

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 384

din 25.06.2025

Privind: Aprobarea *Planului Urbanistic Zonal* pentru obiectivul "*Lotizare terenuri în vederea construirii de locuințe, spații de birouri, servicii, spații de depozitare și recreere*", la adresa din Municipiul Brăila, str. Iurie Darie nr. 2, str. Stela Popescu nr.1, Nr. Cad. 91191 și Nr. Cad 91192, inițiat de societatea *Donecam S.R.L.*

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea societății Donecam S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 28654/05.02.2025, 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 "*Lotizare terenuri în vederea construirii de locuințe, spații de birouri, servicii, spații de depozitare și recreere*", la adresa din Municipiul Brăila, str. Iurie Darie nr. 2, str. Stela Popescu nr.1, Nr. Cad. 91191 și Nr. Cad 91192, inițiat de societatea *Donecam 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 Donecam 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.

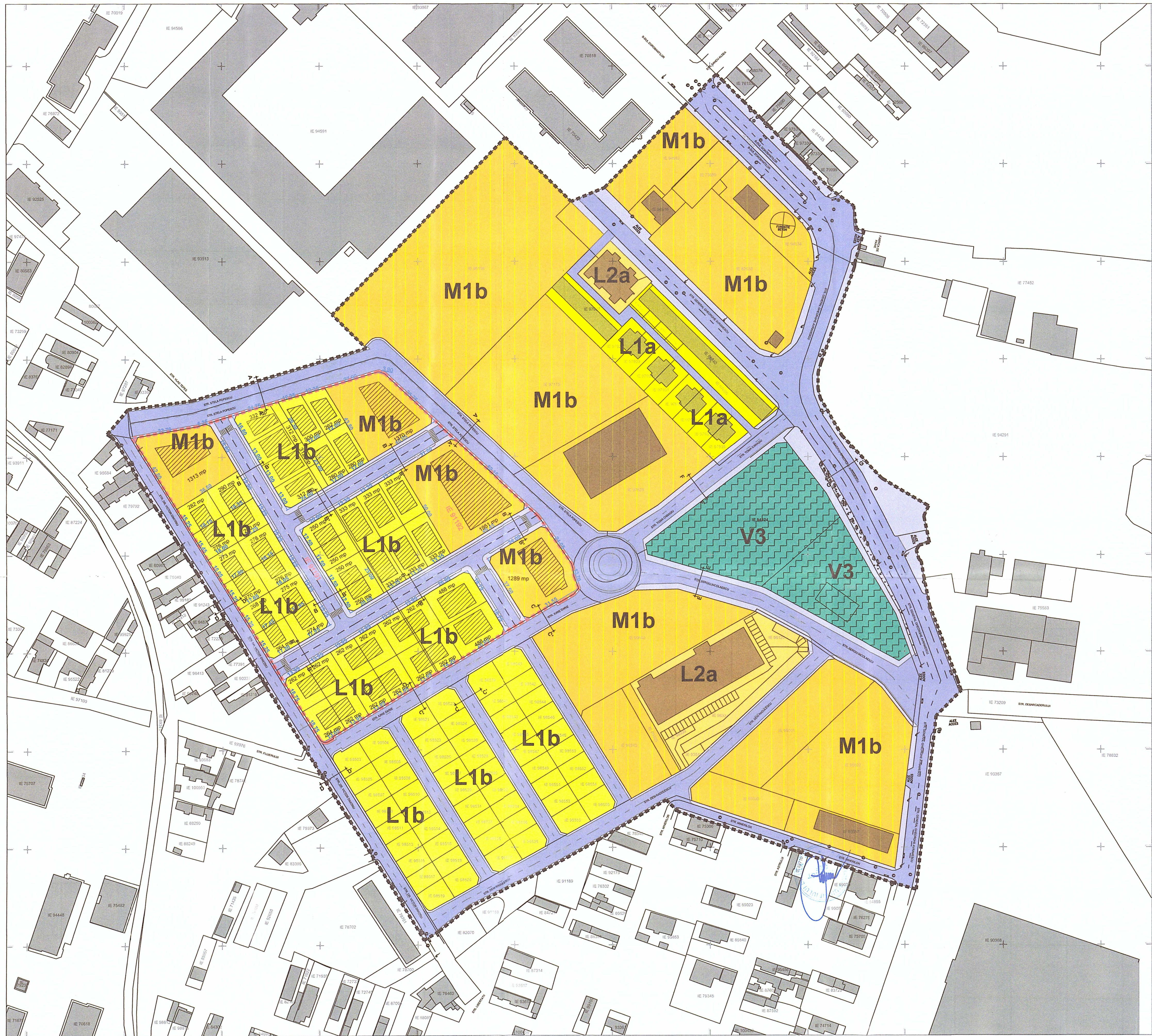
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

NICOLETA IVAȘCU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN



	Camin geiger		Stalp electric beton
	Cota punct		Stalp electric metalic
	Identificator electronic		Hidrant
	Camin vizitare		Indicator
	CV canalizare		Pom
	CV gaze		Spatiu verde
	Panou electric		

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

U2.1

LEGENDA

	LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT		LIMITA ZONEI DE STUDIU PROPUSE
	LOCUINTE MIXTE CU ACCESESIBILITATE MEDIE SI REPREZENTATIVITATE LOCALA IN INTERIORUL INSULELOR URBANE		LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P+2 ETAJE) SITUATE IN TESUT URBAN SLAB CONSTITUIT / PARCELAR DESTRUCTURAT
	LOCUINTE COLECTIVE CU INALTIMI REDUSE (P+3-4 ETAJE) IN ANSAMBLURI PREDOMINANT REZIDENTIALE		LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P+2 ETAJE) SITUATE IN TESUT URBAN CONSTITUIT PARCELAR ORDONAT INAFARA ZONEI ISTORICE PROTEJATE
	CLADIRI EXISTENTE		EDIFICABIL PROPUSE
	SPATII VERZI PUBLICE AMENAJATE PENTRU SPORT SI AGREMENT (TERENURI DE SPORT, CONSTRUCTII SI INSTALATII PENTRU AGREMENT, BAZINE DE INOT, PISCINE, AMENAJARI PENTRU PESCUIT SPORTIV, BAZE DE AGREMENT, PARCURI DE DISTRACTII, POLI DE AGREMENT, COMPLEXE SI BAZE SPORTIVE)		
	SPATII AFERENTE TRANSPORTURILOR RUTIERE - CIRCULATI CAROSABILE EFECTIVE, NODURI DE CIRCULATIE		

INDICI AMPLASAMENT STUDIAT

Stereon - 23 563 m²		
CRT.	EXISTENT	PROPUSE
Sc	0.00 m²	0.00 m²
Sd	0.00 m²	0.00 m²
P.O.T.	0.00 m²	0.00 m²
C.U.T.	0.00	0.00

REGIM DE INALTIME MAXIM

CRT.	L1b	L1a	L2a	M1b	V3
Hmax	P+2E	P+2E	P+4E	P+5E	Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 15m, cu excepția unor instalații speciale din zonele de sport și distracții/ agrement.

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT

CRT.	L1b	L1a	L2a	M1b	V3
Hmax	P+2E	P+2E	P+4E	P+5E	Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 15m, cu excepția unor instalații speciale din zonele de sport și distracții/ agrement.

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUSE

L1b	LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P+2 ETAJE) SITUATE IN TESUT URBAN SLAB CONSTITUIT / PARCELAR DESTRUCTURAT	M1b	FUNCTIUNI MIXTE CU ACCESESIBILITATE MEDIE SI REPREZENTATIVITATE LOCALA IN INTERIORUL INSULELOR URBANE
P.O.T. max	60% (insulă), 45% (cuplat), 40% (izolat)	P.O.T. max	60.00%
C.U.T. max	2.00 (insulă), 1.40 (cuplat), 1.30 (izolat)	C.U.T. max	2.50
L2a	LOCUINTE COLECTIVE CU INALTIMI REDUSE (P+3-4 ETAJE) IN ANSAMBLURI PREDOMINANT REZIDENTIALE	L1a	LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P+2 ETAJE) SITUATE IN TESUT URBAN CONSTITUIT PARCELAR ORDONAT INAFARA ZONEI ISTORICE PROTEJATE
P.O.T. max	35%	P.O.T. max	60% (insulă), 45% (cuplat), 40% (izolat)
C.U.T. max	1.50	C.U.T. max	2.00 (insulă), 1.40 (cuplat), 1.30 (izolat)
V3	SPATII VERZI PUBLICE AMENAJATE PENTRU SPORT SI AGREMENT (TERENURI DE SPORT, CONSTRUCTII SI INSTALATII PENTRU AGREMENT, BAZINE DE INOT, PISCINE, AMENAJARI PENTRU PESCUIT SPORTIV, BAZE DE AGREMENT, PARCURI DE DISTRACTII, POLI DE AGREMENT, COMPLEXE SI BAZE SPORTIVE)		
P.O.T. max	30.00%		
C.U.T. max	0.50		

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUSE	
	nr	%	nr	%
	-	-	21 941 m²	15.30 %
	6 825	6.00 %	-	-
	-	-	3 929 m²	3.45 %
	-	-	4 295 m²	3.80 %
	-	-	41 673 m²	30.70 %
	90 804	80.00 %	-	-
	-	-	6 303 m²	5.55 %
	15 895	14.00 %	35 383 m²	31.20 %
	23 563 m²	20.76 %	23 563 m²	20.76 %
	113 524 m²	100%	113 524 m²	100%

BEFICIAR

S.C. DONECAM S.R.L.

TITLU PROIECT

LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE DEPOZITARE SI RECREERE

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. IURIE DARIU, NR. 2, STR. STELA POPESCU, NR. 1, NR. CAD. 91191, 91192

TITLU PLANSA

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

SCARA

1:1000

DATA

MARTIE 2025

NR. PR.

4/2025

FAZA

P.U.Z.

NR. PL.

U2.1

SPECIFICATIE

SEF PROIECT

PROIECTAT

DESEMAT

SEMANTURA

URB. MIHAELA PASCU

URB. VLAD OLTANU

URB. VLAD OLTANU

SOFTWARE LICENTAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

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 în aplicarea P.U.Z., el întărind și 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 și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21 /N/10.04.2000, precum și reglementările cuprinse în P.U.G. și prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.;

2. BAZA LEGALA

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. „LOTIZARE TERENURI ÎN VEDEREA CNSTRUIRII DE LOCUINȚE, SPAȚII DE BIROURI, SERVICII, SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI RECREERE”, JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2, STR. STELA POPESCU, NR. 1 - NRC. 91191, 91192 au stat în 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/110.04.2000";
- "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 și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și 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 – “LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE DEPOZITARE SI RECREERE”, are ca scop reglementarea urbanistică a teritoriului studiat.

