

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 383

din 25.06.2025

Privind: Aprobarea *Planului Urbanistic Zonal* pentru obiectivul "**Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard**", la adresa din Municipiul Brăila, Str. Cărbușului nr. 24, Nr. Cad. 100810, inițiat de domnul Bolozan Viorel și doamna Bolozan Georgeta.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea domnului Bolozan Viorel, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 234220/05.09.2024, 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 "**Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard**", la adresa din Municipiul Brăila, Str. Cărbușului nr. 24, Nr. Cad. 100810, inițiat de domnul Bolozan Viorel și doamna Bolozan Georgeta, conform **anexelor nr. 1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

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

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

Art.4 În termen de 15 zile de la aprobarea în Consiliul Local Municipal Brăila, un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată, se transmite de către inițiatorii documentației, domnul Bolozan Viorel și doamna Bolozan Georgeta, 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.

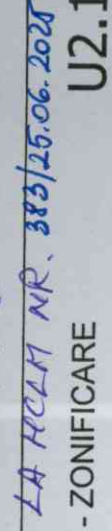
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

NICOLETA IVAȘCU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN



U2.1

[illegible]

1 m ²
ROPUS
0.00 m ²
0.00 m ²
6,65 %
0.25

1

%	
+7	
NF P.U.G.	

1

PROPOS

18.65 %	18.65 %
8.70 %	8.70 %
19.05 %	19.05 %
16.85 %	16.85 %
36.75 %	36.75 %
11.05 %	11.05 %
100.00 %	100.00 %

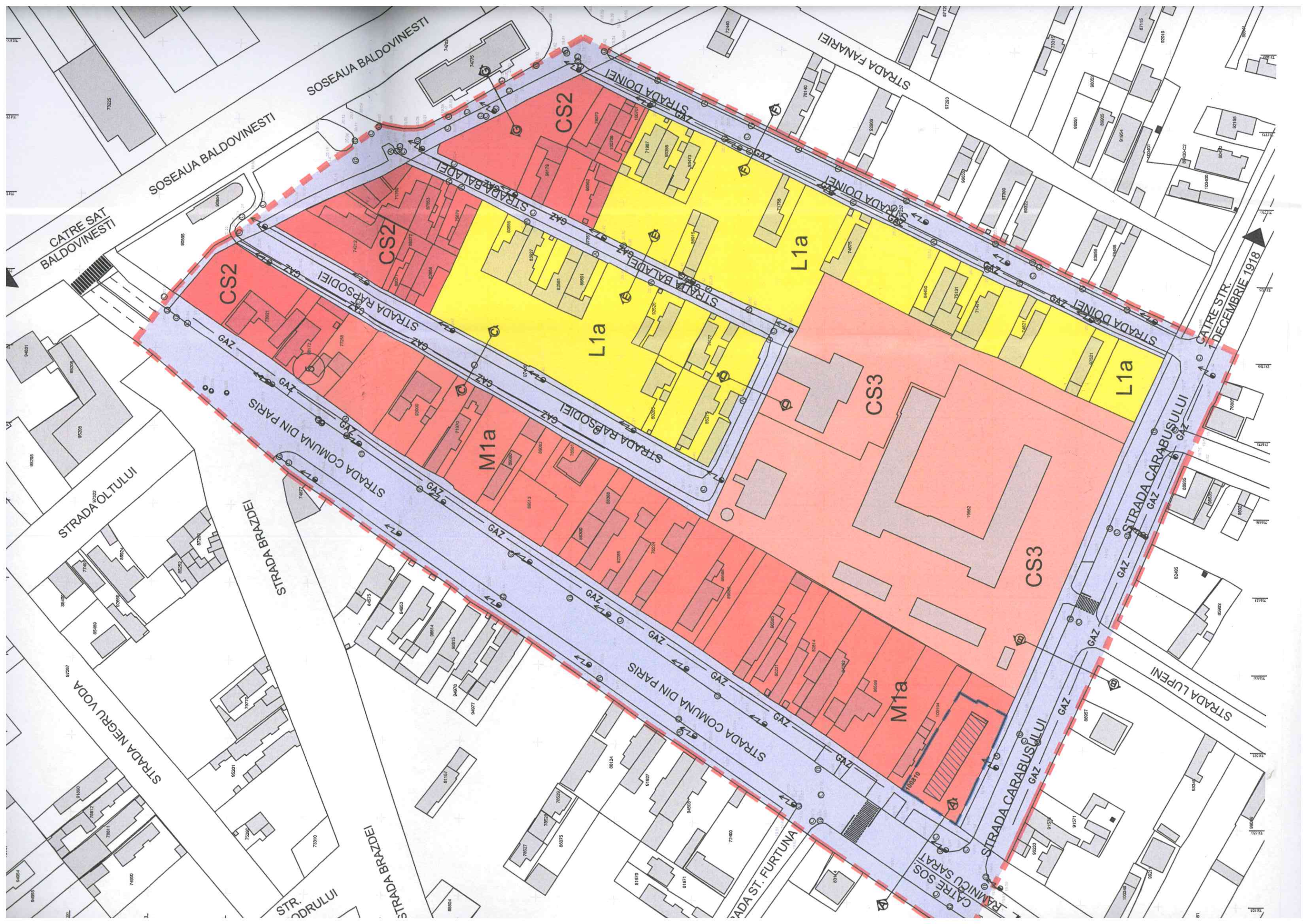


BENEFICIAR
BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA

TITLU PROIECT
CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE

	FAZA P.U.Z.	NR. PL. U2.1
10		

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



VOLUMUL 2

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

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

P.U.Z.;

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

2. BAZA LEGALA

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD”, JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CĂRĂBUȘULUI NR. 24 – NR.CAD – 100810, au stat in principal :

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

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

3. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal – „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE SELF SERVICE AUTO ȘI GARD”, are ca scop reglementarea urbanistică a teritoriului studiat.

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal, conform cu specificațiile din planșa U2.1.– Reglementari urbanistice, acest perimetru studiat se află în intravilanul Municipiului Brăila, aparține **U.T.R. 29**, categoria de folosință “curți construcții” și se desfășoară pe o suprafață de 701 mp.

R.L.U. SE APLICA:

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

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

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

Prezenta documentație are ca obiect schimbare de funcțiune a amplasamentului din **LMu – „Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban”** în **M1a - „Funcțiuni mixte - predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată-adiacent arterelor/piețelor principale”**, în urma căruia va rezulta un lot destinat unei spălătorii auto self service.

Terenul este situat în JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CĂRĂBUȘULUI NR. 24 – NR.CAD – 100810. Terenul în suprafața de 701 mp, ce a generat P.U.Z.- ul este în proprietatea beneficiarilor BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA, este intravilan și are categoria de folosință „curți-construcții”.

Suprafața propusă de studiu este de 53 916 mp, conform Avizului de oportunitate nr. 4 din 2024.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Schimbarea funcțională a terenului și a vecinătăților din **LMu – „Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban”** și **ISi – “Subzona cu construcții de învățământ”** în **L1a - Subzona locuințelor individuale cu regim redus de înălțime (P – P+2 etaje) în țesut urban constituit / parcellar ordonat, M1a – „Funcțiuni mixte - predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată-adiacent arterelor/piețelor principale”, CS2 – „Zona funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale (servicii terțiare, administrative, dotări existente de învățământ și sănătate de nivel zonal) situate pe un parcellar în curs de constituire (poli centrali secundari)” și CS3 – „Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale și periferice (servicii terțiare, administrative, dotări de învățământ, cultură și sănătate de nivel zonal - centralități difuze)”** în vederea construirii unei **spălătorii auto self service și gard;**
- racordarea la rețelele existente în zona, precum și realizarea de rețele noi;
- realizarea/ modernizarea de căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

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

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

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

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- 6.4. Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
- 6.5. Conform H.G. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - Art. 23 „Amplasarea fata de aliniament”
- 6.6. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, după cum urmează:
 - 6.6.1. În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - 6.6.2. Retragera construcțiilor fata de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.
- 6.7. În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- 6.8. Fac excepție de la prevederile alin. (6.7) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- 6.9. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

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

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

- 7.1. Pentru fiecare parcelă unde se vor propune construcții noi, este obligatorie realizarea celor două tipuri de accese, respectiv pietonal și carosabil.

ACCESE PIETONALE

- 7.2. Accesele pietonale vor fi conforme astfel încât sa permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, conform prevederilor NP 051-2012 – revizuire, NP 051/2000. Este interzisă depășirea limitei parcelei spre strada cu amenajări aferente acceselor pietonale (trepte, rampe, etc).

ACCESE AUTO

- 7.3. Accesele auto către spațiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea panta maximă de 18%.

PARCAJE

- 7.4. Parcajele se vor realiza în incinta proprietăților.
7.5. Ieșirile din garaje și parcaje vor fi bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice.
7.6. Se vor asigura parcaje în limita parcelei, conform art. 33 și anexei nr. 5 din Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G. Nr. 525 / 27.06.1996 republicată iar numărul acestora se va stabili în funcție de destinația și capacitatea construcției.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- 8.1. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente;
8.2. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
8.3. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
8.4. 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.
8.5. În vederea asigurării calității spațiului public, protecției mediului și a siguranței locuitorilor, rețelele edilitare vor fi realizate sau extinse, cu prioritate, în variantă subterană, conform reglementărilor tehnice în vigoare.

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

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

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

- 10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.
- 10.2. Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.
- 10.3. Se propune un caracter unitar al împrejurimilor astfel:
- 10.4. Împrejmuirea va avea o înălțime de maxim 2,5 m, poate fi formată dintr-un soclu opac în zidărie de 0,20 – 0,90 metri, iar partea superioară semitransparentă.
- 10.5. Spațiile verzi și plantate vor fi dimensionate conform art. 34 și anexei nr. 6 din Regulamentului general de urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G. Nr. 525/27.06.1996 Republicată cu modificările și completările ulterioare;

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. ZONE FUNCȚIONALE / UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ / SUBZONE TERITORIALE

Zonele funcționale propuse pe amplasament sunt puse în evidență în planșele de REGLEMENTĂRI din prezenta documentație;

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone și subzone funcționale:

1.1. ZONA REZIDENȚIALĂ – L1

- **Subzona - L1a** – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P – P+2 etaje) în țesut urban constituit/ parcellar ordonat.

1.2. ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE – M

- **Subzona - M1a** – Funcțiuni mixte – predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată – adiacent arterelor/ piețelor principale.

1.3. SUBZONA FUNCȚIUNILOR CU CARACTER SITUAT ÎNAFARA ZONEI ISTORICE PROTEJATE, ÎN PRELUNGIREA ACESTEI SAU ÎN LOCAȚII DISPERSATE – CS

- **Subzona - CS2** – Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale (servicii terțiare, administrative, dotări existente de învățământ și sănătate de nivel zonal) situate pe un parcellar în curs de constituire (poli centrali secundari);
- **Subzona - CS3** – Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale și periferice (servicii terțiare, administrative, dotări de învățământ, cultură și sănătate de nivel zonal – centralități difuze).

ZONA TRANSPORTURILOR – T

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

IV. PRESCRIPTII PENTRU ZONA REZIDENȚIALĂ – L1

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Zona de locuit este constituită din locuințe individuale dispuse în mod izolat pe parcelă. Marea lor majoritate dețin suprafețe destinate producției agricole de subzistență. Acest țesut este destul de compact, predominând locuirea, diferitele funcțiuni (comerțul, serviciile și echipamente publice aferente, mica producție manufacturieră), fiind slab reprezentate.

