.C. Air Liquide Romania S.R.L. punct de lucru Brăila, conform cu rapoartele ISU-Brăila, se interzice executarea lucrărilor de construire pe toată durata de funcționare a obiectivului SEVESO.
- (3) Amplasarea viitoarelor construcții în zonele de risc din vecinătatea obiectivului SEVESO se va face ținând cont de prevederile Legii nr. 59/ 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase și de concluziile raportului de securitate întocmit de operatori. Primăria Brăila va impune respectarea prevederilor Legii SEVESO – 59/2016 și concluziile rapoartelor de securitate.
- (4) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (5) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona reglementată nu intră sub incidența articolului 12 din Regulamentul general de urbanism.

ARTICOLUL 2.3. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- (1) Toate construcțiile racordate la sistemul edilitar public se vor supune înregistrării în baza de date a cadastrului edilitar al Mun. Brăila,
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (5) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- (6) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

ARTICOLUL 2.4. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMĂRII VOLUMETRICE

- (1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor [...] cuprinse în prezentul regulament.
 - (2) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
 - (3) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. [...]
 - (4) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă.
 - (5) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise.
- Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

ARTICOLUL 2.5. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

- d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țigăi, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice.
 - e) adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;
 - f) instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;
 - g) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona fluvială se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile. Zona fluvială se stabilește de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii. În porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.

ARTICOLUL 3.4. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE DIN ADMINISTRAREA REGIEI AUTONOME "SOCIETATEA NAȚIONALĂ A CĂILOR FERATE ROMÂNE"

- (1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:
- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
 - b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
 - c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
 - d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- (2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.
- (3) Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia.
- (4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor, și anume:
- a) căi ferate industriale;
 - b) lucrări hidrotehnice;
 - c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
 - d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.
- (5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:
- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
 - c) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.
- (6) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române", pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.
- (7) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m, fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. **În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare suprateerane**, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare suprateerane.
- Conform documentului de avizare nr. 8/ 13.01.2025 emis de Sucursala Regională de Căi Ferate Galați, Consiliul Tehnico – Economic, sunt prevăzute următoarele condiții:
1. Pentru avizarea și autorizarea viitoarelor investiții, beneficiarul va prezenta la S.R.C.F. Galați, documentațiile întocmite conform Ordinului MTIC nr. 2031 / 2020 și a Dispoziției Directorului CNCF "CFR" SA nr. 253 / 19.10.2023, cu respectarea condițiilor de amplasare față de calea ferată prevăzute în Regulamentul de urbanism, care este parte integrantă din P.U.G.
 2. Se vor respecta prevederile art. 30 din O.G. nr. 12 / 1998 cu modificările ulterioare și cele ale art. 10 din legea nr. 50 / 1991 cu modificările și completările ulterioare, cu privire la avizarea și autorizarea lucrărilor de construcții în zona de protecție a infrastructurii feroviare.
 3. Se va realiza obligatoriu o nouă împrejmuire pe latura estică (spre calea ferată), pe zona CF 13+460 - 13+800, pe o lungime de aproximativ 340 m ce va fi amplasată la distanță de min. 5,0 m față de axul căii ferate.

CAPITOLUL 5

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

ARTICOLUL 5.1. RACORDAREA LA REȚELE DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Se pot accepta derogări de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (3) Toate lucrările existente precum și cele noi de branșare vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului Edilitar.

ARTICOLUL 5.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

Realizarea de rețele edilitare se face astfel:

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.
- (4) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- (5) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- (6) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

ARTICOLUL 5.3. PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

Se aplică prevederile Regulamentului general de urbanism:

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

ARTICOLUL 5.4. GESTIUNEA DEȘEURILOR URBANE

- (1) Pentru toate funcțiunile și activitățile din cadrul teritoriului Municipiului Brăila se vor respecta regulile definite prin Ordinul MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

CAPITOLUL 6

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 6.1. PARCELAREA

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 8 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare edilitară colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului (cf. Regulamentul General de urbanism - HG 525/ 1996).
- (2) Suprafețele parcelelor și lungimea fronturilor, indiferent de regimul de construire, vor fi dimensionate plecând de la valorile minime date de Regulamentul General de Urbanism - HG 525/ 1996). Astfel, Autorizarea executării parcelărilor pentru noi locuințe, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții (dimensiunile se admit cu o toleranță de +/- 10%):
 - a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat

CAPITOLUL 11

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Prezentul plan urbanistic zonal s-a întocmit pe baza avizului de oportunitate nr. 6 din 2023 emis de Primăria Municipiului Brăila. Prin aviz s-a stabilit suprafața ce va fi reglementată prin PUZ: teritoriul este delimitat: la Nord: strada Industria Sârmei, la Sud: nr. cad 91576 și nr.cad 89342, la Est: Fluviul Dunărea, la Vest : teren M.Ap.N.

PARTEA IV.
PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CAPITOLUL 12

REGLEMENTĂRI PENTRU UTR

**- L1a - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 ETAJE) ÎN ȚESUT URBAN
CONSTITUIT / PARCELAR ORDONAT**

**- L1b - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 ETAJE) SITUATE ÎN ȚESUT URBAN
SLAB CONSTITUIT / PARCELAR DESTRUCTURAT**

Prezentul plan urbanistic zonal stabilește următoarele reglementări, la nivelul unității teritoriale de referință delimitată prin PUZ:

UTR L1a - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 ETAJE) ÎN ȚESUT URBAN CONSTITUIT / PARCELAR ORDONAT

UTR L1b - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 ETAJE) SITUATE ÎN ȚESUT URBAN SLAB CONSTITUIT / PARCELAR DESTRUCTURAT

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă destinată locuințelor individuale cu regim redus de înălțime, localizată în partea de sud, sud-vest a parcelei cu nr. top. 97618, conform planșei nr. 2 *Reglementări urbanistice - zonificare* din prezenta documentație.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Reglementările pentru prezenta UTR nu pot fi modificate decât în condițiile prevăzute de legea 350/2001 actualizată.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se consideră obiective de utilitate publică căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, apă, canalizare, zonele verzi.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor.