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal, conform cu specificațiile din planșa U2.1 – “Reglementări urbanistice - zonificare”, acest perimetru studiat se afla în intravilanul municipiului Brăila, conform documentației aprobate P.U.G. a mun. Braila aparține U.T.R. 7, categoria de folosință “curți-construcții” și se desfășoară pe o suprafață de 113 524 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, ce a generat P.U.Z., are ca obiectiv lotizarea a doua terenuri și organizarea acestora în 48 de loturi, în vederea construirii de locuințe, servicii, birouri și depozitare. Terenul este situat în JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2 și STR. STELA POPESCU, NR. 1 NRC. 91191 SI NRC. 91192.

Terenul în suprafață de 23 563 mp, ce a generat P.U.Z.- ul este în proprietatea beneficiarului S.C. DONECAM S.R.L, aflându-se în intravilanul Mun. Brăila, având categoria de folosință „curți – construcții”

Suprafața propusă de studiu este de 113 524 mp, conform Avizului de oportunitate nr. 05 din 2024.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Schimbarea funcțională din **Lmu** (Subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban) și **I** (Subzona unităților industriale) în **M1b** (Funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane), **L1b** (Locuințe individuale cu regim redus de înălțime situate în țesut urban slab constituit/parcelar destructurat) și respectiv **V3** (Spații verzi publice amenajate pentru sport și agrement (terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, bazine de înot, piscine, amenajări pentru pescuit sportiv, baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement; complexe și baze sportive);
- Lotizarea terenurilor în vederea construirii de locuințe, servicii și depozitare;
- Împrejmuirea și organizarea șantierului;
- 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 CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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

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

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

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

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

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- 6.4. Aliniamentul 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 orizontala, 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 și 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 și PIETONALE

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

ACCESSE PIETONALE

- 7.2. Accesele pietonale vor fi conforme, astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, conform prevederilor NP 051–2012 – revizuire, NP

051/2000. Este interzisă depășirea limitei parcelei spre stradă 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 maxima 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 republicata 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.

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

- 9.1. Pentru a fi constructibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor 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 împrejmuirilor 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 REZIDENTIALĂ – „L”

- **Subzona - L1b** – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit / parcellar destructurat;
- **Subzona - L1a** – Subzona locuințelor individuale cu regim redus de înălțime (P – P+2E) situate în țesut urban constituit/ parcellar ordonat în afara zonei istorice protejate;
- **Subzona - L2a** – Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4E) în ansambluri predominant rezidențiale

1.2. ZONA SPAȚIILOR VERZI „V”

- **Subzona - V3** – Spații verzi publice amenajate pentru sport și agrement (terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, baze de agrement, bazine de înot, piscine, amenajări pentru pescuit sportiv, parcuri de distracții, poli de agrement; complexe și baze sportive);

1.3. ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE „M”

- **Subzona - M1b** – Funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane;

1.4. ZONA TRANSPORTURILOR – „T”

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

IV. PRESCRIPTII PENTRU ZONA REZIDENȚIALĂ – L 1

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

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

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

ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

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

- **Subzona - L1b** – Subzona locuințelor individuale cu regim redus de înălțime (P – P+2E etaje) situate în țesut urban slab constituit/parcelar destructurat;
- **Subzona - L1a** – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2E) situate în țesut urban constituit/ parcelar ordonat înafara zonei istorice protejate;
- **Subzona - L2a** – Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4E) în ansambluri predominant rezidențiale.

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **L1b, 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 **L1b, 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 locuiri – comerț de proximitate, dotări de învățământ sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, nepoluante, cu următoarele condiții:

- suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
- să nu genereze transporturi grele;
- să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;

- să asigure parcare a min. 3 autoturisme;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
- activitatea 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 cu suprafața desfășurată peste 250,0 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. pentru detalierea organizării în cadrul ansamblului;

(4) În L1b - realizarea locuințelor noi în aceste U.T.R-uri este condiționată de existența unui P.U.Z. pe o suprafață minimă de 5000,00 mp, aprobat conform legii, care să reglementeze: noua tramă stradală de deservire, operațiunile de parcelare/ reparcelare — acolo unde este cazul, echiparea edilitară, asigurare cu echipamente și dotări publice.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **L1b**, **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;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectură și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

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

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

Se considera construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- Adâncimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu lățimea acesteia
- Dimensiuni minime ale parcelelor:

Regim de construire	Dimensiune minima L1b		Dimensiune minima L1a	
	S. mp.	Front mp.	Front	m.
Înșiruit	150	8	150	8
Cuplat	200	10	200	12
Izolat	250	12	250	12

* Tote dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de +/- 10%.

- 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.
- 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

- În cazul fronturilor preexistente clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristica 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 8,0 metri pe străzi de categoria I și a II -a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a -III-a.
- Se stabilesc următoarele **retrageri minime obligatorii** pentru construcțiile în subzona **L1b, L1a**:

Retragerea minima fata de aliniament pentru construcții noi	L1a			L1b		
	Înșiruit	cuplat	izolat	Înșiruit	Cuplat	izolat
	3,0m*	4,0m - la străzi de categoria III, IV 5,0m – la străzi de categoria I,II*		4,0m*	5,0m*	

- Se admite micșorarea acestei retrageri minime față de aliniament, sau construcțiile se pot amplasa la aliniamentul parcelei, doar ca astfel se respecta 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 **15,0 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 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

- (1) În cazul loturilor cu adâncime mai mică de 15 m se acceptă construirea pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor.
- (2) 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.

	L1a			L1b		
	înșiruit	cuplat	izolat	înșiruit	cuplat	izolat
Retrageri fata de limitele laterale	-	H/2 sau min. 3,0m*		-	H/2 sau min. 3,0m*	
Retragere fata de limita posterioara	Min. 3,0m	Min. 5,0m	Min. 5,0m	Min. 3,0m	Min. 5,0m	Min. 5,0m

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

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

- 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;
- 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 mica de 0,50m fata 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.**
- *Drumurile propuse pentru deservirea lotizării, amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi modernizate de către acesta pe cheltuiala proprie prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.*
- *După aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărârea CLM nu sunt admise, modificări ale traseelor stabilite pentru realizarea circulațiilor în cadrul P.U.Z., precum și operațiuni notariale care au ca rezultat schimbarea funcțională ale acestora.*

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor 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 stânjenie fluxurile principale de circulație și nici plantațiile de aliniamente stradale.

ART. 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	L1a			L1b		
	Înșiruit	Cuplat	izolat	Înșiruit	Cuplat	izolat
Înălțimea maxima la cornișă (sau atic)	P+2E (sau P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R)			P+2E (sau P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R)		
Înălțimea maxima la coama (sau aticul ultimului nivel)	10,0m			10,0m		
	12,0m			12,0m		

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

ART. 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- 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 ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe;
- în vederea reducerii încălzirii excesive a climatului urban se recomandă folosirea culorilor deschise pentru acoperișurile clădirilor și pentru superfetele expuse soarelui.

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 în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- (4) Toate noile bransamente 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.
- (5) În **L1b** – se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitară în sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții:
 - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

- b) parcela minimă pentru soluții de echipare edilitară în sistem individual să fie de minim **3000mp**, front minim la stradă de 25,0m și cu acces la un drum public modernizat;
- c) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (6) (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.

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

ART. 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

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

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POTmax	L1a			L1b		
	Înșiruit	Cuplat	Izolât	Înșiruit	Cuplat	izolat
	60%	45%	40%	60%	45%	40%

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

CUTmax	L1a			L1b		
	Înșiruit	Cuplat	Izolât	Înșiruit	Cuplat	izolat
	2.0	1.4	1.3	2.0	1.4	1.3

V. PRESCRIPTII PENTRU ZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE – L 2

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

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

ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

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

- **L2a** - Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4E) în ansambluri predominant rezidențiale.

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **L2a** sunt admise următoarele utilizări:

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

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **L2a** sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- 1) Se admite funcțiuni complementare locuiri – comerț de proximitate, dotări de învățământ, cultura, întreținere corporală, sănătate, servicii casnice/ comunitare, cu următoarele condiții:
 - a) suprafața acestora sa nu depășească 250 mp ADC;
 - b) sa nu genereze transporturi grele;
 - c) sa nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - d) sa asigure parcare a min. 3 autoturisme;
 - e) sa nu producă poluare fonica, chimica sau vizuala;
 - f) sa nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
 - g) activitatea sa se desfășoare numai in interiorul clădirii;
 - h) sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si producție;
- 2) Funcțiunile comerciale si serviciile complementare locuirii care îndeplinesc condițiile descrise mai sus se pot admite cu condiția elaborării si aprobării unor documentații PUD pentru detalierea organizării in cadrul ansamblului.
- 3) In cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:
 - Dispensarele de la parterul blocurilor sa aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - Creșele si grădinițele sa aibă un acces separat de cel al locatarilor si sa dispună in utilizare exclusiva de o suprafața minima de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
 - Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare, etc.;
- 3.1) Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc.;
- 3.2) Schimbarea destinației apartamentelor pentru categoriile descrise mai sus se face numai daca accesul se face dintr-o strada principala si sunt asigurate locurile de parcare pentru specificul activității.
- 4) Lucrările ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai in condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scara comuna;
- 5) Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- realizarea unor false mansarde;
- Realizarea unor anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- Depozitarea en-gros;
- Depozitari de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane cu excepția celor ecologice și dotate cu sisteme de preselecție
- 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)

- (1) Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
- (2) Pentru situația a doua descrisă anterior, se va folosi termenul de „cvartal” ca expresie a parcellarului aferent locuințelor colective de acest tip.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În zonele constituite – clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristica străzii respective
- (2) În cazul fronturilor continue cu clădiri dispuse pe aliniament, inserțiile noi vor respecta regula străzii sau ansamblului.
- (3) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 6.0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor (H) și distanța dintre aliniamente (D);

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

- (1) Pentru noile ansambluri de locuințe colective – se recomandă întocmirea unor documente de urbanism de tip PUZ, cu următoarele recomandări:
 - Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15,0 metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealaltă limita laterala cu o distanta cel puțin egala cu jumătatea din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată in punctul cel mai înalt fata de teren.
 - Clădirile care se înscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15,0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colt unde se va întoarce fațada in condițiile de aliniere ale străzii laterale
 - Retragera fata de limita posterioara a parcelei va fi cel puțin egala cu înălțimea clădirii.
- (2) In cazul loturilor cu adâncime mai mica de 15 m se accepta construirea clădirilor pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respecta înălțimea si lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabila in cazul anexelor si garajelor.
- (3) Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat sa nu depășească 2,2 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0m fata de limitele posterioare ale parcelei.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- (1) In zonele cu ansambluri de locuințe colective existente la data intrării in vigoare a prezentului regulament, se mențin distanțele existente intre clădiri si caracterul acestora.
- (2) Pentru ansamblurile noi de locuințe colective – conform P.U.Z. cu următoarele recomandări:
- a. Distanța minima dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea la cornișă a clădirii cele mai înalte ($D=H$), dar nu mai puțin de 5,0 m.
 - b. Intre fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit, distanța dintre clădiri va fi egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte ($D=H$); distanța se poate reduce la jumătate ($D=H/2$) in cazul in care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor si ale casei scării.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei artere de servitute.
- Lățimea carosabilului căilor de acces în ansamblurile noi de locuințe colective va fi de min.5,0m pentru străzile cu sens unic și min.7,0m pentru străzile cu dublu sens.
- Pentru toate circulațiile si accesele publice existente si propuse se vor respecta prevederile din **Normativul de siguranța la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5.** privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp si închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferența de nivel mai mica de 0,50m fata de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție in caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime si 4,20 m înălțime.**

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ART. 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	L2a	
	existent	propus
Înălțimea maxima la cornișă (sau atic)	P+4E	P+4E

- (1) Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.
- (2) Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri).
- (3) se admite mansardarea clădirilor existente. În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.
- (4) În cadrul prezentului RLU, înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

ART. 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

(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 în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

(4) 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.