Ca volumetrie, predomină casele, având un singur nivel, cu acoperișuri în șarpantă, formând fronturi discontinue la stradă.

Prezentul regulament, pe baza analizelor detaliate realizate în etapele anterioare, consideră esențială adoptarea unor reglementări de natură să îi păstreze caracterul, îmbunătățind condițiile locuirii și ale dezvoltării urbane în viitor.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

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

- **Subzona - L1a** – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P – P+2 etaje) în țesut urban constituit/ parcelar ordonat.

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **L1a** sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă); echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol;
- parcaje publice subterane/ supraterane supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice – cf. normelor de specialitate.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **L1a** sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- (1) Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- (2) Se admit funcțiuni complementare locuirii – comerț de proximitate (alimentar și nealimentar), 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 sa se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- (3) Funcțiunile comerciale și serviciile complementare locuirii și activitățile cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. pentru detalierea organizării în cadrul ansamblului, cu excepția inițiatorului P.U.Z.;
- (4) Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit aflate pe loturi sub 150 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare, fără încăperi sanitare în clădire, și aflate în zone cu risc hidro-geologic, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **L1a** se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu, sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive de mare capacitate;

- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- Suprafețe minime ale parcelelor:

Regim de construire	Dimensiune minimă L1a	
	Suprafață mp.	Front metri
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolat	250	12

-toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de +10%.

- după aprobarea Planului Urbanistici Zonal prin Hotărâre a C.L.M. operațiuni notariale de dezmembrare, care nu respectă suprafețele și dimensiunile precizate în prezentul regulament local de urbanism, devin neconstruibile.

-în cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,00 metri și/ sau o suprafață a parcelei mai mică de 150 mp, se va solicita P.U.D. prin care se va demonstra posibilitatea edificării construcției.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracterizată străzii respective;
- La intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Această latură teșită va avea o lungime de minim 8,00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,00 metri pe străzi de categoria a III-a;
- Se stabilesc următoarele retrageri minime obligatorii pentru construcțiile în subzona L1a:

Retragerea Minimă față de aliniament pentru construcții noi	L1a		
	înșiruit	cuplat	izolat
	3,0 m	4,0 m – la străzi de categoria III, IV 5,0 m – la străzi de categoria I, II	

- 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 construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,00 metri de la alinierea clădirilor;
- În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

- În cazul loturilor cu adâncime mai mică de 15,00 metri 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 calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor;
- Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,20 metri. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,00 metri față de limitele posterioare ale parcelei;

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

	L1a		
	înșiruit	cuplat	izolat
Retrageri față de limitele laterale	-	H/2 sau min. 3,0 m	
Retragere față de limita posterioară	min. 3,0 m	min. 5,0 m	min. 5,0 m

*****Retragerile față de limitele laterale și posterioare, conform tabelului de mai sus, se aplică exclusiv în cazul parcelărilor noi propuse.**

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($D=H$), dar nu mai puțin de 5,00 m.

ART. 10 - 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**;
- Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite, cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului, sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 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.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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 funcțiilor în parte;
- Pentru suplimentarea numărului de locuri de parcare în zonele dense, se vor organiza parcaje în lungul arterelor colectoare și secundare de circulație, astfel încât să nu fie stânjenie fluxurile principale de circulație și nici plantațiile de aliniamente stradale.

ART. 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	L1a		
	înșiruit	cuplat	izolat
Înălțimea maximă la cornișă (sau atic)	P+2E (sau P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R)		
	10,0 m		
Înălțimea maximă la coamă (sau aticul ultimului nivel)	12,0 m		

- (1) **M** se referă la posibilitatea construirii unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim **60%** din aria construită (M);
- (2) **R** se referă la posibilitatea construirii unui nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- (3) **D** se referă la posibilitatea construirii unui demisol locuibil (H îngropat = min.0,90 m);
- (4) Se admit depășiri de **1-2 metri** numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate, în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- (5) Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor, în care, cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14,00 metri);
- (6) În cazul prezentului R.L.U., înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului amenajat al fiecărei clădiri.

ART. 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza cu finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe;
- în vederea reducerii încălzirii excesive a climatului urban se recomandă folosirea culorilor deschise pentru acoperișurile clădirilor și pentru suprafețele expuse soarelui.

ART. 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului R.L.U.;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- Toate clădirile vor respecta regulile privind pre colectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv: platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem

de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bățut covoare;

- Racordarea la utilitățile publice (apa, canalizare, energie electrică, gaze telecomunicații), se realizează de către beneficiar, pe cheltuiala acestuia.

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

ART. 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii;
- Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală;
- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;
- Spațiile verzi din zonele posterioare ale parcelelor foarte adânci se recomandă a fi tratate în comun pe întreaga insulă, ca grădini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau grădini de legume.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

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

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1a	
P.O.T. max	65.00 % (înșiruit), 60% (cuplat), 60% (izolat)

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

L1a	
C.U.T. max	1.00 (înșiruit), 1.00 (cuplat), 1.00 (izolat)

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Tipologia țesutului urban pe care se dezvoltă zona mixtă M1 este determinată de un parcelar în cea mai mare parte constituit/ stabil, cu tendința de subîmpărțire a loturilor – mai ales în situația în care acestea au deschideri la o circulație importantă. În funcție de cele două tipuri spațiale enunțate anterior (linear și enclava), se diferențiază două U.T.R. -uri, care corespund:

- a) unei zone mixte dezvoltate în lungul unor artere importante, sau în jurul unor piețe principale și
- b) unei zone mixte dezvoltate în profunzimea țesutului urban, în interiorul insulelor urbane, de regulă adiacent unei artere de grad min. III.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

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

- **M1a – FUNCȚIUNI MIXTE – PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ – ADIACENT ARTERELOR/ PIEȚELOR PRINCIPALE**

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M1a**, sunt admise următoarele utilizări:

- 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 caracter interurban (comerț alimentar și nealimentar, având suprafața construită și desfășurată sub 600,00 mp);
- magazin general amplasat în zonă centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier; mall / centru comercial de factură urbană;
- alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;
- piață agroalimentară;
- activități manufacturiere și prestări servicii;
- showroom auto, moto, etc;
- autoservice, **spălătorie auto**, stație de combustibili;
- depozitare mic-gros;
- turism (agenții de turism, hoteluri, pensiuni etc);
- cultură;

- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri, grădini;
- locuințe.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **M1a**, sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- 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;
- în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de 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 supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
 - accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat, astfel încât, să nu perturbe traficul.
- activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50,00 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.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **M1a**, se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură, excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic – instalații de artă urbană, pavilioane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- stații de întreținere auto și curățare auto, cu capacitate de peste 7 mașini;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități, care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă;
- suprafețele minime ale parcelelor:

Regim de construire	Dimensiune minimă M1a	
	Suprafață mp.	Front (metri)
Înșiruit	300,0	12,0
Cuplat	350,0	18,0
Izolât		18,0

- Toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de +10%.
- În cazul loturilor existente, pentru care se solicită edificarea clădirilor cu destinația de locuințe, dimensiunea frontului la stradă va fi de minim 8,00 metri, iar suprafața parcelei minim de 150 mp;

- În cazul parcelelor care nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin P.U.D. sau P.U.Z. (elaborat în funcție de specificul investiției ce a generat documentația de urbanism), însoțit de ilustrare de arhitectură, aprobat în condițiile legii;
- După aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărâre a C.L.M. operațiuni notariale de dezmembrare, care nu respectă suprafețele și dimensiunile precizate în prezentul regulament local de urbanism, devin neconstruibile.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru situațiile în care există alinieri definite (*aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză*), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate;
- clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de **3,00 - 5,00 m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;
- Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20,00 m**.

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

	izolat		cuplat		înșiruit	
	D _l	D _p	D _l	D _p	D _l	D _p
M1a	Min.5,0	Min.5,0	Min.3,0	Min.5,0	-	Min.5,0

- 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.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte (**$D_i = H/2$**); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **6.00 metri**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.
- În toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 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 accese de serviciu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor 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- 118-99, Art.2.9.5.** 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 0,50m față de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.**

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se permite 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 la o distanță maximă de 250,00 metri;
- În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiunilor în parte;
- Numărul locurilor de parcare va fi dimensionat în funcție de destinația construcției cf. normelor din Anexa nr.5 a H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Hmax. Global la nivel de U.T.R. metri (etaje)		Lățimea străzii între aliniamente (m)/ profile standard actuale	Hmax. Diferențiat (etaje)
M1a	40 (P+10)	< 12,00 metri	P – P+2
		12,01 – 14,00	P+2 – P+3
		14,01 – 24,00	P+3 – P+5
		24,01 – 32,00	P+5 – P+7
		32,01 – 37,00	P+7 – P+9
		37,01 – 40,00	P+10

- La străzi de categoria min. III se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri și tangentă la 45 grade la acesta;
- La clădirile de colț se admit max. 2 niveluri în planul fațadei pe o lungime de maxim 15,00 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri și tangentă la 45 grade la acesta;
- În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- La clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
- Aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice;
- În toate situațiile este obligatorie, pentru noile investiții, preluarea particularităților sitului, racordarea la caracterul general al zonei și la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.

(1) alimentarea cu apă și canalizarea:

- toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare;
- urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații verzi;
- se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

(2) *alimentarea cu energie electrică:*

- toate construcțiile vor fi branșate la sistemul de alimentare cu energie electrică;
- în zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale) se recomandă realizarea în prealabil a unui studiu de iluminat public.

(3) *telecomunicații:*

- se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

(4) *sisteme de încălzire:*

- pentru noile investiții cu ACD>800mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale.

(5) *alimentarea cu gaze naturale:*

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

(6) *evacuarea deșeurilor:*

- fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
- Toate clădirile vor respecta regulile privind pre colectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv- Art.4: *"platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare"*;
- nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate;
- se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- eliminarea arborilor maturi (peste **4.00 metri înălțime** și diametrul tulpinii peste **15.00 cm**) este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- în grădinile de fațadă 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;
- parcajele vor fi verzi cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Tip de funcțiune componentă a subzonei M1	spațiu plantat suprafața minimă
administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culțe	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15 mp/ bolnav
învățământ	Conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 2,20 m din care 0,80 m și restul o parte transparentă (metalică sau similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației);
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri;
- Funcțiunile comerciale și serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

M1a	
P.O.T. max	65.00 %

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

M1a	
C.U.T. max	1.00

VI. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA FUNCȚIUNILOR CU CARACTER CENTRAL SITUATĂ ÎNAFARA ZONEI ISTORICE PROTEJATE, ÎN PRELUNGIREA ACESTEIA SAU ÎN LOCAȚII DISPERSATE – CS

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Subzona conține acele funcțiuni care, prin importanța pe care o au la nivel de zonă/ cartier, prin acumularea de activități cu randament economic pregnant și prin atractivitatea publică pe care o generează, asigură o echilibrare funcțională și noi calități estetic-configurative în zonele dinafară nucleului istoric central.