Lista obiectivelor de utilitate publică aflate în zonă:

- realizarea prelungirii străzii Aleea Mecanizatorilor până la strada Malul Dunării;
- realizarea străzii de legătură între strada Industria Sârmei și strada Aleea Mecanizatorilor, la limita de vest a parcelei ce a generat PUZ;
- realizarea străzii de legătură între strada Aleea Mecanizatorilor și strada Dumitru Ionescu, respectiv strada Mecanizatorilor;
- realizarea străzilor de deservire a parcelelor propuse în interiorul parcelei ce a generat PUZ;
- rețelele edilitare.

Amplasamentul se învecinează în partea de sud cu liniile electrice de 110 kV și respectiv cu stația de transformare 110 kV Brăila Sud. Pentru liniile electrice de 110 kV culoarul de protecție este de 37,0 m, iar pentru stația de transformare, zona de protecție este de 20 m de la limita acesteia, în conformitate cu avizul deținătorului de rețele.

Amplasamentul este traversat de colectorul pluvial OV 900/1200 de la vest la est, paralel cu traseul străzii Aleea Mecanizatorilor, ceea ce impune restricții legate de asigurarea culoarului de intervenție necesar în caz de avarie. Culoarul de intervenție are 8 m lățime, 4 m din ax partea stângă și partea dreaptă, pe toată lungimea colectorului aflat pe amplasament.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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. 30 locuri -la sol; parcaje publice subterane / supraterane supraetajate; parcuri, grădini, scuaruri publice – conform normelor de specialitate.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- Funcțiuni complementare locuirii - comerț de proximitate, dotări de învățământ, cultură, întreținere corporală, sănătate, servicii casnice / comunitare, 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;
- 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,

UTR L1b

Regim de construire	Retragere minimă față de aliniament pentru construcții noi
Înșiruit	4,00 m*
Cuplat	5,00 m*
Izolat	5,00 m*

* - se admite micșorarea acestei retrageri minime față de aliniament, sau construcțiile se pot amplasa la aliniamentul parcelei, doar dacă astfel se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;

- noile construcții în regim înșiruit sau cuplat să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcane vizibile;

- banda de constructibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 m de la alinierea clădirilor.

- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale se va face conform planșei nr. 2 *Reglementări urbanistice - zonificare* din prezenta documentație.

- pentru clădirile amplasate în regim cuplat: clădirile se vor amplasa pe una din limitele laterale, respectând o retragere obligatorie de la latura opusă cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,0 m.

- pentru clădirile amplasate în regim izolat: clădirile se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 3,0 m;

Amplasarea clădirilor față de limita posterioară:

- pentru clădirile amplasate în regim izolat sau cuplat: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.

- pentru clădirile amplasate în regim înșiruit: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 3 m.

În cazul loturilor cu adâncime mai mică de 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 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 2,20 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Pentru parcelele existente, retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi minim cele prevăzute în Codul Civil.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri 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.

Lățimea carosabilului căilor de acces în ansamblurile noi de locuințe va fi de minim 5,0 m pentru străzile cu sens unic și de minim 7,0 m 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 în vigoare privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Se vor asigura parcaje în limita parcelei.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiunilor 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 stânjenite fluxurile principale de circulație și nici plantațiile de aliniamente stradale.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Realizarea investiției ce face obiectul prezentei documentații implică realizarea unei circulații carosabile în prelungirii străzii Alea Mecanizatorilor până la strada Malul Dunării cu ampriză 16,00 m, conform profilului 3'-3', definit în cadrul planșei nr. 2 *Reglementări urbanistice - zonificare* din prezenta documentație.

Se va realiza o stradă de legătură între strada Industria Sârmei și strada Alea Mecanizatorilor, la limita de vest a parcelei ce a

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****UTR L1a**

Regim de construire	POT maxim
Înșiruit	60%
Cuplat	45%
Izolat	40%

UTR L1b

Regim de construire	POT maxim
Înșiruit	60%
Cuplat	45%
Izolat	40%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**UTR L1a**

Regim de construire	CUT maxim
Înșiruit	2,00
Cuplat	1,40
Izolat	1,30

UTR L1b

Regim de construire	CUT maxim
Înșiruit	2,00
Cuplat	1,40
Izolat	1,30

CAPITOLUL 13

REGLEMENTĂRI PENTRU UTR

- L2a - LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 ETAJE) ÎN ANSAMBLURI REZIDENȚIALE CU STRUCTURĂ PREDOMINANT ALVEOLARĂ

Prezentul plan urbanistic zonal stabilește următoarele reglementări, la nivelul unității teritoriale de referință delimitată prin PUZ:

UTR L2a - LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 ETAJE) ÎN ANSAMBLURI REZIDENȚIALE CU STRUCTURĂ PREDOMINANT ALVEOLARĂ

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă destinată locuințelor colective cu înălțimi reduse, localizată în partea centrală a parcelei cu nr. top. 97618, conform planșei nr. 2 *Reglementări urbanistice - zonificare* din prezenta documentație.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Reglementările pentru prezenta UTR nu pot fi modificate decât în condițiile prevăzute de legea 350/2001 actualizată.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Pentru toate parcelele, cu excepția parcelei înscrise în CF Brăila, nr. 97618, nr. CAD. / nr. top. 97618 sau provenite din aceasta, autorizarea construcțiilor se face doar pe bază de documentație de tip PUD.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se consideră obiective de utilitate publică căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, apă, canalizare, zonele verzi.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor.