(5) În **L1b** – se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitară în sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) parcela minimă pentru soluții de echipare edilitară în sistem individual să fie de minim **3000mp**, front minim la stradă de 25,0m și cu acces la un drum public modernizat;

c) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(6) (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.

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

ART. 15 – SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

(2) *Orice intervenție în cadrul cvartalului de locuințe colective privind reorganizarea spațiilor verzi, circulațiilor și a parcajelor, se va face în baza PUD incluzând studiu peisagistic și de iluminat public, cu condiția păstrării cel puțin a suprafeței existente a spațiilor verzi.*

(3) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de

comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.

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

(5) În ansamblurile de locuințe colective zonele verzi de folosință generală se vor proiecta luând în calcul minimum **2 - 2,2 mp teren/locuitor** (în afară parcurilor publice).

(6) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Locuințele colective vor putea fi împrejmuite doar pe limitele parcelei care se învecinează cu proprietăți particulare
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,50 metri**.
- În cazul în care locuințele colective au în incinta lor și spații comerciale sau servicii, se va admite împrejmuirea către strada numai cu gard viu.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

	L2a
P.O.T.max.	30%

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

	L2a
C.U.T.max.	1,5

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Subzona V3 se refera la totalitatea spațiilor verzi publice sau private, existente și propuse, în suprafața intravilanului mun. Brăila, care se caracterizează prin faptul ca sunt destinate și cuprind cu precădere amenajări specifice practicării sportului și agrementului. Diferențierea acestei subzone se face în special în baza criteriului legat de accesibilitate - dat fiind că această subzonă poate presupune un acces public restricționat, condiționat de programul activităților sportive, sau de agrement și de gestiunea acestora.

Prin regulament se urmărește întărirea profilului de sport și agrement, încurajarea performanței sportive și asigurarea condițiilor urbanistice pentru perfecționarea și dezvoltarea acestor activități în acord cu normele specifice.

Subzona V3 poate cuprinde:

- sport: complexe și baze sportive, teren de sport, stadion, patinoar, săli gimnastică, construcții și instalații pentru sport în aer liber și în spații semi-acoperite, spații anexe de cercetare și gestiune (birouri), spații anexe tehnice, spații de cazare pentru sportivi, antrenori și invitați.
- agrement: baza de agrement (complex cu spații acoperite și descoperite), parc de distracții, parc tematic de agrement public

ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

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

- **V3** – Spații verzi publice amenajate pentru sport si agrement (terenuri de sport, construcții si instalații pentru agrement, baze de agrement, bazine de înot, piscine, amenajări pentru pescuit sportiv, parcuri de distracții, poli de agrement; complexe si baze sportive);

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **V3**, sunt admise următoarele utilizări:

- Spații verzi cu vegetație înalta, medie sau joasă;
- Amenajări pentru odihnă, promenadă, joc pentru copii (spații echipate și dimensionate pe vârste);
- Construcții și amenajări pentru sport, inclusiv de performanță – complexe și baze sportive, teren de sport, balon de fotbal, stadion, patinoar, săli gimnastică, construcții și instalații pentru sport în aer liber și în spații semi-acoperite;

- baze de agrement, bazine de înot, piscine, amenajări pentru pescuit sportiv, parcuri de distracții, poli de agrement;
- Circulații pietonale și velo;
- Circulații pietonale ocazional – carosabile pentru întreținerea spațiilor verzi și accesul la activitățile permise;
- Construcții și amenajări de alimentație publică de mici dimensiuni ($S_d < 250 \text{ mp}$);
- Construcții și amenajări pentru agrement public;
- Construcții anexe de cercetare și gestiune (birouri);
- Construcții anexe tehnice ale spațiilor destinate sportului, administrare și întreținere;
- Construcții cu spații de cazare pentru sportivi, antrenori și invitați;
- Mobilier urban;
- Grupuri sanitare publice;
- Spații pentru administrare și întreținere;
- Parcaje

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **V3**, sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- În complexele sportive existente, se admit noi clădiri pentru sport și agrement, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 30% din suprafața totală a parcului;
- Toate construcțiile existente și propuse în cadrul acestor subzone nu vor conduce la defrișări și afectări ale vegetației existente;
- Grupurile sanitare publice vor fi construcții cu caracter definitiv, din materiale ecologice și se vor amplasa în mod corespunzător, în relație cu accesele principale, fără a afecta vizual amenajările peisagistice.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **V3**, se interzic următoarele utilizări:

- Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi destinate sportului și agrementului;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor verzi adiacente.

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

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

- Zonele destinate sportului si agrementului existente si propuse se vor amenaja pe întreaga suprafață a parcelei de care dispun, in baza unui proiect unitar;
- Nu se admit sub-fragmentari sau sub-divizări ale parcelelor destinate acestor activități.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform Codului Civil.

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

- Conform Codului Civil.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- Conform Codului Civil.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- In toate spatiile verzi apartinand zonei V, circulatia pietonala este prioritara.
- Se va asigura accesul din circulatiile publice pentru aleile ocazional-carosabile (pentru intretinere, aprovizionare) a caror latime va fi de min. **3,5m**;
- Se vor asigura, in zonele de acces pietonal principale si secundare, zone amenajate corespunzator pentru asteptare si odihna („zone de regurpare”) Pentru complexe sportive de mari dimensiuni se va asigura un numar suficient de accese si spatii de afluiere, asigurandu-se fluenta in cazul aglomerarii la evenimente
- Se recomanda ca statiile de transport in comun sa fie plasate in proximitatea acceselor princiace ale zonelor mai ample de sport si agrement.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele necesare zonelor cu activitati se vor amplasa pe cat posibil in lungul circulatiilor perimetrare, in alvelole special proiectate, tratate cu dale inierbate
- Se vor evita amenajarile de mari suprafete betonate, destinate parcajelor
- Parcajele vor fi verzi cu **min 1 arbore/ 4 locuri parcare** si pe limitele parcajului, cu aliniamente de gard viu de **1,20 metri inaltime**;

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 15 m, cu excepția unor instalații speciale din zonele de sport și distracții/agrement.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform cu proiectului de specialitate;

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcțiile cu caracter permanent se vor racorda la rețelele edilitare publice
- Este obligatorie asigurarea echipării edilitare necesare pentru irigarea spațiilor verzi
- Se interzice montarea aeriană a cablurilor electrice, telefonice, CATV;
- În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:
 - o Instalații de alimentare cu apă potabilă;
 - o W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor;
 - o Colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu
- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor mereorice în bazine decorative pentru a fi utilizare pentru întreținerea spațiilor verzi

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

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prevederile menționate în proiectul peisagistic al parcului
- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor și tipologiilor specifice
- Se va urmări ca vegetația înaltă să ofere umbră circulațiilor pietonale principale
- Toate parcajele vor fi obligatoriu verzi cu cel puțin un arbore / 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 metri înălțime**.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Se recomandă utilizarea sistemelor de împrejmuire care oferă transparența și utilizarea vegetației
- Pentru garduri: înălțime – **2,00 metri înălțime**, din care un soclu opac de **0,60 metri** – din metal (fier forjat sau plasa metalică) sau lemn.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

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

V3	
P.O.T. max	30 %

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

V3	
C.U.T. max	0.5

VII. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA MIXTA CORESPUNZATOARE UNUI ȚESUT URBAN CONSTITUIT - "M1"

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Tipologia țesutului urban pe care se dezvoltă zona mixtă M1 este determinată de un parcellar 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 gard min. III.

ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

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

- **M1b** – FUNCȚIUNI MIXTE CU ACCESIBILITATE MEDIE SI REPREZENTATIVITATE LOCALA IN INTERIORUL INSULELOR URBANE;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M1b**, 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 intraurban (comerț alimentar și nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600,0 mp
- Magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier
- Mall / centru comercial de factură;
- alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;
- Piață agroalimentară
- Activități manufacturiere și prestări servicii;
- Showroom auto, moto, etc;
- Autoservire, 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 unifamiliale și locuințe colective

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **M1b**, 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;
- Se admite completarea cu clădiri comerciale în intersecțiile dintre blocuri, cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația

existentă și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate;

- 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:
 - o Să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
 - o 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.
- Activitățile 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:
 - o Să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - o Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
 - o Să implice maximum 5 persoane;
 - o Să aibă acces public limitat (ocazional);
 - o Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - o Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **M1b**, 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, 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 5 mașini;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitare 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 considera construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
 - Adâncimea să fie mai mare decât frontal la stradă;
 - Suprafețele minime ale parcelelor:

Regim de construire	Dimensiunea minima M1b	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	300,0	12,0
Cuplat	350,0	18,0
Izolot		18,0

- 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.
- în cazul parcelelor care nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, în funcție de importanța obiectivului nou propus și de impactul socio-economic propus, construibilitatea acestora a putea fi demonstrată prin P.U.D. / P.U.Z. însoțit de ilustrarea de arhitectura, aprobat în condițiile legii.

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 **5,0 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 m**.

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

	Izolot		Cuplat		Înșiruit	
	DI	Dp	DI	Dp	DI	Dp
M1b	min.3,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0	-	min .5,0

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 dizabilități.
- **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 mica de 0,50m fata 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.**
- *Drumurile propuse pentru deservirea lotizării, **amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z.**, vor fi modernizate de către acesta pe cheltuiala proprie prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.*
- *După aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărârea CLM nu sunt admise, modificări ale traseelor stabilite pentru realizarea circulațiilor în cadrul P.U.Z., precum și operațiuni notariale care au ca rezultat schimbarea funcțională ale acestora.*

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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 zonă 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.
- 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.
- în situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor 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.