Subzona CS este compusă din centralități de ranguri și valori diferite, cu profile funcționale diferite, întregind și îmbogățind zona centrală istoric constituită și alcătuind, împreună cu aceasta, imaginea policentrică a Brăilei. Această „imagine” este însă expresia unui sistem dinamic, acoperind întreg teritoriul urbanizat al orașului, astfel încât accesul, prestigiul, deservirea funcțională, dar și impactul de imagine și de viață urbană generate/susținute de acești poli urbani să fie corect și echitabil distribuite.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

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

- **CS2** – FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE (SERVICII TERȚIARE, DOTĂRI EXISTENTE DE ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI SĂNĂTATE DE NIVEL ZONAL) SITUATE PE UN PARCELAR ÎN CURS DE CONSTITUIRE (POLI CENTRALI SECUNDARI)
- **CS3** – FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE ȘI PERIFERICE (SERVICII TERȚIARE, ADMINISTRATIVE, DOTĂRI DE ÎNVĂȚĂMÂNT, CULTURĂ ȘI SĂNĂTATE DE NIVEL ZONAL – CENTRALITĂȚI DIFUZE)

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

- în CS2 sunt admise cu precădere instituții și servicii publice supramunicipale și municipale;
- În CS3 sunt admise cu precădere instituții și servicii publice cu caracter local (de deservire zonă/ cartier);
- domeniile de activități și funcțiuni care pot cuprinde aceste instituții și servicii: administrație publică și servicii descentralizate;
- financiar – bancare și asigurări;
- sănătate publică, servicii medicale și de întreținere;

- cultură (centru cultural, expoziții în incinte sau în aer liber, bibliotecă, etc.);
- alimentație publică;
- poștă și telecomunicații, IT;
- management, proiectare;
- cercetare-dezvoltare;
- învățământ preșcolar, primar, gimnazial, liceal, universitar și formare continuă;
- media, presă, comunicare;
- turism (hoteluri, pensiuni); recreere în spații acoperite (săli de conferințe, spectacole și cinema);
- locuințe cu partiu special pentru profesii libere, locuințe colective în imobile punctuale/ inserții;
- spații pietonale cu amenajări de tip piață urbană reprezentativă, cu conexiuni pietonale în zonele verzi adiacente.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **CS2** și **CS3**, sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- Se admit funcțiuni, care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca, la nivelul parterului și mezaninului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii publice;
- locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor, având alte funcțiuni;
- locuințe colective în imobile punctuale (nu în ansambluri), inserții în zone cu funcțiuni mixte;
- restaurante de orice tip, cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distanță minimă 100,00 metri de instituțiile publice reprezentative și de lăcașele de cult;
- funcțiunile comerciale nu vor ocupa suprafețe desfășurate mai mari de 1500 mp;
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare sunt permise cu condiția amplasării acestora în subteran, sau în afara spațiului public;
- sunt permise garaje publice sau private sub – și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele, cu condiția de a nu ocupa un front mai lung de 30,00 metri spre spațiul public, iar accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă, astfel încât să nu perturbe traficul.
- sunt permise activități de mică producție, cu următoarele condiții:
 - Să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;
 - Spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
 - Nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **CS2** și **CS3**, se interzic următoarele utilizări:

- Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- Construcții provizorii;
- Excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic – instalații de artă, pavilioane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural;
- Depozitare en-gros;
- Locuințe colective în ansambluri de dimensiuni mari;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

- Se recomandă efectuarea operațiunilor de re-parcelare în mod integrat, la demararea investiției pentru noua funcțiune;
- Operațiile de sub-divizare de parcele sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească fiecare în parte următoarele condiții:
 - Să aibă front la stradă de min. 15,00 metri;
 - Adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
 - Suprafața fiecărei parcele să fie min. 400 mp;
 - Să nu dea naștere la servituți de trecere.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru operațiuni pe terenuri libere, sau în curs de constituire a parcellarului, retragerea clădirilor publice va fi de 10,00 metri ($D_a=10$ metri);
- amplasarea pe aliniament este posibilă în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamentele străzii;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,00 metri.

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

- toate clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu $1/3$ din înălțime, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri ($D_l=h/3$, min. 3,00 metri);
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri ($D_l=h/2$, min. 5,00 metri);
- clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- Clădirile vor respecta între ele distanțele egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele ($D_i=H$).
- Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică sau ca drept de trecere obținut legal;
- 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;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor 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 – 118-99, art. 2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600,00 mp și închise pe toate laturile d construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 metri față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospeciale de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,80 metri lățime și 4,20 metri înălțime.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Locurile de parcare se dimensionează conf. Normelor specifice și se dispun în construcții supra/ subterane sau în parcaje amenajate la sol, care vor fi verzi cu minim un arbore la 4 mașini;
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150,00 metri.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	CS2	CS3
Înălțimea admisă (la atic) în metri	Min. 18,00 m – P+4	Min. 10,00 m – P+2
	Max. 40,00 m – P+10	Max. 18,00 m – P+4

- Înălțimea minimă este orientativă – prioritară este respectarea principiului preluării înălțimii corpurilor de clădiri învecinate (preluarea cornişelor);
- Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3,00 m) retras la 1,50 metri față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3,00 metri înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,00 metri înălțimea maximă verticală (10,00 metri), desfășurată pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a țesutului urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.
- (2) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (3) Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare.
- (4) Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.
- (5) (a) Toate clădirile vor respecta regulile privind pre colectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv: *platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare;*
 (b) nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade.
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și verzi, scuaruri, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 6 – spații verzi și plantate.
- Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de **15%** din suprafața parcelei.

Tip de funcțiune componentă a subzonei CS	spațiu plantat suprafața minimă
administrație, finanțe, bănci	7% din suprafața parcelei
comerț, alimentație publică	7% din suprafața parcelei
culțe	30% din suprafața parcelei
sănătate	10-15 mp/ bolnav
învățământ	Conform normativelor de specialitate, dar nu mai puțin de 20% din suprafața parcelei
turism	20% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2.00 metri, din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;
- Poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;
- Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejurimea;
- Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.
- Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectură clădirii.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CS2 / CS3	
C.U.T. max	65,00 %

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

CS2 / CS3	
C.U.T. max	1.00

VII. PRESCRIPTII PENTRU ZONA TRANSPORTURI – T

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 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 rutier, feroviar și naval.

Întrucât terenul aferent acestei subzone este în cea mai mare parte domeniul public sau domeniul privat al municipiului Brăila, caracterul și gradul de organizare al acestei subzone reflectă în cea mai mare măsură eficiența și capacitatea administrației publice.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona este constituita din următoarele unități teritoriale de referinta :

- Subzona – **T1a** - Spații aferente transporturilor rutiere - circulații carosabile efective, noduri de circulație

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele funcțiuni:

- Sunt permise activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri.

- spații pentru circulația rutieră și transportul cu autovehicule rutiere al călătorilor și mărfurilor, în intravilan.
- 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.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit următoarele funcțiuni cu condiționări:

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) și legislația în vigoare;
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 și Anexă 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 – 2022.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări:
 - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - o să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizare care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- în zona de siguranță și protecție aferentă principalelor circulații carosabile în intravilan (categ.I, II) sunt interzise orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează negativ bună desfășurare a traficului sau prezintă riscuri de accidente.
- se interzic orice utilizări care afectează bună funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - o lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);
 - o modernizarea intersecțiilor;
 - o realizarea pasajelor supra și subterane;
 - o realizarea spațiilor de parcare;

- o modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
- o modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
- o modernizarea /extinderea zonelor portuare, comerciale sau de agrement existente;
- pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare) se interzic: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

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

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

- pentru noile construcții de birouri și servicii publice conexe activităților de transport, parcela minimă construibilă este de 400 mp, cu un front la stradă de minim 15 metri.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform PUD sau PUZ

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

- conform PUD sau PUZ.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- conform PUD sau PUZ.
- pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- (2) Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,80m lățime și 4,20 m înălțime.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în oraș, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 60% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform 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.

ART. 13 - 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.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- amenajarea peisagistică a spațiilor libere și a plantațiilor din aceste subzone se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orașului, fiind "porțile" reprezentative de intrare.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle 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.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- 10% (inclusiv platforme, circulații, construcții)

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

- 0,1 (inclusiv platforme, circulații, construcții)

INTOCMIT:

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

URB. MARIUS BACIU



SEF PROIECT:

ARH. PASCU MIHAELA





PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

U0.1



AMPLASAMENT STUDIAT

OMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA

TITLU PROIECT

**CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE
ȘI GARD**

NR. PR.

8/2024

FAZA

P.U.Z.

TITLU PLANSA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

NR. PL.

U 0.1

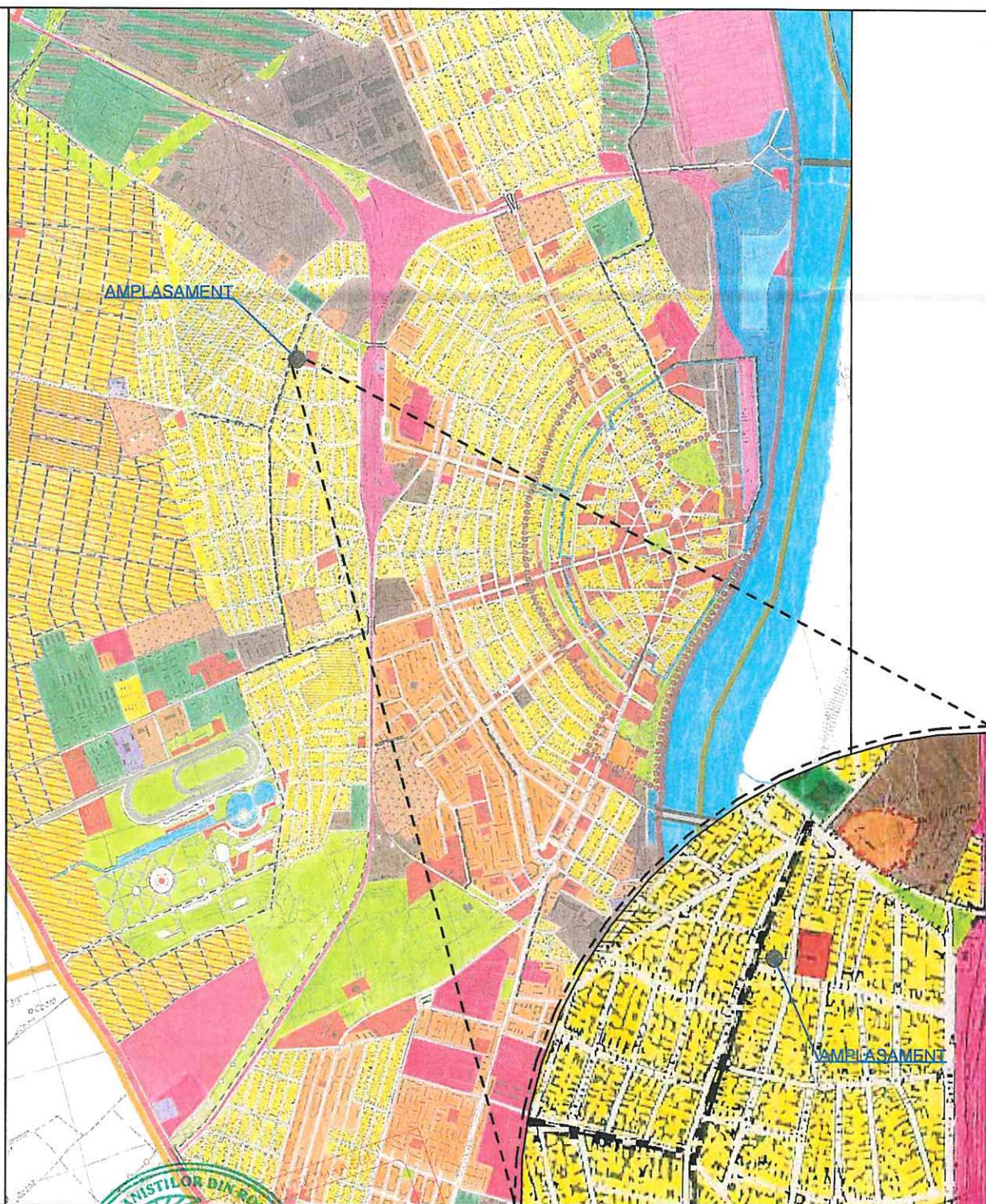
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



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

U0.2



LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT

OM BACIU
arhitectura

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	F/S
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MARTIE 2025

BENEFICIAR

BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA

TITLU PROIECT

**CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE
ȘI GARD**

NR. PR.