Lista obiectivelor de utilitate publică aflate în zonă:

- extinderea și modernizarea străzii Malul Dunării - arteră propusă 4'-4', conform avizului de oportunitate;
- realizarea prelungirii străzii Aleea Mecanizatorilor până la strada Malul Dunării;
- realizarea străzilor de deservire a parcelelor propuse în interiorul parcelei ce a generat PUZ;
- rețelele edilitare.

Linia de cale ferată, amplasată în partea de est a parcelei, generează restricții în zona culoarului de protecție, conform avizului deținătorului acesteia.

Amplasamentul se învecinează în partea de sud cu liniile electrice de 110 kV și respectiv cu stația de transformare 110 kV Brăila Sud. Pentru liniile electrice de 110 kV culoarul de protecție este de 37,0 m, iar pentru stația de transformare, zona de protecție este de 20 m de la limita acesteia, în conformitate cu avizul deținătorului de rețele.

Amplasamentul este traversat de colectorul pluvial OV 900/1200 de la vest la est, paralel cu traseul străzii Aleea Mecanizatorilor, ceea ce impune restricții legate de asigurarea culoarului de intervenție necesar în caz de avarie. Culoarul de intervenție are 8 m lățime, 4 m din ax partea stângă și partea dreaptă, pe toată lungimea colectorului aflat pe amplasament.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni complementare locuirii comerț de proximitate, dotări de învățământ, cultură, întreținere corporală, sănătate, servicii casnice / comunitare, 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.

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată 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.;

- schimbarea destinației apartamentelor pentru categoriile descrise mai sus se face numai dacă accesul se face dintr-o stradă principală și sunt asigurate locurile de parcare pentru specificul activității.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Construcțiile se vor amplasa în regim cuplat sau înșiruit.

În situațiile în care nu se respectă regimul de alipire a construcțiilor, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiu dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. 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. 5,0 m pentru străzile cu sens unic și min. 7,0 m 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 privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime;

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara circulațiilor publice.

Sunt interzise amenajări de spații de parcare în perimetrul spațiilor verzi 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 în funcție de numărul de locatari / apartament, de tipul de activități de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei.

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 UTR sau de cartier.

Introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale acolo unde este posibil.

Este interzisă construirea de garaje individuale.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Realizarea investiției ce face obiectul prezentei documentații implică realizarea unei circulații carosabile în prelungirea străzii Aleea Mecanizatorilor până la strada Malul Dunării cu ampriză 16,00 m, conform profilului 3'-3', definit în cadrul planșei nr. 2 *Reglementări urbanistice - zonificare* din prezenta documentație.

Gabaritul străzii Malul Dunării va fi rectificat la o ampriză de 16,50 m, conform profilului 4'-4' definit în cadrul planșei nr. 2 *Reglementări urbanistice - zonificare* din prezenta documentație.

În interiorul parcelei ce a generat PUZ se vor realiza străzi de deservire a parcelelor propuse cu profil 6-6 și ampriză 13,00 m cu dublu sens.

Accesele auto și pietonale se realizează din rețeaua de circulații configurată prin prezenta documentație.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor asigura locurile de parcare necesare în limita parcelei.

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de maxim cinci niveluri supraterrane (parter și trei / patru etaje).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m.

Înălțimea clădirii este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°, sau cu terasă. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura 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

CAPITOLUL 14

REGLEMENTĂRI PENTRU UTR M2b - FUNCȚIUNI MIXTE CARE NECESITĂ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ, ZONE DE RESTRUCTURARE ȘI DE REINSERARE ÎN ȚESUTUL URBAN AL ORAȘULUI (FOSTE ZONE INDUSTRIALE ABANDONATE, FOSTE UNITĂȚI AGRICOLE, ETC)

Prezentul plan urbanistic zonal stabilește următoarele reglementări, la nivelul unității teritoriale de referință delimitată prin PUZ:

UTR M2b - FUNCȚIUNI MIXTE CARE NECESITĂ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ, ZONE DE RESTRUCTURARE ȘI DE REINSERARE ÎN ȚESUTUL URBAN AL ORAȘULUI (FOSTE ZONE INDUSTRIALE ABANDONATE, FOSTE UNITĂȚI AGRICOLE, ETC)

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă destinată funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc), localizată în partea nordică a parcelei cu nr. top. 97618, precum și în partea sudică și estică a amplasamentului studiat în cadrul prezentei documentații, conform planșei nr. 2
Reglementări urbanistice - zonificare din prezenta documentație.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Reglementările pentru prezenta UTR nu pot fi modificate decât în condițiile prevăzute de legea 350/2001 actualizată.
Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Pentru toate parcele din cadrul prezentului UTR autorizarea lucrărilor se va reglementa prin documentații de tip PUD sau PUZ.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se consideră obiective de utilitate publică căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, apă, canalizare, zonele verzi.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor.

Lista obiectivelor de utilitate publică aflate în zonă:

- extinderea și modernizarea străzii Malul Dunării - arteră propusă 4'-4', conform avizului de oportunitate;
- realizarea prelungirii străzii Aleea Mecanizatorilor până la strada Malul Dunării;
- pe limita de vest a amplasamentului este prevăzută realizarea unei artere cu profil 3-3, ampriză 16,10 m;
- realizarea străzii de legătură între strada Aleea Mecanizatorilor și strada Dumitru Ionescu, respectiv strada Mecanizatorilor;
- rețelele edilitare.

Linia de cale ferată, amplasată în partea de est a amplasamentului, generează restricții în zona culoarului de protecție, conform avizului deținătorului acesteia.