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)
M1b	20(P+5)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2
		14,01 – 24,00	P+3
		24,01 – 32,00	P+4
		32,01 – 37,00	P+5

- la străzi de categ. min.III se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 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 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 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.

- alimentarea cu apă și canalizarea:

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

- alimentarea cu energie electrică:

- o toate construcțiile vor fi branșate la sistemul de alimentare cu energie electrică;
- o în zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale) se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locală;

- telecomunicații:

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

- sisteme de încălzire:

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

- alimentarea cu gaze naturale:

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

- evacuarea deșeurilor:

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

- toate clădirile noi vor respecta regulile privind precollectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2024 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatare publica 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 distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi impregnuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru batut 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

- Extinderea și racordarea la utilități (apa, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații), se realizează de către investitor sau de inițiatorul P.U.Z.), pe cheltuielile acestuia.

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

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 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 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.

Tip de funcțiune componentă a subzonei M1b	Spațiu plantat - suprafață minimă
Administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culțe	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15 mp/ bolnav
Învățământ	Conf. Normativelor de specialitate
Turism	25% din suprafața parcelei
Locuire	15% din suprafața parcelei

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- spre spațiul public, împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de **2,20 m** din care **0,80 m** un soclu opac și restul o parte transparentă (metalic sau similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației);
- Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea **max. 2,20 m**;
- 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.)

M1b	
P.O.T. max	60%

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

M1b	
C.U.T. max	2.5

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Caracterul zonei transporturilor este corelat pe de o parte necesității eficientizării *tehnice* a deplasărilor prin conformarea și functionalizarea 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.

Întrucât aspectul general al orașului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele cai de acces rutier, pentru zona celor 5 intrări rutiere în oraș (indicate în planșa de Reglementări) se recomandă întocmirea unor documentații de tip PUZ cu precizări asupra modului de realizare a pavimentelor, mobilare, plantare, iluminare, afisaj/advertising. Delimitarea precisă a acestor zone *PUZ- Intrări în oraș* se va face de către municipalitate, în urma unui studiu de oportunitate

CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauza de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare (Lg. Nr. 255/2010 și Lg. Nr. 33/1994). Arterele de circulație, care vor putea fi supuse intervențiilor, în vederea modernizărilor, restructurărilor, sau realizarea de artere noi, menite să decongestioneze traficul.

Situația existentă și propunerile privind organizarea circulației rutiere este evidențiată în planșa U1.2 – „Situația existentă”, U2.1 – „Reglementări urbanistice – zonificare”, U2.2 – Plan detaliere, U2.3, U2.4, U2.5, U2.6, U2.7, U2.8, U2.9 – profile stradale.

ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

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

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

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **T1a** , se admit următoarele funcțiuni:

- Spații pentru circulația rutieră, și transportul cu autovehicule rutiere al călătorilor și mărfurilor, în intravilan
- Cai de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- Circulații pietonale;
- Piste pentru biciclete;
- Linii de tramvai;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Spații verzi amenajate;
- Parcaje publice;
- Lucrări de terasamente;

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **T1a** 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: Regulamentul general de urbanism (R.G.U.);
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări:
 - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - o să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **T1a** sunt interzise următoarele:

- 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;

- modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
 - 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.;

Accese carosabile

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

Accese pietonale:

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

Staționarea autovehiculelor:

- Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare;
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare;
- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate sau subterane.

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

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

- Conform normelor tehnice.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform normelor tehnice.

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

- Conform normelor tehnice.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- Conform normelor tehnice.

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

- 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

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

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- 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.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

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

T1a	
P.O.T. max	10 % (inclusiv platforme, circulații, construcții)

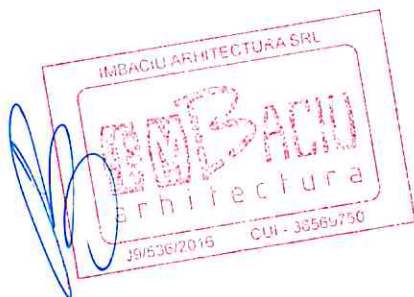
ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

T1a	
C.U.T. max	0,1 (inclusiv platforme, circulații, construcții)

INTOCMIT:

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

URB. MARIUS BACIU



SEF PROIECT:

ARH. PASCU MIHAELA



VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA LUCRARII :

LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE DEPOZITARE SI RECREERE.

AMPLASAMENT:

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA , STR. IURIE DARIE, NR. 2; STR. STELA POPESCU, NR.1 – NR. CAD. 91191, 91192

FAZA:

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

BENEFICIAR:

S.C. DONECAM S.R.L.

DATA:

MARTIE

PROIECT NR:

4 / 2025

INTOCMIT:

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

URB. MARIUS BACIU

SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU

CUPRINS – MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.3. OBIECTIVE URMARITE PRIN P.U.Z.

1.4. SURSE DOCUMENTARE

2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

2.3. INCADRARE ÎN LOCALITATE

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.5. CIRCULATIA

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

2.8. PROBLEME DE MEDIU

2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

PIESE DESENATE

NR. PLANSA	DENUMIRE	SCARA
U 0.1	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	1:50 000 1:25 000
U 0.2	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT MUN. BRĂILA	1:50 000
U 0.3	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	1:2500
U.1	SITUATIA EXISTENTA	1:1000
U 2.1	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	1:1000
U 2.2	PLAN DETALIERE	1:500
U 2.3	PROFIL STRADAL A-A' EXISTENT SI PROPUȘ	1:100
U 2.4	PROFIL STRADAL B-B' PROPUȘ	1:100
U 2.5	PROFIL STRADAL C-C' EXISTENT SI PROPUȘ	1:100
U 2.6	PROFIL STRADAL D-D' EXISTENT	1:100
U 2.7	PROFIL STRADAL E-E' EXISTENT SI PROPUȘ	1:200
U 2.8	PROFIL STRADAL F-F' EXISTENT SI PROPUȘ	1:200
U 2.9	PROFIL STRADAL G-G' EXISTENT	1:200
U 3	REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	1:1000
U 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1:1000

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI

DENUMIRE PROIECT :

LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE DEPOZITARE SI RECREERE.

AMPLASAMENT :

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, IURIE DARIE, NR. 2; STR. STELA POPESCU, NR.1– NR. CAD. 91191, 91192

BENEFICIAR :

S.C. DONECAM S.R.L.

INTOCMIT :

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

URB. VLAD-ALEXANDRU OLTEANU

SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU

1.2. OBIECTUL P.U.Z. :

1.2.1. ROLUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

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

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

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal este obligatorie în următoarele situații:

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

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

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

1.2.2. SOLICITARI ALE TEMEI-PROGRAM

Prezenta documentație, PLAN URBANISTIC ZONAL a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 1475 / 04.12.2023, eliberat de Primăria Municipiului Brăila pentru realizarea investiției "LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE DEPOZITARE SI RECREERE." în intravilanul Mun. Brăila, Str. Iurie Darie, Nr. 2; Str. Stela Popescu, Nr. 1 și se întocmește la solicitarea beneficiarului, aceasta fiind proprietate privată, având categoria de folosință „curți-construcții”.

S-a solicitat și s-a obținut avizul de oportunitate nr. 02 din 2024 emis de Primăria Municipiului Brăila (atașat la prezenta documentație P.U.Z.).

Zona studiată prin P.U.Z., situată în intravilanul Mun. Brăila, Jud. Brăila are o suprafață de 113 524 mp, iar terenurile ce au generat P.U.Z. are o suprafață de 23 563 mp.

1.3. OBIECTIVE URMARITE PRIN P.U.Z.

- Schimbarea funcțională din **Lmu** (Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban) și **I** (Subzona unităților industriale) în **M1b** (Funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane), **L1b** (Locuințe individuale cu regim redus de înălțime situate în țesut urban slab constituit/parcelar destructurat), **L1a** (Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2E) situate în țesut urban constituit/parcelar ordonat în afara zonei istorice protejate), **L2a** (Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4E) în ansambluri predominant rezidențiale) și respectiv **V3** (Spații verzi publice amenajate pentru sport și agrement (terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, bazine de înot, piscine, amenajări pentru pescuit sportiv, baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement; complexe și baze sportive);
- Lotizarea terenurilor în scopul construirii locuințelor, serviciilor, spațiilor de birouri și depozitare
- Împrejmuirea și organizarea șantierului;
- Realizarea/ modernizarea de căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă;
- Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- Creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții.

1.4. SURSE DOCUMENTARE :

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

- P.U.G. Municipiul Brăila, aprobat;
- Studiu geotehnic;
- Studiu topografic;
- Propunere actualizare P.U.G. Municipiul Brăila 2020;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat cu ordinul MLPAT nr.176/N/16 august 2000 - Indicativ GM - 010 - 2000;
- <http://geoportal.ancpi.ro>
- <https://gis.primariabraila.ro>
- Documente surse internet.

Pentru elaborarea lucrării proiectantul a mai consultat: studiul topografic, studiul geotehnic, legislația în vigoare, STAS-urile și normativele în vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul cuprins în perimetrul P.U.Z. este situat în partea estică a Mun. Brăila, adresa fiind: Iurie Darie, Nr. 2; Str. Stela Popescu, Nr. 1– Nr. Cad. 91191, 91192;

Zona de studiu se încadrează conform P.U.G. Mun. Brăila aprobat, în U.T.R. 7, funcțiunea existentă în zonă este **LMu – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN ȘI I - UNITĂȚILOR INDUSTRIALE**.

După anii 2000, zona studiată, a cunoscut transformări semnificative. Inițial destinată uzului industrial, zona a fost clasificată ca I - Subzonă unităților industriale, conform Planului Urbanistic General aprobat în anii 2000. În acea perioadă, zona a prosperat datorită activităților industriale și portuare, însă declinul industrial din deceniile următoare și reducerea activității portuare au dus la degradarea țesutului și abandonarea structurilor, ce deserveau activitatea industrială sau logistică a vremii.

În zona studiată prin P.U.Z, s-a realizat în trecut o documentație P.U.Z. prin care s-au lotizat anumite terenuri, rezultând și o trama stradala. Acest P.U.Z. nu mai este valabil, astfel încât funcțiunile zonei au revenit la cele anterioare, conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. Nr. 2 din 2001.

Terenul a devenit în mare parte neconstruit și destructurat, oferind acum o oportunitate de revalorizare urbană. Proximitatea față de șantierul naval VARD și fostul hypermarket Pic subliniază potențialul strategic al acestei zone. Această evoluție reflectă o schimbare de la o zonă industrială activă la una cu un caracter urban mixt, pregătită să răspundă noilor nevoi și tendințe de dezvoltare ale comunității locale.