8/2024

FAZA

P.U.Z.

JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CĂRĂBUȘULUI, NR. 24, NR.CAD - 100810

TITLU PLANSA

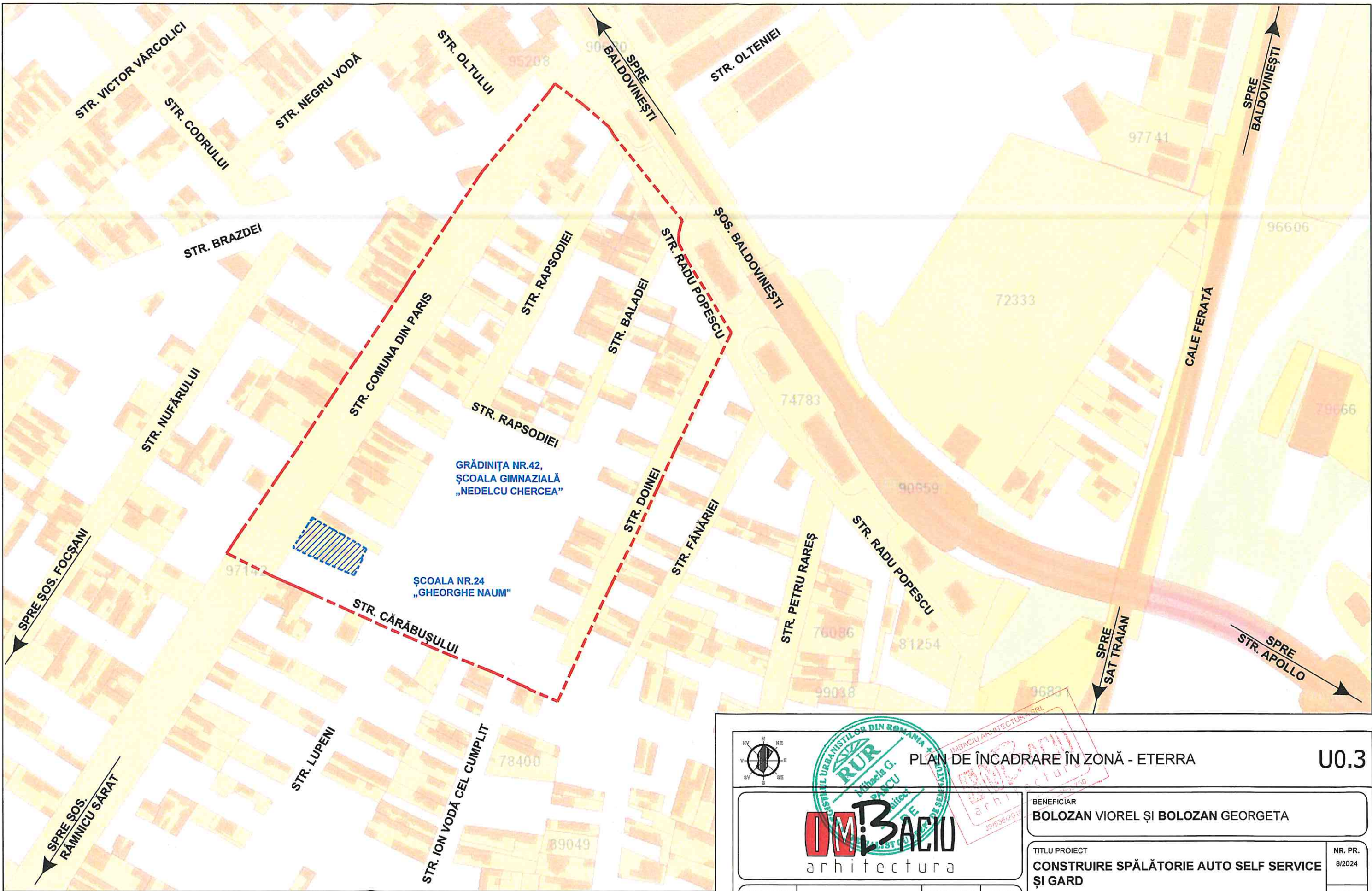
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT - MUN. BRĂILA

NR. PL.

U0.2

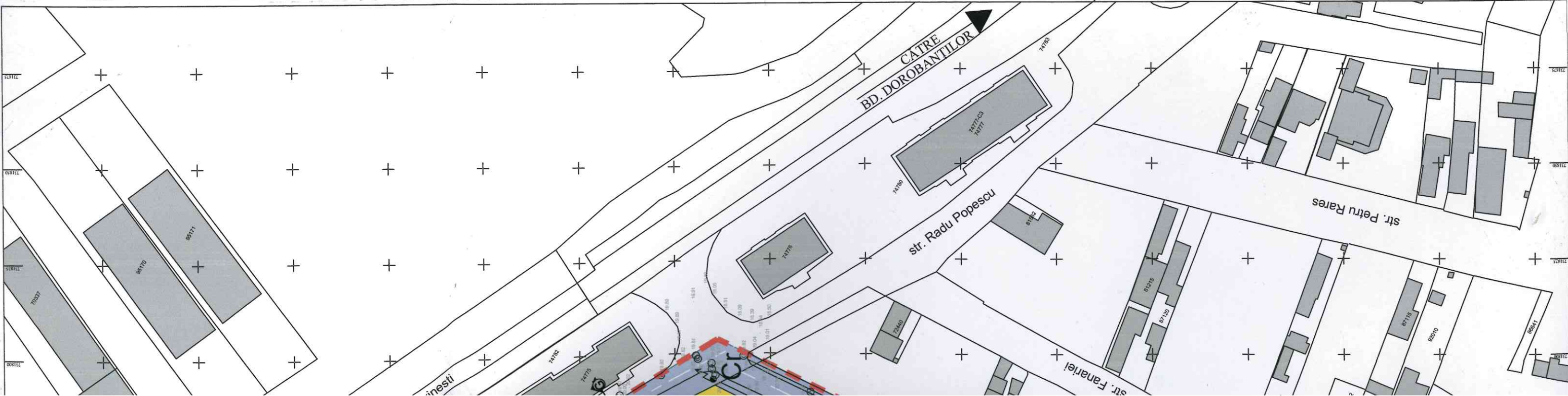
SOFTWARE LICENTAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



LEGENDĂ	
	LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU

			PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - ETERRA		U0.3
			BENEFICIAR BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA		
SPECIFICAȚIE			SEMNATURĂ	SCARA	NR. PR.
SEF PROIECT			ARH. MIHAELA PASCU	1:2000	8/2024
PROIECTAT			URB. MARIUS BACIU	DATA	FAZA
DESENAT			URB. MARIUS BACIU	MARTIE 2025	P.U.Z.
SOFTWARE LICENȚIAT			PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION		
TITLU PROIECT			JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CĂRĂBUȘULUI, NR. 24, NR.CAD - 100810		
TITLU PLANȘA			NR. PL.		
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - ETERRA			U0.3		



SITUAȚIE EXISTENTĂ - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

U1

LEGENDĂ

LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU

LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT

CONSTRUCȚII EXISTENTE

SUBZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN

SUBZONA CU CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

SUBZONA CU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

TIPURI DE ACTIVITĂȚI

① ȘCOALA NR. 24 „GHEORGHE NAUM”

② GRĂDINIȚA NR.42, ȘC.GIMNAZIALĂ „NEDELCI CHERCEA”

③ SALDEC MARKET - SPAȚIU COMERCIAL

④ PA PIZZA - RESTAURANT/ PIZZERIE

⑤ BISERICA SF. ȘTEFAN CEL MARE

⑥ LA GIABY S.R.L. - SPAȚIU COMERCIAL

Starea fondului construit

Zona studiată este caracterizată de un fond construit predominant rezidențial, compus în majoritate din locuințe individuale realizate din țiglă și cărămidă. Clădirile prezintă o stare tehnică generală mediocră, cu unele variații punctuale.

Starea infrastructurii rutiere

În ceea ce privește infrastructura rutieră, străzile din perimetrul analizat dispun de îmbrăcăminte asfaltică pe întreaga suprafață, acestea aflându-se într-o stare tehnică foarte bună, asigurând accesibilitate optimă pentru circulația auto și pietonală.

DISFUNCȚIONALITĂȚI

Lipsa diversității funcționale - (LMu) - Subzona rezidențială, cu clădiri de tip urban) fiind funcțiunea predominantă, actuală a zonei, ceea ce limitează oportunitățile de dezvoltare. Acest aspect reprezintă un risc pentru realizarea investiții și dezvoltarea viitoare a zonei.

Pe anumite străzi spațiu pietonal și cel verde nu este delimitat. Acest lucru creează un aspect urban neglijent și neplăcut. Se pot crea accidente, iar oamenii vor evita locurile de acest fel, care sunt percepute ca fiind incomode și nesigure.

PRIORITĂȚILE ZONEI

Adaptarea și schimbarea funcțiunii amplasamentului ce a generat P.U.Z. din LMu - „Subzona rezidențială, cu clădiri de tip urban”, în M1a - „Funcțiuni mixte - predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată adiacent arterelor / piețelor principale”, pentru a răspunde cerințelor și potențialului de dezvoltare economică a zonei, precum și crearea unei imagini favorabile a întreg spațiului.

Amenajarea spațiilor sigure și plăcute pentru pietoni și șoferii autovehiculelor, prin dispunerea marcajelor, ce obligă limitarea vitezei și conducerea prudentă, în special pe arterele importante de circulație, precum str. Comuna din Paris și str. Cărbușului, acolo unde există zona destinată școlii și grădiniței.

DM BACIU

arhitectură

BRACU

MIHAELA PASCU

PROIECTANT

BRACU

MIHAELA PASCU

DESEINAT

SCARA

1:1000

DATA

MARTIE 2025

BENEFICIAR

BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA

TITLU PROIECT

CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD

NR. PR.

8/2024

FAZA

P.U.Z.

NR. PL.