Amplasamentul se învecinează cu liniile electrice de 110 kV și respectiv cu stația de transformare 110 kV Brăila Sud. Pentru liniile electrice de 110 kV culoarul de protecție este de 37,0 m, iar pentru stația de transformare, zona de protecție este de 20 m de la limita acesteia, în conformitate cu avizul deținătorului de rețele.

Amplasamentul este traversat de colectorul pluvial OV 900/1200 de la vest la est, paralel cu traseul străzii Aleea Mecanizatorilor, ceea ce impune restricții legate de asigurarea culoarului de intervenție necesar în caz de avarie. Culoarul de intervenție are 8 m lățime, 4 m din ax partea stângă și partea dreaptă, pe toată lungimea colectorului aflat pe amplasament.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special; funcțiuni de sănătate (spital, policlinică, dispensar, alte unități de sănătate, creșă, azil de bătrâni, centru de asistență socială, leagăn de copii etc); funcțiuni sportive; centru multifuncțional; spații pentru circulația fluvială pe Dunăre, amenajări adiacente, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului naval, instalații specifice de dirijare și protecție, servicii portuare comerciale, operațiuni de vamă în regim special.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- În zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC.

Pentru parcelele existente pentru care se solicită edificarea clădirilor cu destinația de locuințe, retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi minim cele prevăzute în Codul Civil.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt.

Distanța reglementată mai sus se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 6 m, numai în cazul în care în care ambele clădiri prezintă spre interspațiu dintre ele calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 3,5 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

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

Realizarea investiției ce face obiectul prezentei documentații implică realizarea unei circulații carosabile în prelungiri străzii Alea Mecanizatorilor până la strada Malul Dunării cu ampriză 16,00 m, conform profilului 3'-3', definit în cadrul planșei nr. 2 *Reglementări urbanistice - zonificare* din prezenta documentație.

Gabaritul străzii Malul Dunării va fi rectificat la o ampriză de 16,50 m, conform profilului 4'-4' definit în cadrul planșei nr. 2 *Reglementări urbanistice - zonificare* din prezenta documentație.

Pe limita de vest a amplasamentului este prevăzută realizarea unei artere cu profil 3-3, ampriză 16,10 m, precum și realizarea străzii de legătură între strada Alea Mecanizatorilor și strada Dumitru Ionescu, respectiv strada Mecanizatorilor.

Accesele auto și pietonale se realizează din rețeaua de circulații configurată prin prezenta documentație.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor asigura locurile de parcare necesare în limita parcelei.

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

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate. Numărul locurilor de parcare va fi dimensionat în funcție de destinația construcției conform normelor din Anexa nr.5 a H.G.R. nr. 525 /1996.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de maxim cinci niveluri supraterane (parter și patru etaje).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25 m.

În funcție de lățimea străzii între aliniamente, numărul maxim de niveluri admis poate varia astfel:

- lățimea străzii < 12,00 metri => numărul maxim de niveluri admis P – P+2;
- lățimea străzii 12,01 – 14,00 metri => numărul maxim de niveluri admis P+2;
- lățimea străzii 14,01 – 24,00 metri => numărul maxim de niveluri admis P+3;
- lățimea străzii 24,01 – 32,00 metri => numărul maxim de niveluri admis P+4.

Se admite un număr de niveluri suplimentare cu următoarele condiții:

- la străzi de categoria min. III - se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45° la acesta;

CAPITOLUL 15

REGLEMENTĂRI PENTRU UTR I2a – PARC INDUSTRIAL CU ACTIVITĂȚI PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ ȘI SERVICII DE CERCETARE, MANAGEMENT, DEPOZITARE, COMERCIALIZARE, ETC.

Prezentul plan urbanistic zonal stabilește următoarele reglementări, la nivelul unității teritoriale de referință delimitată prin PUZ:

UTR I2a – PARC INDUSTRIAL CU ACTIVITĂȚI PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ ȘI SERVICII DE CERCETARE, MANAGEMENT, DEPOZITARE, COMERCIALIZARE, ETC.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă destinată activităților de producție activă (producție "concretă" conform CAEN), dar și activităților conexe și de suport ale acestora (producție "abstractă" - cercetare, management, depozitare, logistică, transport, comercializare, etc.), atât la unități existente, cât și la unități propuse, localizată în partea de nord a parcelei cu nr. top. 97618, conform planșei nr. 2 *Reglementări urbanistice - zonificare* din prezenta documentație.

Caracterul actual al zonei industriale este marcat (cu unele excepții) de o puternică degradare a unităților active în perioada comunistă (închiderea marilor platforme industriale).

Caracterul propus al acestei zone se va datora întregirii subzonei de producție activă actuală, constând din unități compacte (parțial restructurate în cadrul fostei platforme industriale), cu o nouă subzonă de un alt tip, mai puțin compact, organizată în sistem parc industrial.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Reglementările pentru prezenta UTR nu pot fi modificate decât în condițiile prevăzute de legea 350/2001 actualizată.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Zona de impact a obiectivului SEVESO - SC Air Liquide Romania SRL- se suprapune peste partea de nord a UTR-ului ce face obiectul prezentei reglementări.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se consideră obiective de utilitate publică căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, apă, canalizare, zonele verzi.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor.

Lista obiectivelor de utilitate publică aflate în zonă:

- extinderea și modernizarea străzii Malul Dunării - arteră propusă 4'-4', conform avizului de oportunitate;
- realizarea prelungirii străzii Aleea Mecanizatorilor până la strada Malul Dunării;
- realizarea străzii de legătură între strada Aleea Mecanizatorilor și strada Dumitru Ionescu, respectiv strada Mecanizatorilor;
- rețelele edilitare.