2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Investiția propusă reflectă cerințele și tendințele de dezvoltare ale zonei, propunerea având influențe pozitive la nivelul dezvoltării zonei cât și a Municipiului Brăila.

Zona de studiu reprezintă o resursă extinsă de teren de importanță majoră pentru orașul Brăila, nu numai datorită poziționării, dar și potențialului crescut de dezvoltare. Fostele terenuri industriale pot susține noi funcțiuni, care contribuie direct la dezvoltarea comunității locale, la revitalizarea caracterului zonei și a împrejurimilor și bineînțeles la fluxul economic generat de zonă. În conformitate cu investiția propusă, restructurarea funcțională a zonei, încurajând dezvoltarea funcțiunilor mixte de locuire și a zonelor destinate sportului și agrementului, subliniază potențialul considerabil de regenerare urbană a zonei. Odată cu restructurarea caracterului funcțional, proximitatea zonei față de Calea Călărașilor, șantierul naval VARD și fostul hypermarket PIC, va putea fi exploatată eficient, noile funcțiuni stimulând introducerea de noi oportunități economice și migrarea populației. Amenajarea și susținerea pe lungă durată a implementării funcțiunilor dedicate agrementului și activităților sportive, cum este propus și prin prezenta documentație, va contribui în mod direct la creșterea calității vieții locuitorilor și va contribui la imaginea pozitivă a zonei.

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

2.3. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată prin P.U.Z. este situată în partea estică a Mun. Brăila, aflându-se în apropierea unei artere importante a Brăilei, și anume Calea Călărașilor. Zona de studiu are o suprafață de 113 524 mp și este delimitată astfel:

PUNCTE CARDINALE	NORD	SUD	EST	VEST
VECINATATI	BD. DOROBANȚILOR	STR. DEM RADULESCU STR. MINERILOR	STR. GHEORGHE AVRAMESCU	STR. DOCTOR VICTOR DIMITRIU
NR. CAD. / IE.	99834	91199	-	97289

Amplasamentul studiat pentru obiectivul "LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE DEPOZITARE SI RECREERE." se situează în intravilanul Mun. Brăila, Str. Iurie Darie, Nr. 2; Str. Stela Popescu, Nr. 1, Jud. Brăila, în partea central- estică a zonei de studiu.

Accesul pe amplasamentul se poate face prin oricare dintre străzile Str. Dr. Victor Dimitriu, Str. Iurie Darie și Str. Stela Popescu.

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

PUNCTE CARDINALE	NORD	SUD	EST	VEST
VECINATATI	STR. STELA POPESCU	STR. IURIE DARIE	STR. STELLA POPESCU	STR. DR. VICTOR DIMITRIU
NR. CAD.	-	94922	94823	97178

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4.1. CONDITII GEOMORFOLOGICE

Pe teritoriul județului Brăila, în funcție de elementele geomorfologice, morfologice și condițiilor litologice se evidențiază mai multe subdiviziuni:

- Bărăganul central (Câmpia Calmatuiului), Bărăganul de nord (Câmpia Brăilei), Câmpia Ramnicului, Balta Brăilei, Lunca Siretului, Lunca Calmatuiului și Lunca Buzăului.
Zona studiată (municipiul Brăila) face parte din Bărăganul de nord (Câmpia Brăilei) ce are o altitudine de 35-40 m în vest și 29-25 m spre est. Aceasta este compusă din mai multe campuri ce prezintă un relief relativ uniform – câmpu Viziru (la est), câmpul Mircea Vodă (la sud), câmpul lanca (la vest) și câmpul Gemelele (la nord)

Câmpul Viziru – care include zona de studiu – este situat între valea Ianca la vest și Dunarea la est. Este zona din cadrul câmpiei Brăilei cu cele mai mici înălțimi 20-21 m în sud și 13-16 m la nord, este un câmp neted neafectat de procese de tasare evidente, compus din depozite cuaternare din natura eoliană (loessuri, prafuri nisipoase și loessoide) dispuse pe depozite aluvionare prăfoase, argiloase și nisipuri.

2.4.2. CONDITII GEOLOGICE

Perimetrul studiat aparține de Platforma Valaha, unitatea situată în partea de sud a Carpaților Meridionali, reprezentând nordul Platformei Moesice. Fundamentul este heterogen, peste care sunt dispuse depozite de natură eoliană (loessuri, prafuri argiloase, nisipuri loessoide). Depozitele au vârsta holocen inferior și sunt reprezentate prin aluviunile terasei joase a Dunării și prin depozite loessoide aparținând Câmpiei Brăilei.

Harta geologică a României sc 1:200.000 (jud. Brăila). Terasa Brăilei, compusă din depozite cuaternare (Holocen superior), ce includ depozite loessoide ale terasei joase și acumulări aluvionare precum și nisipuri eoliene. În baza acestor formațiuni, la adâncimi de circa 20-25 m se întâlnesc depozite Levantine alcătuite din nisipuri, argile și marne.

Județul Brăila reprezintă un relief relativ uniform în zona Câmpiei Brăilei, dar în zona fundamentului și a cuverturii preneogene se găsește o structură complexă prin existența unor compartimente tectonice separate prin falii a căror orientare în majoritate este NV-SE.

Două falii semnificative în această zonă sunt Peceneaga – Camena (în apropierea Mun. Brăila) și Capidava – Ovidiu la sud de prima.

2.4.3. CONDITII CLIMATICE

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

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

Vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE.

Adâncimea de îngheț este 0,90-1,00 m, conform STAS 6054-77.

2.4.4. CONDITII TECTONICE

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

2.5. CIRCULATIA

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

Relațiile rutiere ale zonei de studiu cu teritoriul înconjurător se axează în principal pe str. General Gheorghe Avramescu, stradă ce se intersectează cu Bd. Dorobanților.

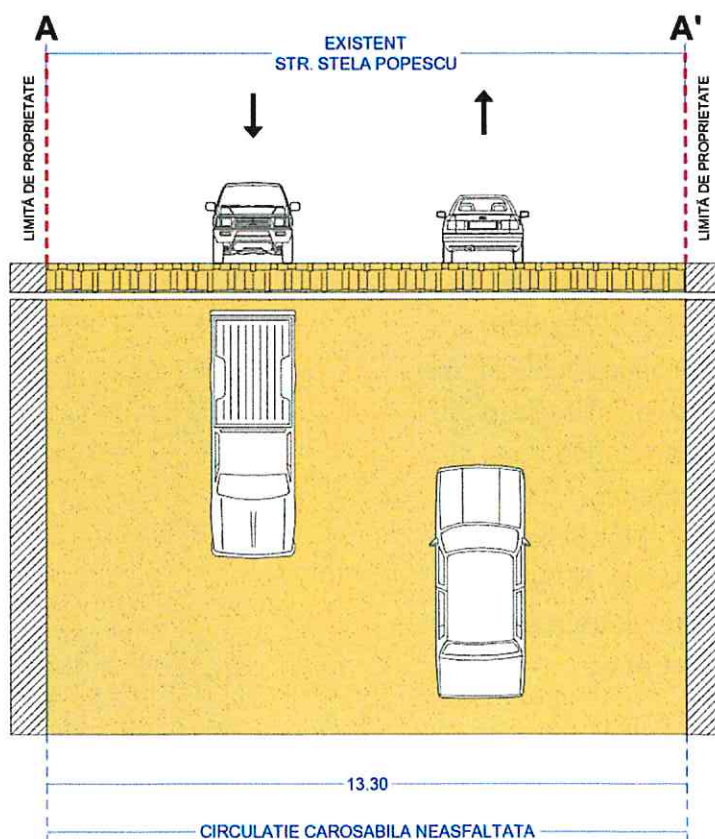
Bd. Dorobanților delimitează zona studiată la nord și are legătură directă cu o arteră importantă a Municipiului Brăila și anume Calea Călărașilor, facilitând accesul către investiția propusă.

Accesul către amplasamentul studiat se va realiza atât de pe str. Stela Popescu, (nord și est), str. Dr. Victor Dimitriu (vest), cât și str. Iurie Darie Nicolaescu (sud).

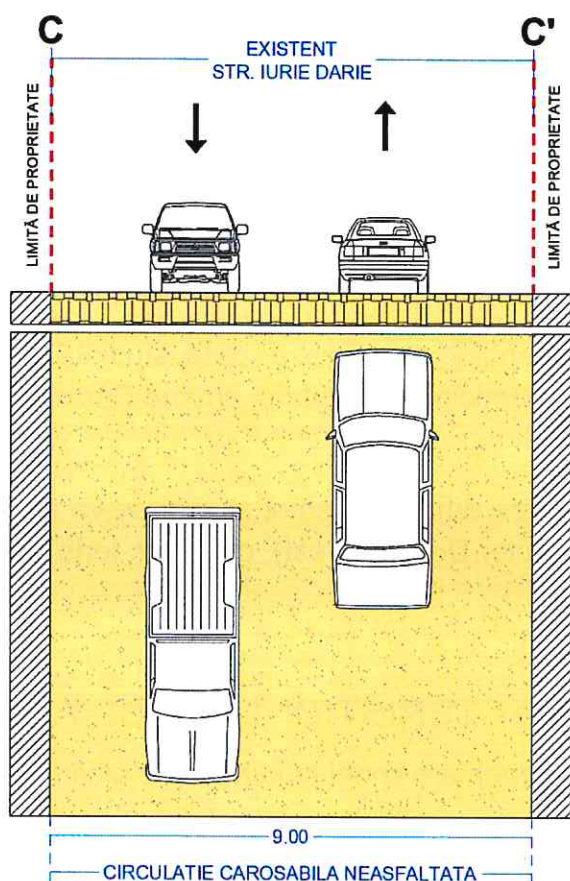
2.5.2. CARACTERISTICI TEHNICE ALE TRAMEI STRADALE

Rețeaua stradală a zonei studiate este alcătuită din:

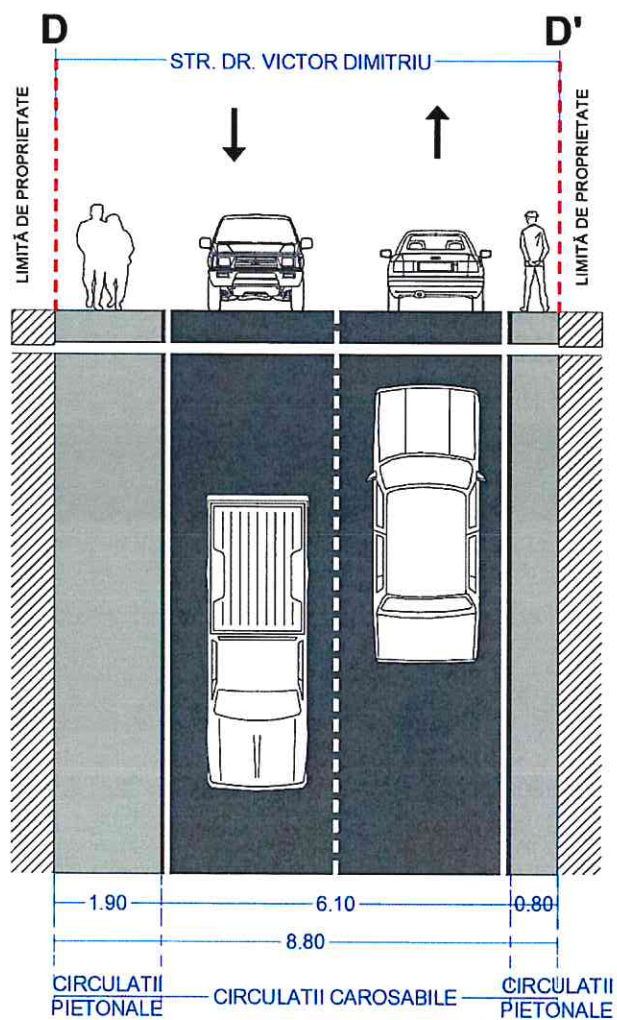
- **A-A' – Str. Stela Popescu** – profil de 13,30 m, circulație carosabilă neasfaltată.