U1

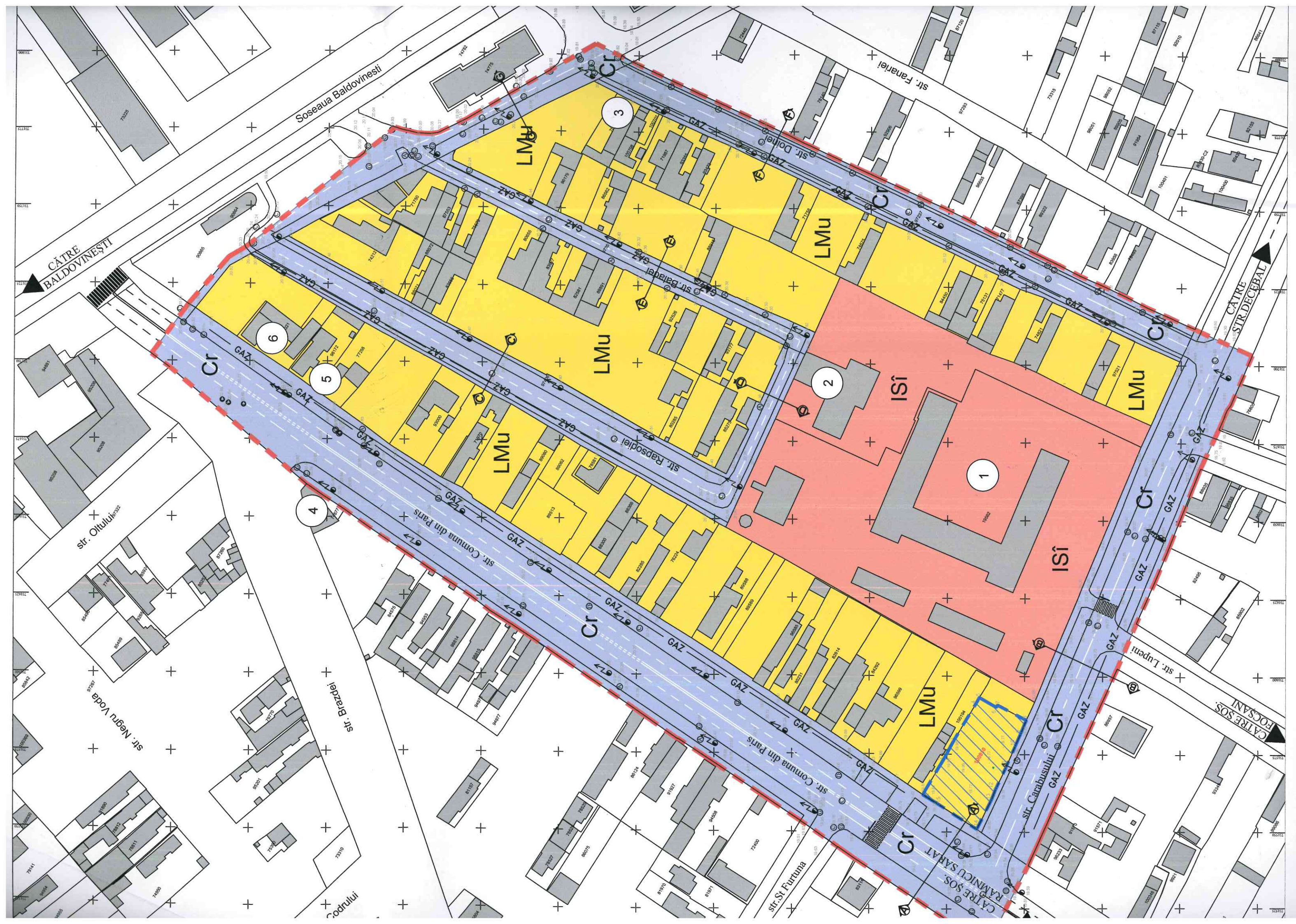
JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CĂRĂBUȘULUI, NR. 24, NR.CAD - 100810

TITLU PLANSA

SITUAȚIE EXISTENTĂ - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION

SOFTWARE LICENȚIAT





LEGENDĂ

	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU
	LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
	CONSTRUCȚII EXISTENTE
	CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ
	LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P - P+2E) SITUATE ÎN ȚESUT URBAN CONSTITUIT /PARCELAR ORDONAT
	ZONA FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE (SERVICII TERȚIARE, ADMINISTRATIVE, DOTĂRI EXISTENTE DE ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI SĂNĂTATE DE NIVEL ZONAL) SITUATE PE UN PARCELAR ÎN CURS DE CONSTITUIRE (POLI CENTRALI SECUNDARI)
	FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE ȘI PERIFERICE (SERVICII TERȚIARE, ADMINISTRATIVE, DOTĂRI DE ÎNVĂȚĂMÂNT, CULTURĂ ȘI SĂNĂTATE DE NIVEL ZONAL - CENTRALITĂȚI DIFUZE)
	FUNCȚIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ - ADJACENT ARTERELOR / PIETELOR PRINCIPALE
	SPAȚII AFERENTE TRANSPORTURILOR RUTIERE - CIRCULAȚII CAROSABILE EFECTIVE, NODURI DE CIRCULAȚIE

BILANȚ COMPARATIV - TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				INDICI AMPLASAMENT STUDIAT - 701 m ²				
DESTINAȚII	EXISTENT		PROPUS		C.R.T.	EXISTENT	C.R.T.	PROPUS
	m ²	%	m ²	%				
CONSTRUCȚII	0.00 m ²	0.00 %	180.00 m ²	25.65 %	A.c.	0.00 m ²	A.c.	180.00 m ²
SPAȚIU VERDE	701.00 m ²	100 %	80.00 m ²	11.40 %	A.d.	0.00 m ²	A.d.	180.00 m ²
CIRCULAȚIE ÎN INCINTĂ	0.00 m ²	0.00 %	440.00 m ²	62.75%	P.O.T. ^{-max}	0.00 %	P.O.T. ^{-max}	25.65 %
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	701 m ²	100 %	701 m ²	100 %	C.U.T. ^{-max}	0.00	C.U.T. ^{-max}	0.25

INDICI URBANISTICI CONFORM PUZ PROPUS

CRT.	L1a			CRT.	M1a
	înşiruit	izolat	cuplat		
P.O.T. _{max}	65,00 %	60,00 %	60,00 %	P.O.T. _{max}	65,00 %
C.U.T. _{max}	1,00	1,00	1,00	C.U.T. _{max}	1,00
R.H. _{max}	P+2E (sau P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R)			R.H. _{max}	P+5 - P+7
CRT.	CS2	CRT.	CS3	INDICI URBANISTICI CONF P.U.G. APROBAT	
P.O.T. _{max}	65,00 %	P.O.T. _{max}	65,00 %	C.R.T.	U.T.R. ₂₉
C.U.T. _{max}	1,00	C.U.T. _{max}	1,00	P.O.T. _{max}	65,00 %
R.H. _{max}	P+10	R.H. _{max}	P+4	C.U.T. _{max}	0,80

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU

		FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
			m ²	%	m ²	%
LMIu/L1a		SUBZONA REZIDENTIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN/ LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELĂ, CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, PE UN PARCELAR CONSTITUIT	23 843 m ²	44.20 %	10 070 m ²	18.65 %
CS2		ZONA FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE (SERVICII TERȚIARE, ADMINISTRATIVE, DOTĂRI EXISTENTE DE ÎNĂȚĂMÂNT ȘI SĂNĂȚATE DE NIVEL ZONAL) SITUATE PE UN PARCELAR ÎN CURS DE CONSTITUIRE (POLI CENTRALI SECUNDARI)	-	-	4 687 m ²	8.70 %
IS / CS3		SUBZONA CU CONSTRUCȚII DE ÎNĂȚĂMÂNT / FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE ȘI PERIFERICE (SERVICII TERȚIARE, ADMINISTRATIVE, DOTĂRI DE ÎNĂȚĂMÂNT, CULTURĂ ȘI SĂNĂȚATE DE NIVEL ZONAL - CENTRALITĂȚI DIFUZE)	10 258 m ²	19.05 %	10 258 m ²	19.05 %
M1a		FUNCȚIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERT, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ-ADIACENT ARTERELOR/PIEȚELOR PRINCIPALE	-	-	9 086 m ²	16.85 %
T1a		SPAȚII AFERENTE TRANSPORTURILOR RUTIERE - CIRCULAȚII CAROSABILE EFECTIVE, NODURI DE CIRCULAȚIE	19 815 m ²	36.75 %	19 815 m ²	36.75 %
		LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT	5 951 m ²	11.05 %	5 951 m ²	11.05 %
		LIMITA ZONEI DE STUDIU	53 916 m ²	100.00 %	53 916 m ²	100.00 %



OBISACIO arquitectura

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA MARTIE 2025
DESEINAT	URB. MARIUS BACIU	