Linia de cale ferată, amplasată în partea de est a parcelei cu nr. top. 97618, generează restricții în zona culoarului de protecție, conform avizului deținătorului acesteia.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Activități productive complexe nepoluante; servicii conexe: management, cercetare, formare profesională, depozitare, transport și logistică; expoziții, târguri; comercializare produse proprii; facilități pentru angajați și clienți; parcare pentru angajați, accese auto; spații manevră încărcat / descărcat; spații plantate; amenajări pentru sport și întreținere; spații cu funcțiuni administrative; locuințe de serviciu; centrale de producere a energiei regenerabile, capacități de stocare a energiei electrice, capacități de producere în regim de cogenerare, unități de producere a energiei electrice din surse regenerabile (panouri fotovoltaice), spații pentru circulația fluvială pe Dunăre, amenajări adiacente, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului naval, instalații specifice de dirijare și protecție, servicii portuare comerciale, operațiuni de vamă în regim special.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În cazul utilizării spațiilor din fostele platforme industriale se recomandă adaptarea și conversia funcțională a clădirilor industriale abandonate.

Continuarea, extinderea sau conversia activităților actuale vor fi permise cu condiția diminuării semnificative a poluării actuale în termen de 3 ani.

Sunt admise activități de cercetare - dezvoltare, depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale.

Se admite comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp suprafață de vânzare) per unitate și / sau amplasament.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic toate utilizările și activitățile care nu sunt specifice profilului descris al zonei "I" sau pot incomoda și prejudicia funcționarea acesteia.

Se interzic activitățile poluante de orice tip și care prezintă risc tehnologic.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente.

Înălțimea clădirilor nu va depăși 18,0 metri la cornișă / atic, respectiv regimul de înălțime P+4.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se va urmări o tratare a clădirilor astfel încât să nu se producă un contrast puternic față de vecinătăți.

Se va urmări o dispunere a gurilor pe fațadele către zonele publice astfel încât să se armonizeze cu clădirile învecinate și să nu incomodeze viața urbană.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, date etc.).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru asigurarea caracterului de parc industrial, se impune un procent de min. 20% spațiu plantat din suprafața parcelei destinate activităților industriale, conform Anexei 6, alin. 6.9 din H.G nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.

Este interzisă eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm) cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor. În grădinile de față ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Parcările vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public, împrejuririle vor avea înălțimea maximă de 2,20 m din care 0,80 m un soclu opac și restul o parte transparentă (metalică sau similară care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației).

Împrejuririle spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea max. 2,20 m.

Excepție de la prevederile de mai sus fac activitățile industriale ale ale căror specificații tehnice prevăd un mod special de împrejurire.

Conform documentului de avizare nr. 8/ 13.01.2025 emis de Sucursala Regională de Căi Ferate Galați, Consiliul Tehnic – Economic, se va realiza obligatoriu o nouă împrejurire pe latura estică (spre calea ferată), pe zona CF 13+460 - 13+800, pe o lungime de aproximativ 340 m ce va fi amplasată la distanță de min. 5,0 m față de axul căii ferate.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 50%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 2,5.

CAPITOLUL 16**REGLEMENTĂRI PENTRU UTR G2 – SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR PENTRU
GOSPODĂRIE COMUNALĂ - ECHIPARE EDILITARĂ ȘI SALUBRITATE**

Prezentul plan urbanistic zonal stabilește următoarele reglementări, la nivelul unității teritoriale de referință delimitată prin PUZ:

UTR G2 – SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ - ECHIPARE EDILITARĂ ȘI SALUBRITATE

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă destinată funcțiunilor care asigură servirea populației cu echipare edilitară (la nivel orășenesc, local și individual), localizată la nivelul a două parcele: una situată la sud de parcela cu nr. top. 97618, iar cealaltă situată la est de parcela cu nr. top. 97618, conform planșei nr. 2 *Reglementări urbanistice - zonificare* din prezenta documentație.

C. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Reglementările pentru prezenta UTR nu pot fi modificate decât în condițiile prevăzute de legea 350/2001 actualizată. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

D. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se consideră obiective de utilitate publică căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, apă, canalizare, zonele verzi.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor.

Lista obiectivelor de utilitate publică aflate în zonă:

- extinderea și modernizarea străzii Malul Dunării - arteră propusă 4'-4', conform avizului de oportunitate;
- realizarea prelungirii străzii Alea Mecanizatorilor până la strada Malul Dunării;
- realizarea străzii de legătură între strada Alea Mecanizatorilor și strada Dumitru Ionescu, respectiv strada Mecanizatorilor;
- rețelele edilitare.

Linia de cale ferată, amplasată în partea de est a parcelei cu nr. top. 97618, generează restricții în zona culoarului de protecție, conform avizului deținătorului acesteia.

UTR-ul cuprinde în partea de sud liniile electrice de 110 kV și respectiv cu stația de transformare 110 kV Brăila Sud. Pentru liniile electrice de 110 kV culoarul de protecție este de 37,0 m, iar pentru stația de transformare, zona de protecție este de 20 m de la limita acesteia, în conformitate cu avizul deținătorului de rețele.

Amplasamentul este traversat de colectorul pluvial OV 900/1200 de la vest la est, paralel cu traseul străzii Alea Mecanizatorilor, ceea ce impune restricții legate de asigurarea culoarului de intervenție necesar în caz de avarie. Culoarul de intervenție are 8 m lățime, 4 m din ax partea stângă și partea dreaptă, pe toată lungimea colectorului aflat pe amplasament.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

17. UTILIZĂRI ADMISE

Construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală; incinte tehnice /clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, salubritate; incinte și amenajări pentru întreținerea spațiilor verzi; birouri.

18. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se vor asigura zonele de protecție conform cu normativele în vigoare.

În zonele de vecinătate cu locuințe, se vor asigura măsuri suplimentare pentru reducerea la minim a poluării.

19. UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

20. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 8 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare edilitară colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului (cf. Regulamentul General de urbanism - HG 525/ 1996).