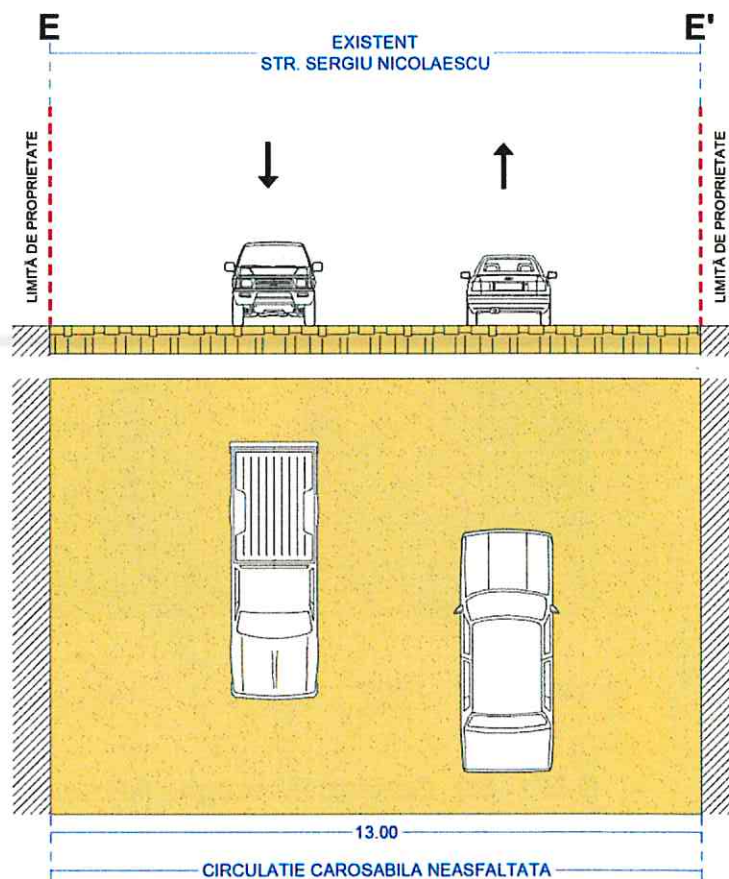
- **C-C' – Str. Iurie Darie**
– profil de 9,00 m,
circulație carosabilă
neasfaltată.



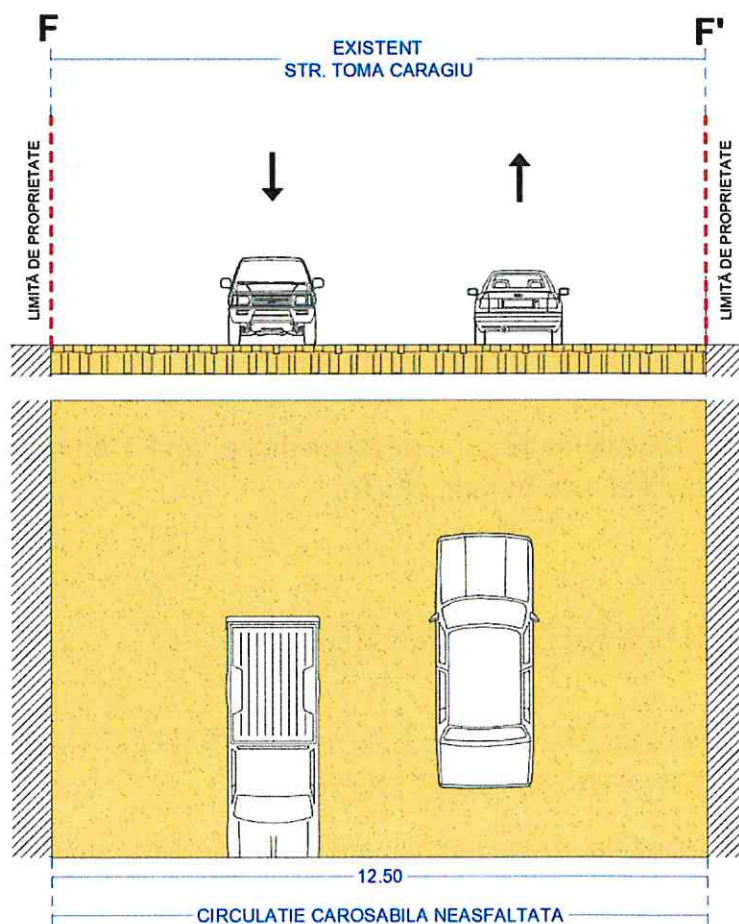
- **D-D' – Str. Dr. Victor Dimitriu**
– profil de 8.80 m, din
care 6.10 circulație
carosabilă
asfaltată, 1.90 m
circulație pietonală
stângă și 0.80
circulație pietonală
dreaptă.

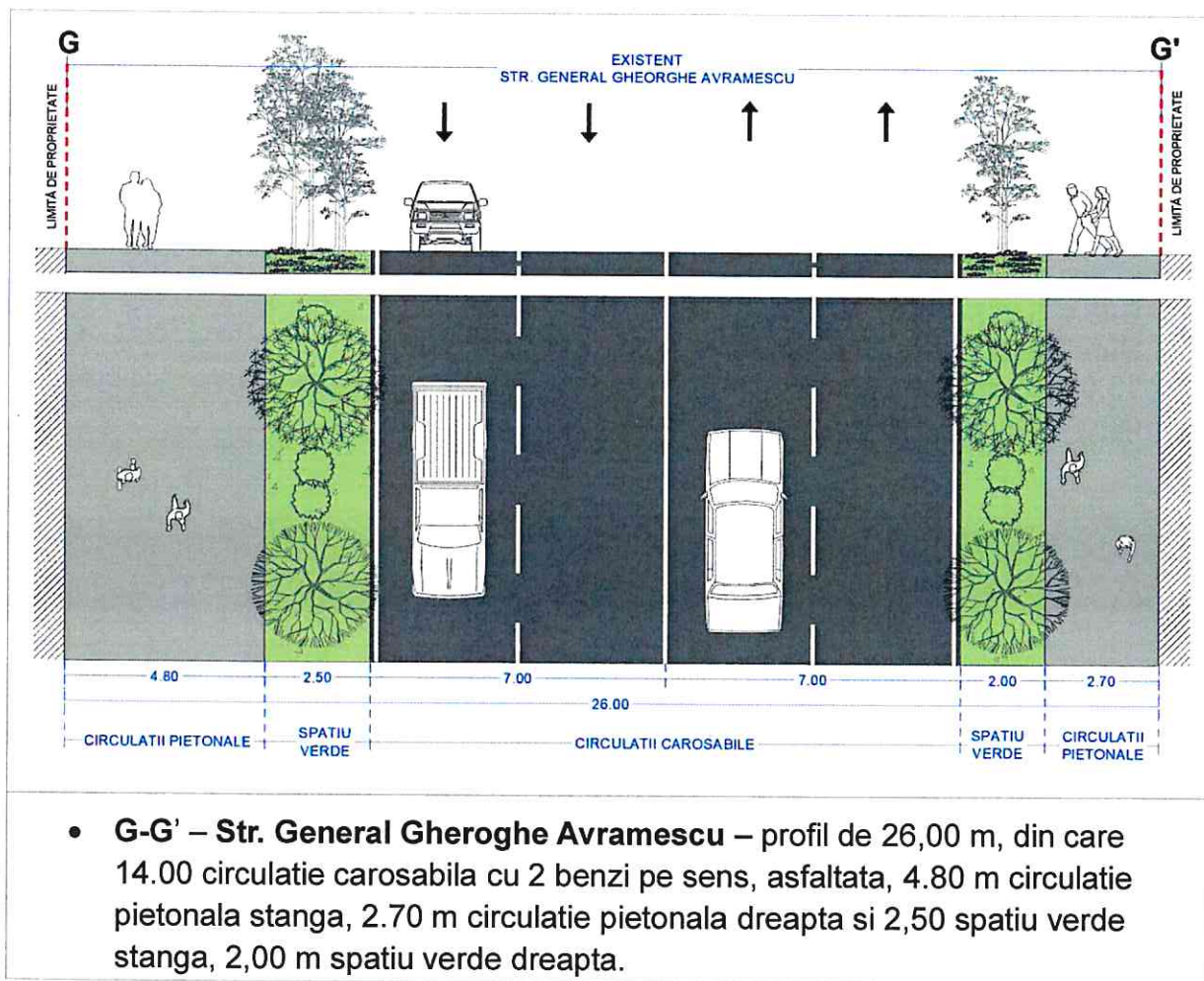


- **E-E' – Str. Sergiu Nicolăescu** – profil de 13,00 m, circulație carosabila neasfaltata.



- **F-F' – Str. Toma Caragiu** – profil de 12,50 m, circulație carosabila neasfaltata.





- Zona dispune de o circulație rutieră ce se desfășoară în condiții bune.

2.5.3. TRANSPORT ÎN COMUN

În zonă nu există stații de transport public în comun.

2.5.4. PARCĂRI

Zona studiată nu dispune de locuri de parcare. Parcarea autovehiculelor se face în interiorul fiecărei parcele, sau în fața loturilor.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

2.6.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATĂ

În ceea ce privesc principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona, este remarcată preponderența funcțiilor industriale, evidențiate în special prin țesutul destrăcutat al loturilor.