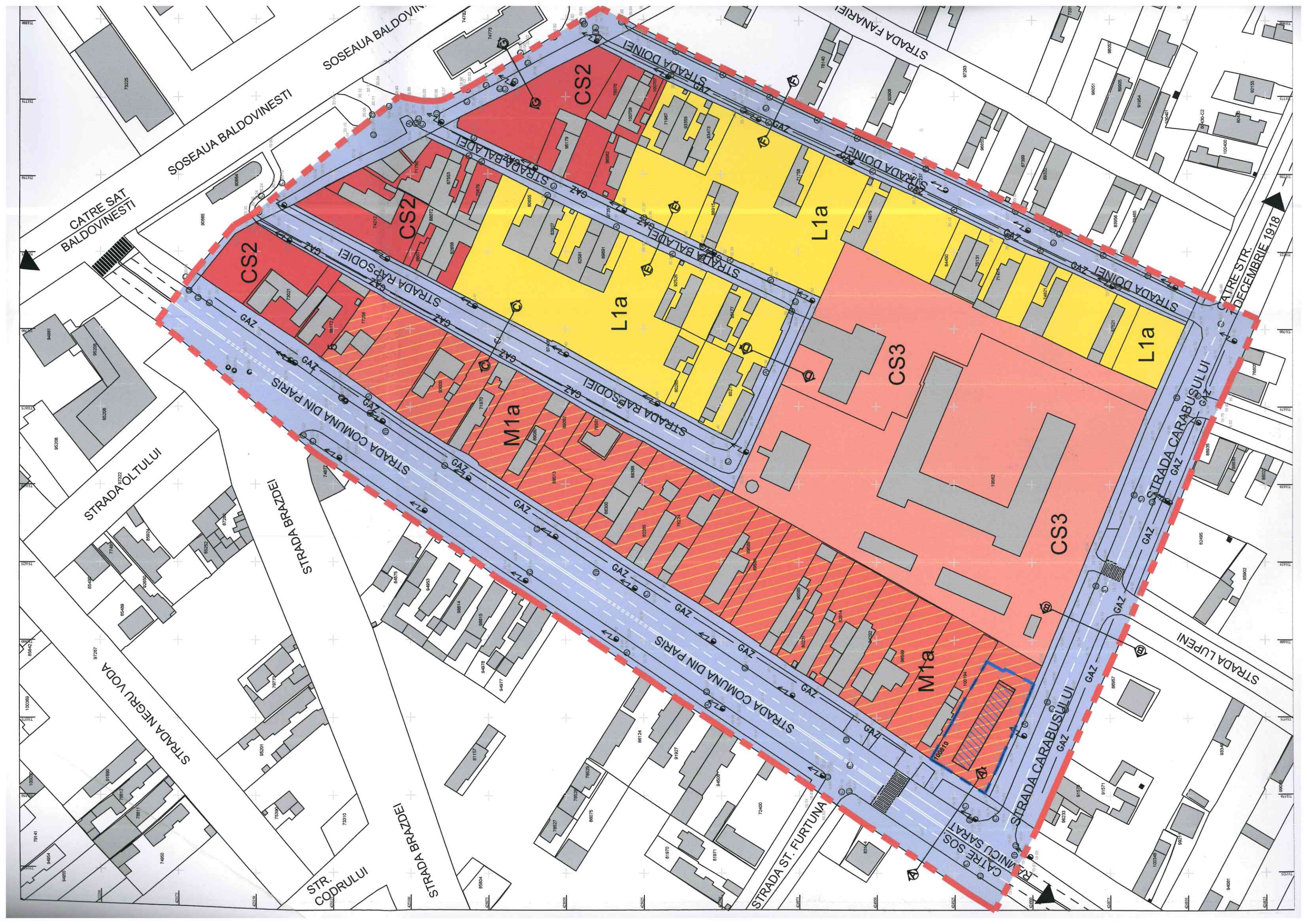
BENEFICIAR

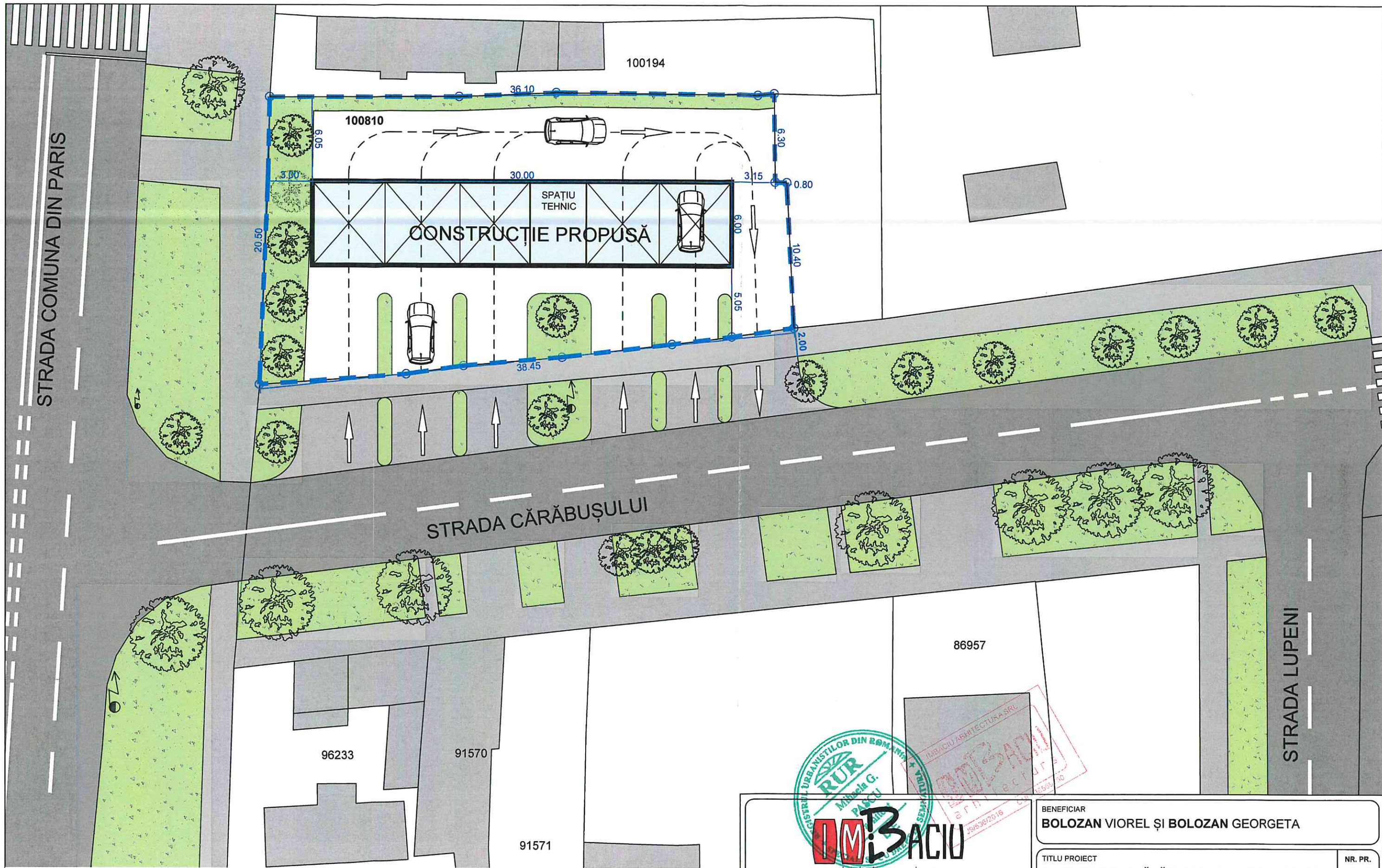
BOLOZAN VIOREL SI BOLOZAN GEORGETA

TITLU PROIECT CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD	NR. PR. 8/2024
	FAZA P.U.Z.
JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CĂRĂBUȘULUI, NR. 24, NR.CAD - 100810	NR. PL. U2.1
TITLU PLANSA REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	