(2) Suprafețele parcelelor și lungimea fronturilor, indiferent de regimul de construire, vor fi dimensionate plecând de la valorile minimale date de Regulamentul General de Urbanism- HG 525/ 1996).

Firidele de bransament vor fi integrate în imprejurime, îngropate sau înzidite în construcție.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, date etc.).

29. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Incintele tehnice vor fi amenajate și verzi astfel încât să nu altereze aspectul general al localității.
Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi verzi cu arbori în proporție de minim 40%.
Către zona construită, parcajele vor fi protejate cu un gard viu și vor fi verzi cu 1 arbore / 4 locuri de parcare.
Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi verzi cu un arbore la fiecare 200 mp.

30. ÎMPREJMUIRI

Împrejmirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
În scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

31. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 50%.

32. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 1,5.

CAPITOLUL 17

REGLEMENTĂRI PENTRU UTR V1d – ZONA SPAȚIILOR VERZI - FÂȘII VERZI - PLANTAȚII CU ROL ESTETIC ȘI DE AMELIORARE A CLIMATULUI ȘI CALITĂȚII AERULUI, ALINIAMENTE DE ARBORI REALIZATE ÎN LUNGUL CĂILOR DE CIRCULAȚIE SAU PLANTAȚII AFERENTE CURSURILOR / OGLINZILOR DE APĂ

Prezentul plan urbanistic zonal stabilește următoarele reglementări, la nivelul unității teritoriale de referință delimitată prin PUZ:

UTR V1d – ZONA SPAȚIILOR VERZI - FÂȘII VERZI - PLANTAȚII CU ROL ESTETIC ȘI DE AMELIORARE A CLIMATULUI ȘI CALITĂȚII AERULUI, ALINIAMENTE DE ARBORI REALIZATE ÎN LUNGUL CĂILOR DE CIRCU-LAȚIE SAU PLANTAȚII AFERENTE CURSURILOR / OGLINZILOR DE APĂ

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă destinată spațiilor verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii verzi situată de-a lungul fluviului Dunărea pe o lățime de 50 de metri de la limita albiei inferioare, conform Legii nr.107 / 1996, art.40, localizată la est de parcela cu nr. top. 97618, conform planșei nr. 2 *Reglementări urbanistice - zonificare* din prezenta documentație.

De asemenea, funcțiunea V1d va delimita obligatoriu cele două funcțiuni I2a și L1a / L2b propuse pe amplasament, conform planșei nr. 2 *Reglementări urbanistice - zonificare* din prezenta documentație.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Reglementările pentru prezenta UTR nu pot fi modificate decât în condițiile prevăzute de legea 350/2001 actualizată.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Zona de impact a obiectivului SEVESO - SC Air Liquide Romania SRL- se suprapune peste partea de nord a UTR-ului ce face obiectul prezentei reglementări.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se consideră obiective de utilitate publică căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, apă, canalizare, zonele verzi.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor.

Lista obiectivelor de utilitate publică aflate în zonă:

- extinderea și modernizarea străzii Malul Dunării - arteră propusă 4'-4', conform avizului de oportunitate;
- pe limita de vest a amplasamentului este prevăzută realizarea unei artere cu profil 3-3, ampriză 16,10 m;
- realizarea străzii de legătură între strada Aleea Mecanizatorilor și strada Dumitru Ionescu, respectiv strada Mecanizatorilor;
- în continuarea Aleii Mecanizatorilor este propusă realizarea unei străzi cu ampriză 16,00 m, conform profilului 3'-3' definit în cadrul planșei nr. 2 *Reglementări urbanistice - zonificare* din prezenta documentație;
- rețea interioară de circulații cu profil 6-6 și ampriză 13,00 m cu dublu sens;

Linia de cale ferată, amplasată în partea de est a parcelei cu nr. top. 97618, generează restricții în zona culoarului de protecție, conform avizului deținătorului acesteia.

Amplasamentul se învecinează cu liniile electrice de 110 kV și respectiv cu stația de transformare 110 kV Brăila Sud. Pentru liniile electrice de 110 kV culoarul de protecție este de 37,0 m, iar pentru stația de transformare, zona de protecție este de 20 m de la limita acesteia, în conformitate cu avizul deținătorului de rețele.

Amplasamentul este traversat de colectorul pluvial OV 900/1200 de la vest la est, paralel cu traseul străzii Aleea Mecanizatorilor, ceea ce impune restricții legate de asigurarea culoarului de intervenție necesar în caz de avarie. Culoarul de intervenție are 8 m lățime, 4 m din ax partea stângă și partea dreaptă, pe toată lungimea colectorului aflat pe amplasament.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații verzi cu vegetație înaltă, medie sau joasă; aliniamentele de arbori realizate în lungul căilor de circulație; amenajări pentru odihnă, promenadă, sport, joc pentru copii (echipat și dimensionat pe vârste); circulații pietonale și velo; circulații pietonale ocazional - carosabile pentru întreținerea spațiilor verzi și accesul la activitățile permise; drumuri de halaj cu lățime min. 3,5m; mobilier urban; construcții (inclusiv temporare) deschise publicului - pentru expoziții, evenimente, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici); alimentație publică de mici dimensiuni; grupuri sanitare publice; spații pentru administrare și întreținere; parcaje;
- plantații aferente cursurilor / oglinzilor de apă instituite pe baza Legii nr. 107/1996 (Legea apelor), actualizată, art. 40, privind instituirea zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă și a lacurilor. Zona de protecție a apelor (la care se adaugă zona de protecție ecologică) se măsoară de la limita albiei inferioare, conform legii, după cum urmează: Dunărea - 50 m;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui PUZ de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulația pietonală este prioritară.