Zona este amplasată în proximitatea Bd-ului Dorobanților, acesta fiind una dintre arterele majore ale orașului, lucru ce sugerează potențial de dezvoltare al teritoriului urban. În zonă este prezentă și o insulă cu funcțiuni rezidențiale, aceasta fiind dispusă între Bd-ul Dorobanților și Str. Gheorghe Avramescu, acționând ca limită între fosta zonă industrială și restul orașului.

2.6.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Nu sunt probleme de relaționare în ceea ce privesc funcțiunile propuse față de cele existente.

2.6.3. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

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

2.6.4. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este mic, fondul construit reprezintă aproximativ 4.65% din totalul zonei de studiu.

Pe terenul ce are obiect P.U.Z. nu se identifica construcții.

Prin urmare rezulta următorii indicatori P.O.T. = 0.00%, C.U.T. = 0.00

2.6.5. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În ceea ce privește aspectul calitativ al fondului construit, atât în zona studiată, cât și în vecinătatea acesteia este specific mediului urban - industrial, cu regim de înălțime preponderent P+1 și P+4, din punct de vedere al planimetriei, predomină clădirile de formă dreptunghiulară.

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

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

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

2.6.7. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

În zona studiată prin P.U.Z., s-a realizat în trecut o documentație P.U.Z. prin care s-au lotizat anumite terenuri, rezultând și o trama stradală. Acest P.U.Z. nu mai este valabil, astfel încât funcțiunile zonei au revenit la cele anterioare, conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. Nr. 2 din 2001.

Lipsa diversității funcționale. În prezent, zona este formată dintr-un spațiu extins dedicat funcțiunilor industriale și amenajărilor edilitare, care în prezent nu este activă.

Zona nu contribuie la evoluția orașului, inactivitatea acesteia se opune dinamicității unei zone urbane, iar lipsa proiectelor de reutilizare a terenului agravează problema

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona de studiu sunt identificate următoarele rețele edilitare:

- rețea de energie electrică;
- rețea de alimentare cu apă și canalizare;
- rețea de gaze naturale;
- rețea de telefonizare.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

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

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

2.9. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Documentația a parcurs procedura privind dezbaterile 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. Nu au fost primite observații sau propuneri care au dus la modificarea planului urbanistic zonal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiului geotehnic elaborat pentru amplasamentul situat în intravilanul municipiului Brăila, zona se află în Câmpia Brăilei, caracterizată printr-un relief de câmpie joasă, uniformă, cu altitudini reduse. Terenul prezintă o morfologie plană, fără riscuri naturale majore (alunecări, tasări accentuate sau instabilități), fiind favorabil realizării de construcții cu regim mic de înălțime.

Din punct de vedere litologic, stratificația terenului este alcătuită din:

- un strat superior de umpluturi heterogene de circa 0,60–1,20 m grosime;
- urmat de un pachet de loess prăfos galben și prafuri argiloase cu grosime de până la 3,50–4,00 m, cu consistență medie spre slabă, plasticitate redusă și comportare specifică loessului (contractilitate, sensibilitate la umezire, risc de tasări diferențiate);

- în adâncime, apar argile și prafuri argiloase compacte, favorabile pentru fundare indirectă dacă este cazul.

Nivelul hidrostatic este situat la circa 3,20–3,30 m de la cota terenului, dar poate varia ușor în funcție de sezon (ascensiuni în perioade ploioase). Nu se manifestă presiuni interstițiale periculoase în zona de fundare propusă.

Conform Normativului P100-1/2013, zona seismică corespunzătoare are:

- accelerația de calcul $a_g = 0,30g$;
- perioada de colț $T_c = 1,0$ s;
- categoria de importanță III/IV pentru construcțiile propuse, cu aplicarea prevederilor corespunzătoare pentru dimensionare antiseismică.

Adâncimea de îngheț recomandată pentru calculul fundațiilor este de 0,90–1,00 m, conform zonei climatice.

Pe baza acestor date, se recomandă:

- fundare directă pe stratul de loess prăfos, cu pregătirea atentă a terenului de fundare (epuismențe locale, săpături controlate);
- realizarea de perne de balast compactat sau pietriș pentru uniformizarea presiunilor transmise;
- evitarea infiltrațiilor necontrolate și a acumulărilor de apă în zonele de săpătură.

În concluzie, condițiile de teren permit realizarea investiției propuse, cu respectarea măsurilor geotehnice și structurale adecvate. Terenul prezintă o capacitate portantă suficientă pentru construcții civile ușoare și medii, fără necesitatea unor lucrări speciale de consolidare.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Amplasamentul cuprins în perimetrul P.U.Z. este situat în partea de est a Mun. Brăila, Str. Iurie Darie, Nr. 2 și Str. Stela Popescu, Nr. 1 – Nr. Cad. 91191, 91192;

INDICI URBANISTICI – U.T.R. 7 – conf. P.U.G. MUN. BRAILA APROBAT	
P.O.T. max.	C.U.T. max.
35.00 %	0.60

Zona de studiu se încadrează în următoarele funcțiuni:

- **LMu** – Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban;
- **I** – Subzona unităților industriale;
- **Ccr** – Subzona căilor de comunicație rutieră.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

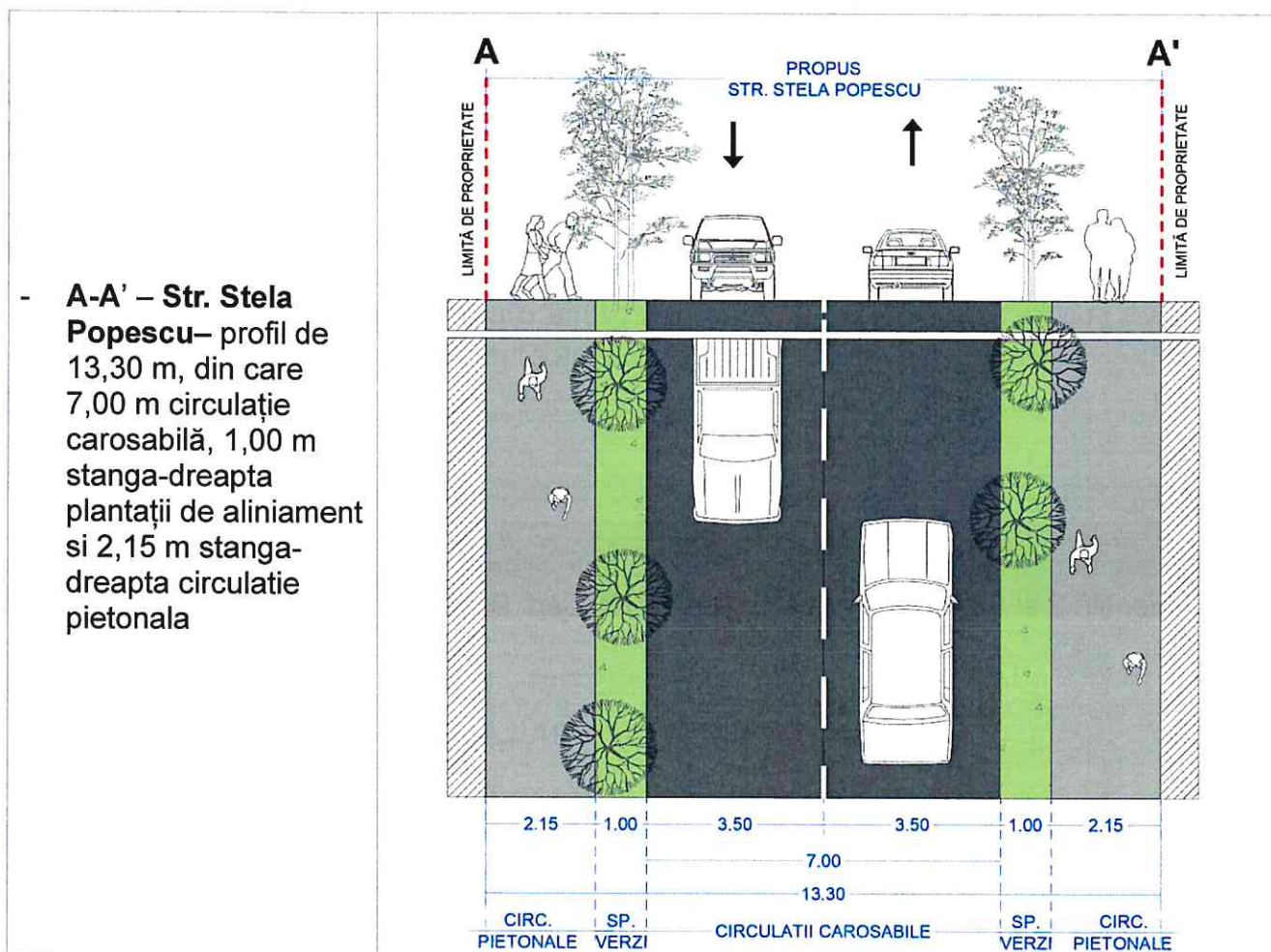
Cadrul natural permite dezvoltarea de construcții, cu condiția respectării prevederilor speciale de fundare pe terenuri specifice zonei studiate, precum și asigurarea evitării factorilor poluanți din zonă.

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

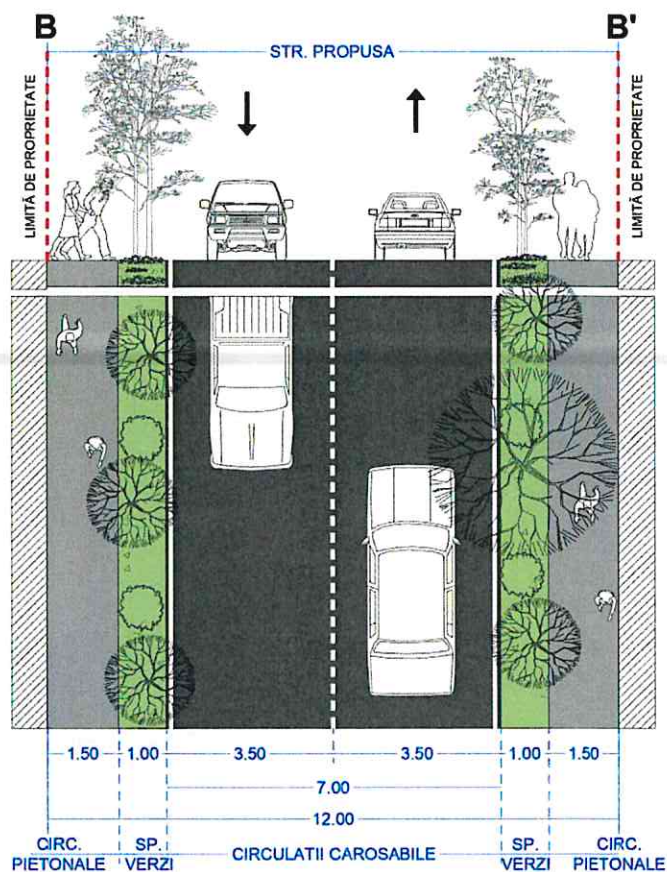
3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

În ceea ce privește îmbunătățirea circulației, se propune amenajarea străzilor Iurie Darie și Stela Popescu, cu îmbrăcăminte asfaltică și spații destinate circulațiilor pietonale. În același timp, se propune introducerea a 4 noi artere de circulație carosabilă și pietonală, echipate cu spații verzi, ce vor face legătura dintre loturile propuse și arterele existente. Accesul carosabil către zona, cât și cel pietonal, se poate efectua din cadrul străzilor Iurie Darie, Stela Popescu și Str. Dr. Victor Dimitriu.