SOFTWARE LICENTIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION

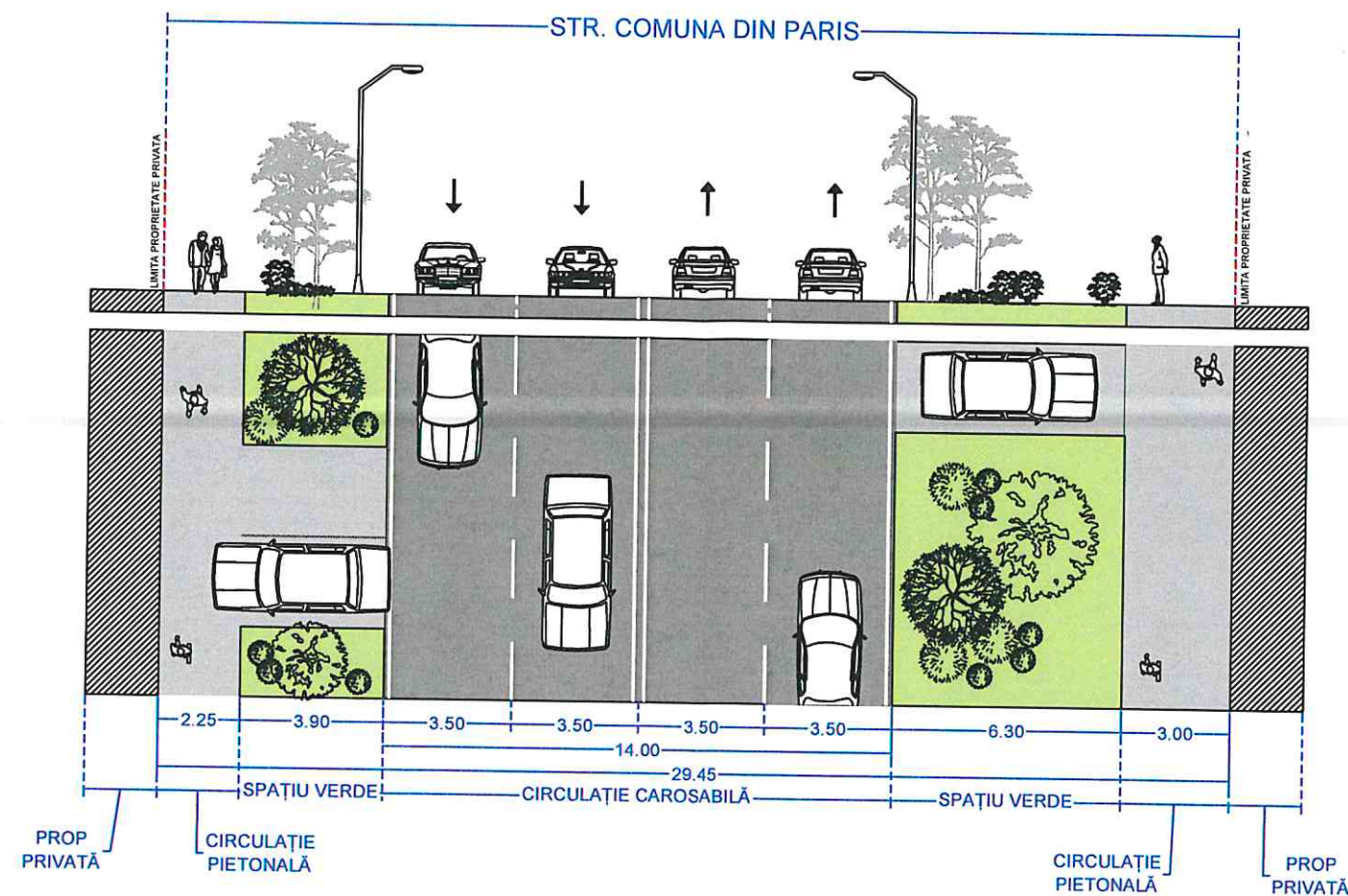




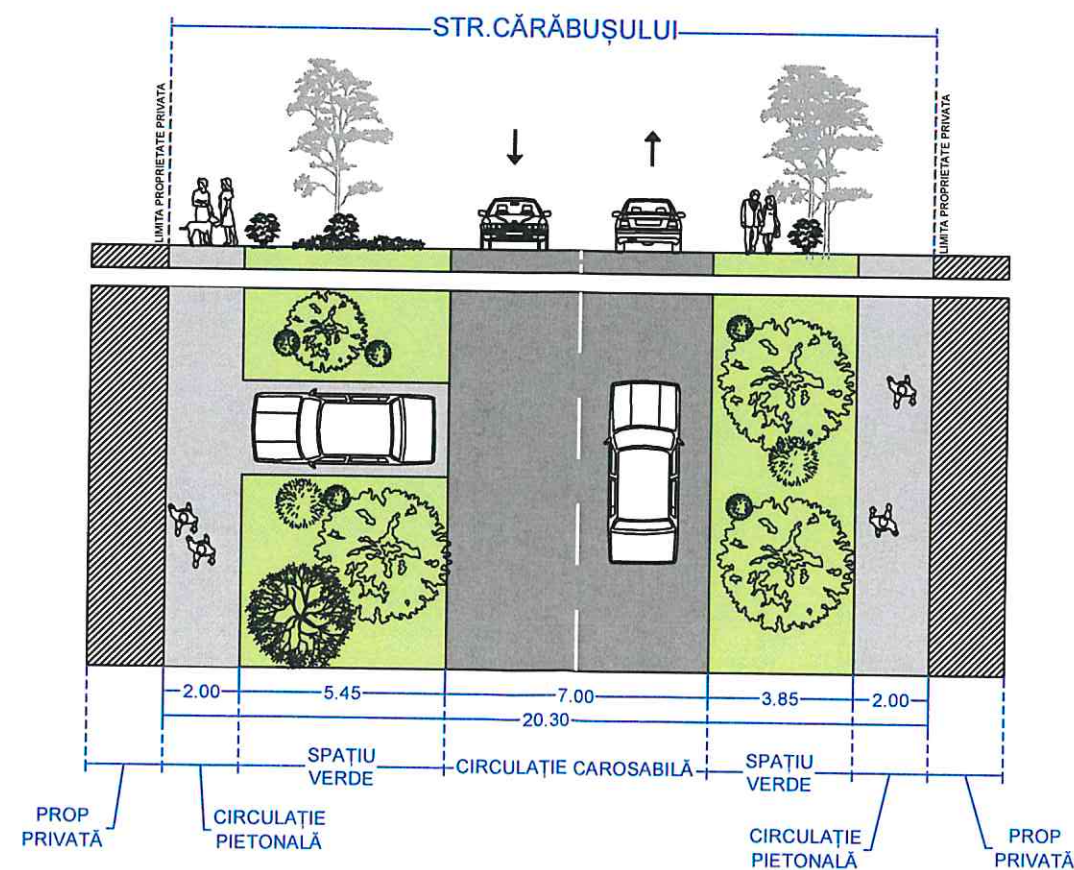
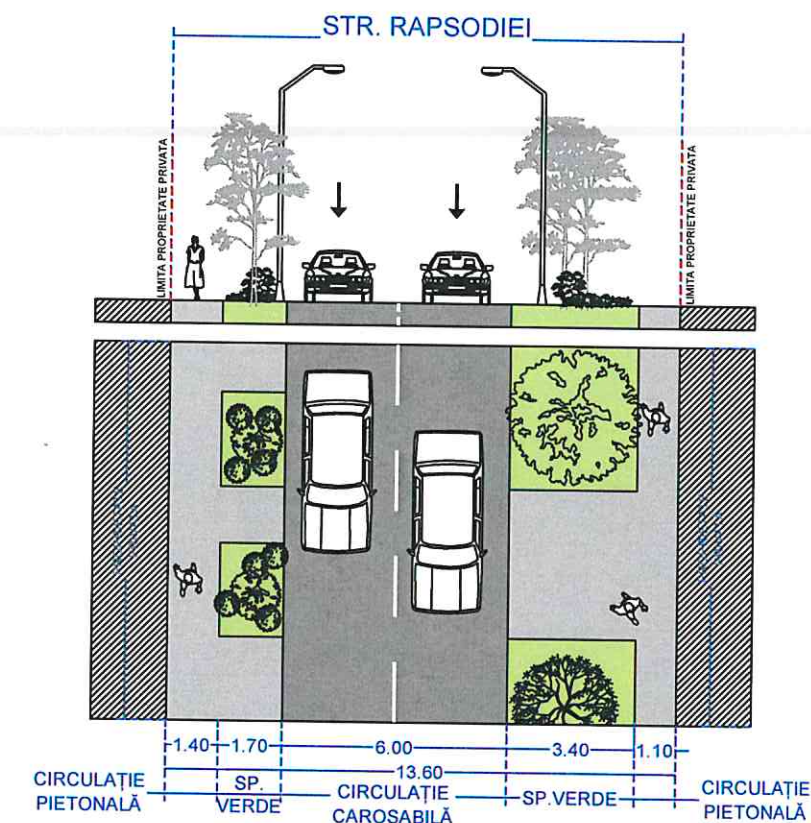
LEGENDA			
	LIMITĂ AMPLASAMENT		CĂI DE COMUNICAȚII (circulații auto, pietonale și spații verzi aferente acestora)
	BOXĂ SPĂLĂTORIE AUTO		CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ
	SPAȚIU VERDE		ACCES / IESIRE

 arhitectura				BENEFICIAR BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA	
SPECIFICAȚIE				TITLU PROIECT CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD	
SEMNTURA				JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CĂRĂBUȘULUI NR. 24 - NR.CAD: 100810	
SCARA 1:250				TITLU PLANSĂ REGLEMENTĂRI URBANISTICE - DETALIERE	
SEF PROIECT ARH. MIHAELA PASCU				NR. PR. 8/2024	
PROIECTAT URB. MARIUS BACIU				FAZA P.U.Z.	
DESENAT URB. MARIUS BACIU				NR. PL. U2.2	
DATA MARTIE 2025					
SOFTWARE LICENȚIAT				PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION	

PROFIL STRADAL A - A'



PROFIL STRADAL C - C'



PROFIL STRADAL B - B'

OMBACIU
arhitectura

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:200
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MARTIE 2025

SOFTWARE LICENTAT

BENEFICIAR
BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA

TITLU PROIECT
CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CĂRĂBUȘULUI, NR. 24, NR. CAD - 100810

TITLU PLANSA
PROFILE STRADALE: A - A' ; B - B' ; C - C'

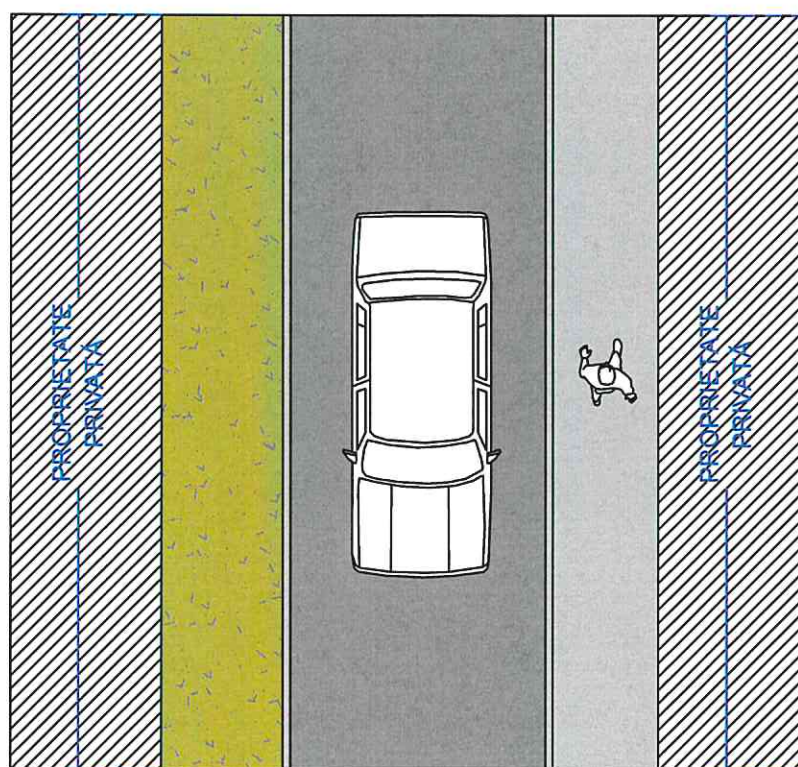
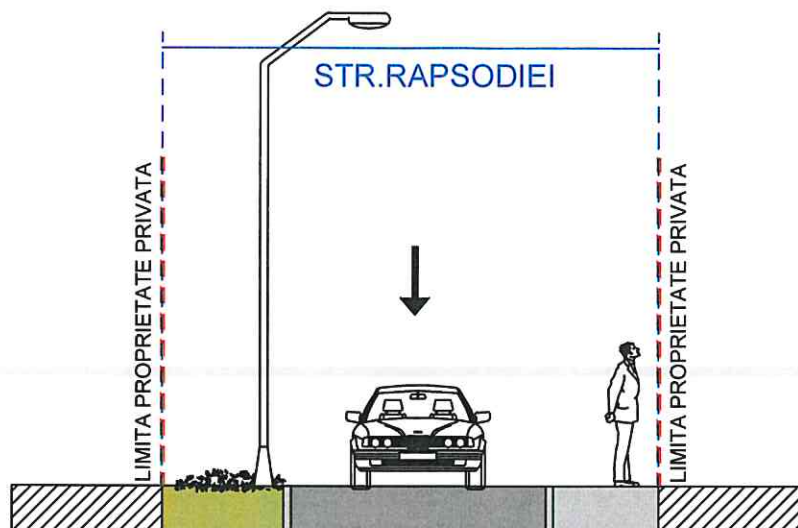
NR. PR.
8/2024

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U2.3

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION





1.70 3.40 1.50
 SP. 6.60
 PIETONAL/VEGETATIE SPONTANA CIRCULATIE CAROSABILA SP. PIETONAL

PROFIL STRADAL D - D'

IMBACIU
 arhitectura

BENEFICIAR
BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA

TITLU PROIECT
CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD

NR. PR.
 8/2024

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CĂRĂBUȘULUI, NR. 24, NR. CAD - 100810

TITLU PLANSA
PROFIL STRADAL D - D'

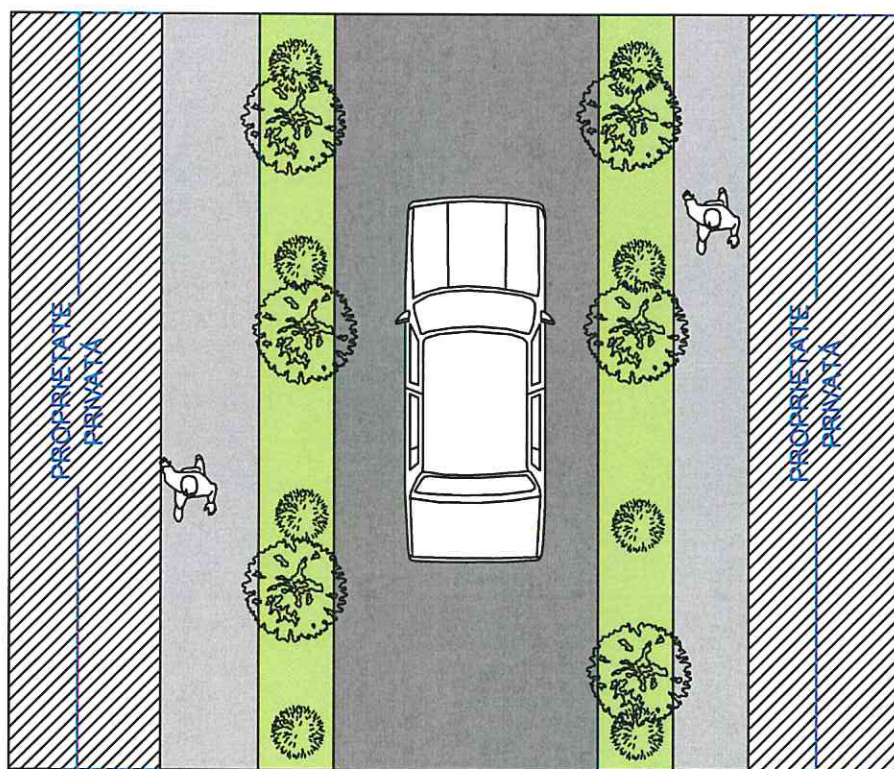
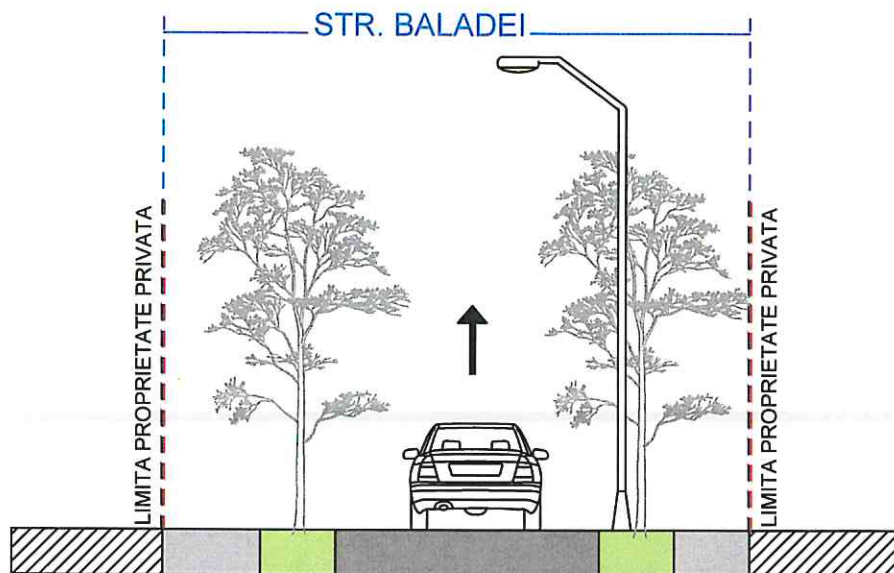
FAZA
 P.U.Z.