Se va asigura accesul din circulațiile publice pentru aleile ocazional - carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) a căror lățime va fi de min. 3,5m.

Pistele de biciclete se vor amplasa pe cât posibil perimetral parcului, în așa fel încât să nu stânjenească circulația pietonală principală.

Se vor asigura, în zonele de acces pietonal principale și secundare, zone amenajate corespunzător pentru așteptare și odihnă ("zone de regroupare").

Se va evita fracționarea abuzivă a fâșiilor verzi de protecție pentru realizarea acceselor.

Realizarea investiției ce face obiectul prezentei documentații implică realizarea unei circulații carosabile în prelungirii străzii Aleea Mecanizatorilor până la strada Malul Dunării cu ampriză 16,00 m, conform profilului 3'-3', definit în cadrul planșei nr. 2 *Reglementări urbanistice - zonificare* din prezenta documentație.

Gabaritul străzii Malul Dunării va fi rectificat la o ampriză de 16,50 m, conform profilului 4'-4' definit în cadrul planșei nr. 2 *Reglementări urbanistice - zonificare* din prezenta documentație.

Pe limita de vest a amplasamentului este prevăzută realizarea străzii de legătură între strada Aleea Mecanizatorilor și strada Dumitru Ionescu, respectiv strada Mecanizatorilor.

Accesele auto și pietonale se realizează din rețeaua de circulații configurată prin prezenta documentație.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcagele se vor dimensiona conform normelor specifice.

Parcagele se vor amplasa pe cât posibil în lungul circulațiilor perimetrare, în alveole special proiectate, tratate cu dale înierbate.

Se vor evita amenajările de mari suprafețe betonate, destinate parcajelor.

Parcagele vor fi verzi, cu min 1 arbore / 4 locuri parcare și, pe limitele parcajului, cu aliniamente de gard viu de 1,20 metri înălțime.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor nu va depăși 10 metri, aferent unui regim de înălțime: P - P+2E.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUD + studiu peisagistic.

Construcțiile și instalațiile tehnice vor fi amplasate astfel încât să poată fi mascate de vegetație.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, date etc.).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor și tipologiilor specifice (izolat / aliniament / grupare / masiv).

Se va urmări ca vegetația înaltă să ofere umbră circulațiilor pietonale principale.

Se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

Toate parcagele vor fi obligatoriu verzi cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Protecția circulațiilor (aliniamente stradale) - se recomandă utilizarea speciilor rezistente la poluarea chimică produsă de traficul rutier. Se recomandă respectarea normelor de plantare în funcție de spațiile folosite, dar nu mai puțin de 1 arbore / 10 m.

Aliniamentele de arbori realizate în lungul căilor de circulație vor respecta cel puțin dimensiunea minimă prevăzută în standardele corespunzătoare în funcție de gabaritul arterei respective.

14. ÎMPREJMUIRI

Se recomandă utilizarea sistemelor de împrejmuire care oferă transparență, utilizarea vegetației.

Pentru garduri: înălțime - 2,00 metri înălțime, din care un soclu opac de 0,60 metri - din metal (fier forjat sau plasă metalică) sau lemn.

Scurarurile nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

Conform documentului de avizare nr. 8/ 13.01.2025 emis de Sucursala Regională de Căi Ferate Galați, Consiliul Tehnico – Economic, se va realiza obligatoriu o nouă împrejmuire pe latura estică (spre calea ferată), pe zona CF 13+460 - 13+800, pe o lungime de aproximativ 340 m ce va fi amplasată la distanță de min. 5,0 m față de axul căii ferate.

CAPITOLUL 18**REGLEMENTĂRI PENTRU UTR T2a - SPAȚII AFERENTE TRANSPORTURILOR FERROVIARE - CIRCULAȚII FERROVIARE EFECTIVE ȘI ZONE DE SIGURANȚĂ ALE ACESTORA**

Prezentul plan urbanistic zonal stabilește următoarele reglementări, la nivelul unității teritoriale de referință delimitată prin PUZ:

UTR T2a - SPAȚII AFERENTE TRANSPORTURILOR FERROVIARE – CIRCULAȚII FERROVIARE EFECTIVE ȘI ZONE DE SIGURANȚĂ ALE ACESTORA

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Reglementările pentru prezenta UTR nu pot fi modificate decât în condițiile prevăzute de legea 350/2001 actualizată.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Zona de impact a obiectivului SEVESO - SC Air Liquide Romania SRL- se suprapune peste UTR-ul ce face obiectul prezentei reglementări.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se consideră obiective de utilitate publică căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, apă, canalizare, zonele verzi.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor.

Lista obiectivelor de utilitate publică aflate în zonă:

- extinderea și modernizarea străzii Malul Dunării - arteră propusă 4'-4', conform avizului de oportunitate;
- realizarea străzii de legătură între strada Alea Mecanizatorilor și strada Dumitru Ionescu, respectiv strada Mecanizatorilor;
- în continuarea Aleii Mecanizatorilor este propusă realizarea unei străzi cu ampriză 16,00 m, conform profilului 3'-3' definit în cadrul planșei nr. 2 *Reglementări urbanistice - zonificare* din prezenta documentație;

Amplasamentul se învecinează cu liniile electrice de 110 kV și respectiv cu stația de transformare 110 kV Brăila Sud. Pentru liniile electrice de 110 kV culoarul de protecție este de 37,0 m, iar pentru stația de transformare, zona de protecție este de 20 m de la limita acesteia, în conformitate cu avizul deținătorului de rețele.

Amplasamentul este traversat de colectorul pluvial OV 900/1200 de la vest la est, paralel cu traseul străzii Alea Mecanizatorilor, ceea ce impune restricții legate de asigurarea culoarului de intervenție necesar în caz de avarie. Culoarul de intervenție are 8 m lățime, 4 m din ax partea stângă și partea dreaptă, pe toată lungimea colectorului aflat pe amplasament.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Spații pentru circulația feroviară în intravilan și zonele de siguranță ale acesteia, amenajări adiacente, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar; lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice, etc.); spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic; circulații carosabile și pietonale; circulații velo și parcaje aferente pentru biciclete; parcaje pentru salariați și pentru călători.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin RGU și legislația în vigoare.

Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: RGU - art. 33 și Anexa nr. 5: Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P 132-93; Normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme - indicativ NP 24 - 1997.

Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor - conform art. 20 din RGU – modificat.

Depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se va elabora documentatie PUD sau PUZ.

Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Pentru traseele și punctele semnificative, se vor realiza studii de specialitate urmărind un tratament unitar și de calitate a spațiului public.

În arhitectura construcțiilor noi se va ține cont de necesitatea protecției la zgomot a funcțiunilor în zonele din proximitatea căii ferate.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în imprejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, date etc.).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea peisagistică a spațiilor libere și a plantațiilor din aceste subzone se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orasului, fiind "portile" reprezentative de intrare.

14. ÎMPREJMUIRI

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

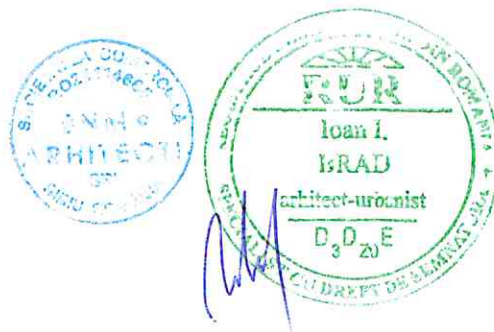
SECTIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 10%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0,1.



OMNI PARK INDUSTRY S.R.L.
BRĂILA, STR. Industria Sârmei, Nr.8, BIR 2
J9/979/2021
CUI 43679771

Plan de acțiune pentru implementarea PUZ

"RECONVERSIE ZONA LAMINORUL BRĂILA" pe etape

1. Date generale

Denumirea lucrării:	PUZ – RECONVERSIE ZONA LAMINORUL BRĂILA
Amplasament:	Brăila, Str. Industria Sârmei, Nr.8
Faza de proiectare:	PUZ
Beneficiar :	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
Inițiator:	SC OMNI PARK INDUSTRY SRL
Proiectant general:	JB ARHITECTURA SRL prin arh. Johannes Bertleff
Proiectant de specialitate:	BNM ARHITECȚI SRL prin arh.-urb. Ioan Brad

2. Categoriile de costuri

Costurile pentru realizarea PUZ "RECONVERSIE ZONA LAMINORUL" vor fi suportate integral de către inițiatorul acestuia.

Toate costurile legate de realizarea rețelei de infrastructură rutieră ce urmează a fi nou construită conform prevederilor PUZ "RECONVERSIE ZONA LAMINORUL" și care afectează proprietatea inițiatorului (fosta platformă Laminorul Brăila) din Str. Industria Sârmei, nr. 8, vor fi suportate de către Omni Park Industry SRL.

De asemenea, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, apă, canalizare, zone verzi, etc. ce sunt prevăzute a fi extinse / construite pe suprafața de teren din Str. Industria Sârmei, nr. 8, Brăila, urmează să fie realizate din fonduri private, pe cheltuiala inițiatorului PUZ, SC OMNI PARK INDUSTRY SRL.

Costurile pentru realizarea următoarelor obiective de utilitate publică vor fi suportate după cum urmează:

- Din fonduri private puse la dispoziție de către inițiatorul documentației PUZ, următoarele:
 - realizarea prelungirii străzii Aleea Mecanizatorilor până la strada Malul Dunării - arteră propusă 3'-3', conform avizului de oportunitate;
 - realizarea străzii de legătură între strada Industria Sârmei și strada Aleea Mecanizatorilor, la limita de vest a parcelei ce a generat PUZ - arteră propusă 3-3, conform avizului de oportunitate;
 - realizarea străzii de legătură între strada Aleea Mecanizatorilor și strada Dumitru Ionescu, respectiv strada Mecanizatorilor - arteră propusă 3-3, conform avizului de oportunitate;
 - realizarea străzii de deservire a parcelelor propuse - arteră propusă 6-6, conform avizului de oportunitate;
 - realizarea străzilor de deservire a parcelelor propuse - arteră propusă profil A-A.

OMNI PARK INDUSTRY S.R.L.
BRĂILA, STR. Industria Sârmei, Nr.8, BIR 2
J9/979/2021
CUI 43679771

- Din fonduri publice suportate de autoritatea publică locală și care vizează extinderi și modernizări ale rețelei rutiere a Municipiului Brăila:
 - extinderea și modernizarea străzii Malul Dunării - arteră propusă 4'-4', conform avizului de oportunitate;

3. Etapizarea realizării investiției

- Întocmirea și aprobarea PUZ "RECONVERSIE ZONA LAMINORUL";
- Perfectarea procedurilor de lotizare în scopul realizării obiectivelor aprobate prin PUZ "RECONVERSIE ZONA LAMINORUL";
- Obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate (inclusiv cele de infrastructură și edilitare);
- Extinderea rețelelor edilitare și a străzilor nou proiectate;
- Realizarea investițiilor și finalizarea acestora prin recepții;
- Intabularea construcțiilor și a rețelelor nou construite;
- În cazul rețelei rutiere, după finalizarea lucrărilor conform proiectelor de specialitate aprobate, beneficiarul va putea înainta propunerea de cedare a acestora către Primăria Municipiului Brăila spre analiză.

Proiectant de specialitate,



Semnătura și ștampila

Inițiator,

Semnătura și ștampila



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