NR. PL.
 U2.4

SPECIFICATIE	SEMNAȚURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MARTIE 2025

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



1.30 1.00 3.50 1.00 1.00
7.80
SP. PIETONAL VERDE SP. CIRCULAȚIE CAROSABILĂ SP. VERDE PIETONAL

PROFIL STRADAL E - E'

OMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA

TITLU PROIECT
**CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE
ȘI GARD**

NR. PR.
8/2024

FAZA
P.U.Z.

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CĂRĂBUȘULUI, NR. 24, NR. CAD - 100810

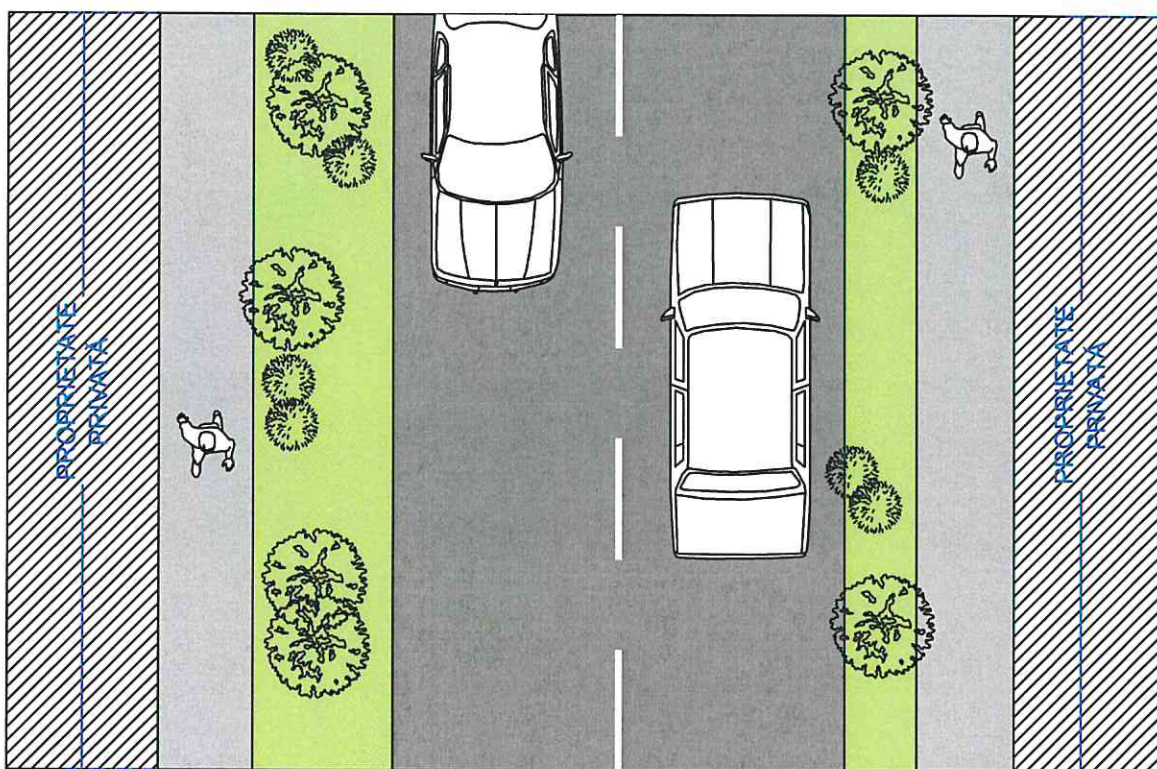
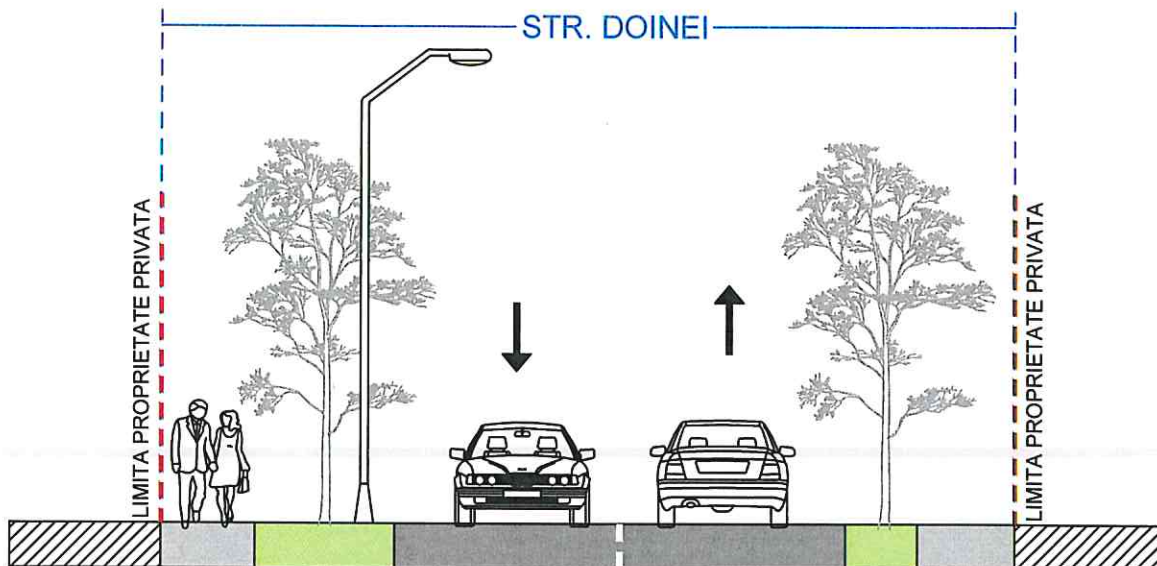
TITLU PLANȘA
PROFIL STRADAL E - E'

NR. PL.
U2.5

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MARTIE 2025

SOFTWARE LICENTAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



1.25 1.85 6.00 0.95 1.30
 SP. PIETONAL SP. VERDE CIRCULAȚIE CAROSABILĂ SP. VERDE SP. PIETONAL
 11.35

PROFIL STRADAL F - F'

IMBACIU
 arhitectura



BENEFICIAR
BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA

TITLU PROIECT
**CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE
 ȘI GARD**

NR. PR.
 8/2024

FAZA
 P.U.Z.

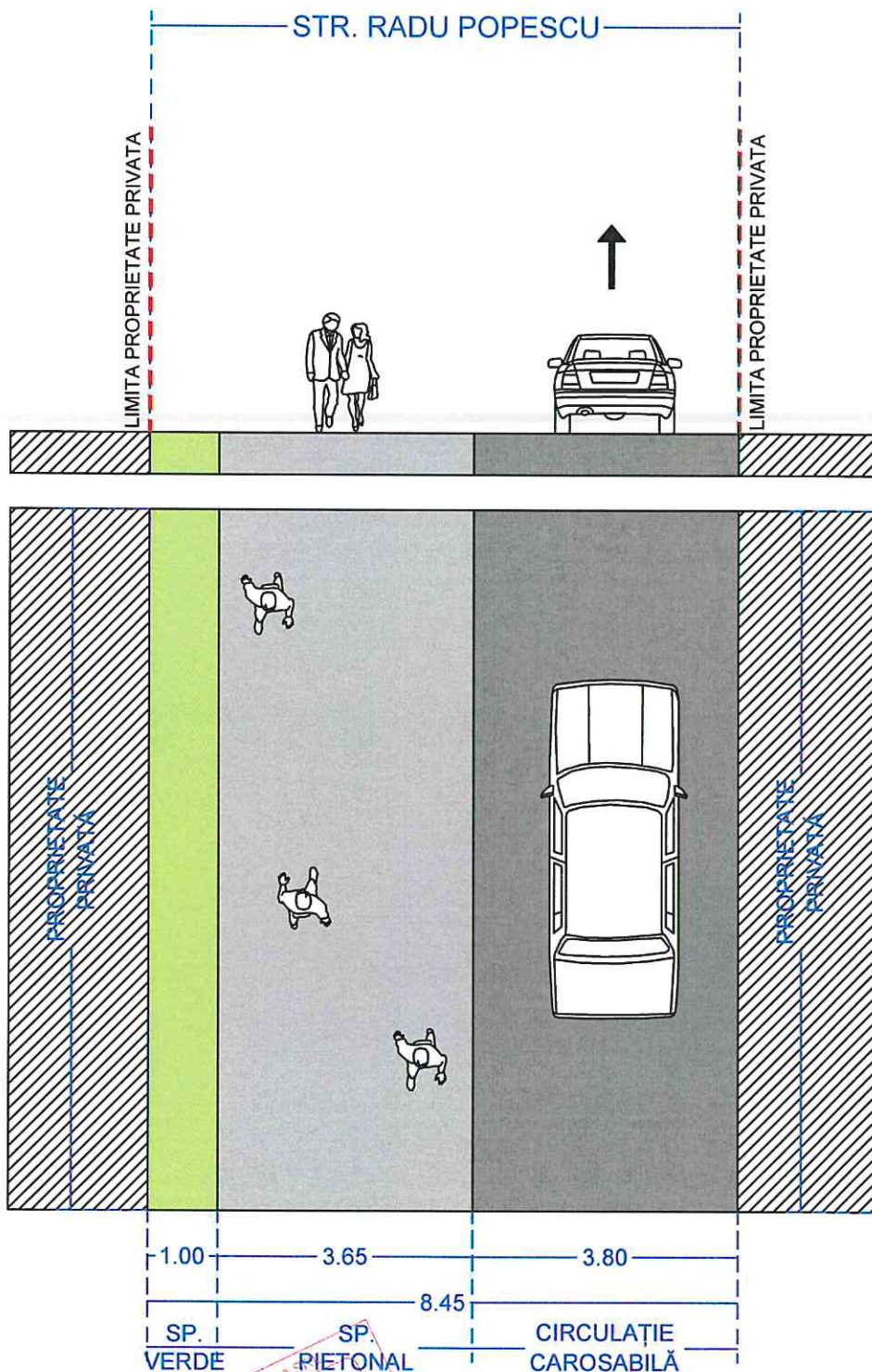
TITLU PLANSA
PROFIL STRADAL F - F'

NR. PL.
 U2.6

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MARTIE 2025

SOFTWARE LICENTAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



PROFIL STRADAL G - G'

IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA

TITLU PROIECT
**CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE
ȘI GARD**

NR. PR.
8/2024

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U2.7

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MARTIE 2025

JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CĂRĂBUȘULUI, NR. 24, NR.CAD - 100810

TITLU PLANSA
PROFIL STRADAL G - G'

SOFTWARE LICENTAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION