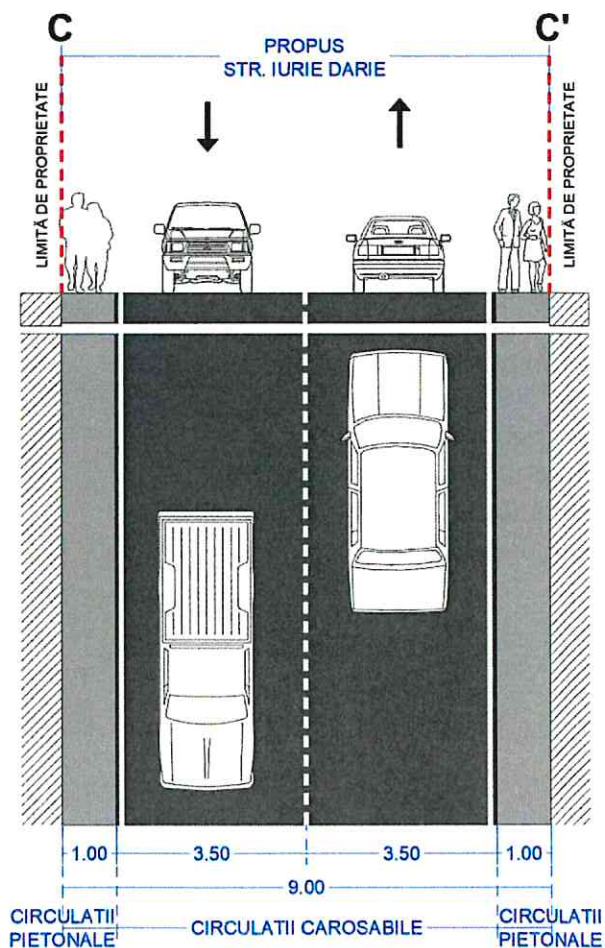
În conformitate cu propunerea adusă, profilele stradale se prezintă astfel:



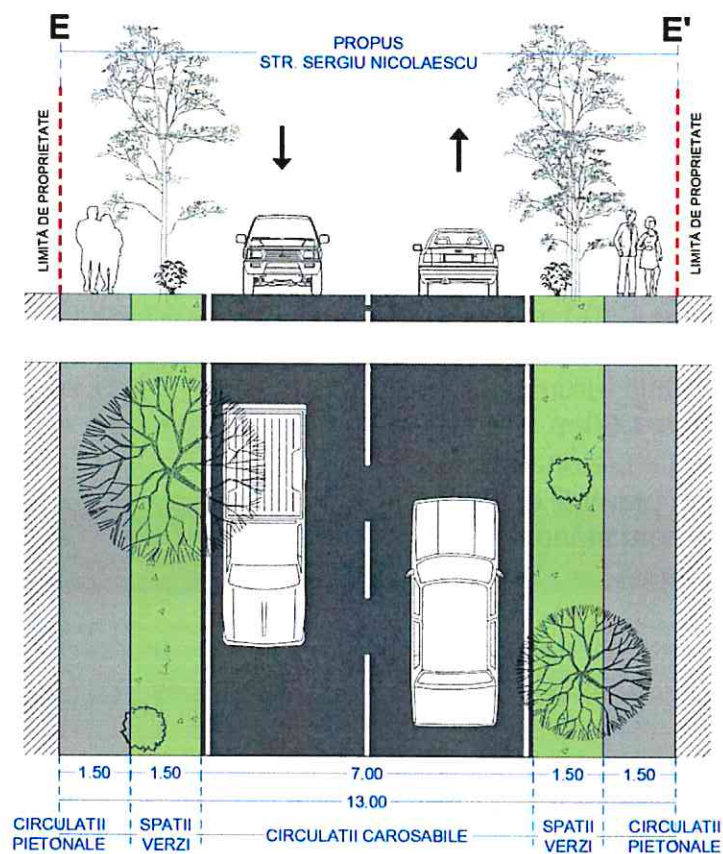
- **B-B' – Circulații propuse în cadrul amplasamentului** – profil de 12,00 m, din care 7,00 m circulație carosabilă, drum asfaltat, 1,50 m circulație pietonală și 1,00 m plantații de aliniament stânga-dreapta.



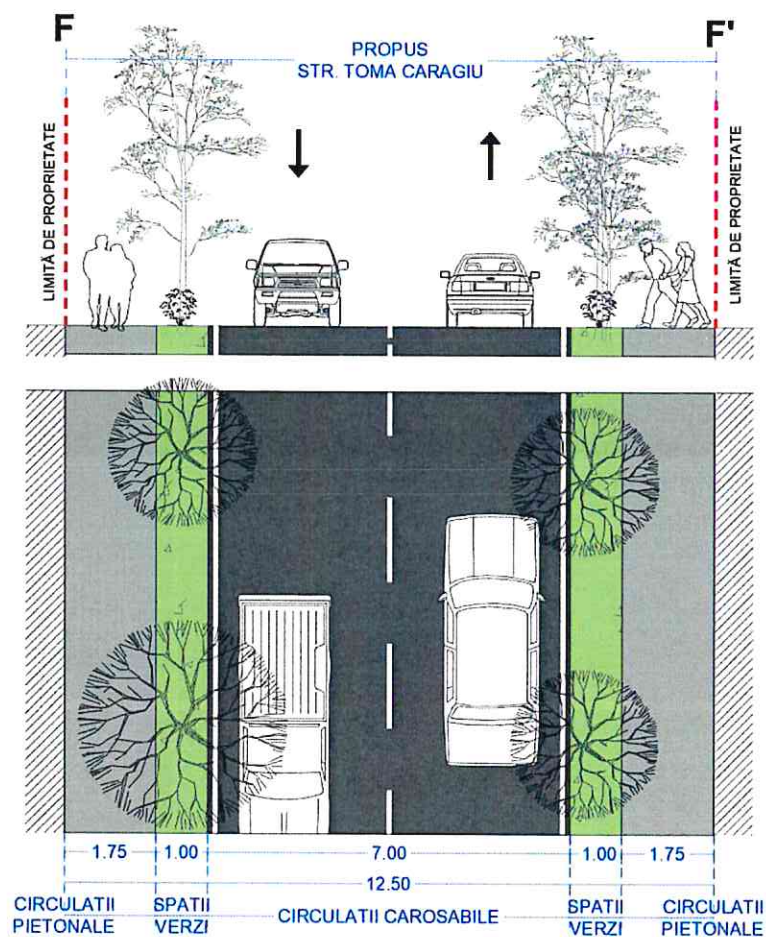
- **C-C' – Str. Iurie Darie** – profil de 9,00 m, din care 7,00 m circulație carosabilă, 1,00 m stânga-dreapta circulație pietonală



- **E-E' – Str. Sergiu Nicolăescu** – profil de 13,00 m, din care 7,00 m circulație carosabilă, 1,50 m circulație pietonală și 1,50 m plantații de aliniament stânga-dreapta.



- **F-F' – Str. Toma Caragiu** – profil de 12,50 m, din care 7,00 m circulație carosabilă, 1,75 m circulație pietonală și 1,00 m plantații de aliniament stânga-dreapta.



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

La solicitarea beneficiarilor, S.C. DONECAM S.R.L., s-a întocmit proiectul PLAN URBANISTIC ZONAL pentru „LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE DEPOZITARE SI RECREERE.”, în Jud. Brăila, Mun. Brăila, Str. Iurie Darie, Nr. 2, Str. Stela Popescu, Nr. 1 – Nr. Cad. 91191, 91192, terenul aparținând beneficiarilor, cu categoria de folosința actuală „curți-construcții”.

Funcțiunile din zona studiată se vor adapta și schimba în funcție de necesitățile actuale ale zonei.

Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal în zonă se propun următoarele:

Funcțiunile din zona studiată se vor modifica astfel: schimbarea din **Lmu** – Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban și **I** – subzona unităților industriale, în **L1b** - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P - P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat, **L1a** – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2E) situate în țesut urban constituit/parcelar ordonat înafara zonei istorice protejate; **L2a** – Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4E) în ansambluri predominant rezidențiale; **M1b** – Funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală – în interiorul insulelor urbane și **V3** – Spații verzi publice amenajate pentru sport și agrement (terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, bazine de înot, piscine, amenajări pentru pescuit sportiv, baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement; complexe și baze sportive) după cum urmează:

ZONA REZIDENTIALA – „L”

- **L1b** - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P - P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat;
- **L1a** - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2E) situate în țesut urban constituit/ parcelar ordonat înafara zonei istorice protejate;
- **L2a** - Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4E) în ansambluri predominant rezidențiale

ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE – „M”

- **M1b** – Funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane;

ZONA SPAȚIILOR VERZI - „V”

- **V3** – Spații verzi publice amenajate pentru sport și agrement (terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, baze de agrement, bazine de înot, piscine, amenajări pentru pescuit sportiv, parcuri de distracții, poli de agrement; complexe și baze sportive)

ZONA TRANSPORTURILOR – „T”

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

Amplasamentul ce a generat P.U.Z. are o suprafata de 23 563 mp. Amplasamentul studiat va fi supus unei actiuni de lotizare, si v-a fi impartit in 48 de loturi cu dimensiuni intre 250 mp si 1951 mp. In cadrul amplasamentului se vor amenaja si 4 circulatii care vor asigura accesul catre loturile propuse si catre arterele ce inconjoara amplasamentul studiat.



INDICI AMPLASAMENT STUDIAT		
Stere - 23 563 m ²		
CRT.	EXISTENT	PROPUS
Sc	0.00 m ²	0.00 m ²
Sd	0.00 m ²	0.00 m ²
P.O.T.	0,00 %	0,00 %
C.U.T.	0.00	0.00

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

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

BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ COMPARATIV - ZONĂ DE STUDIU					
FUNCTIUNI		EXISTENT		PROPUS	
		m ²	%	m ²	%
L1b	Subzona locuințelor individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2E), situate în țesut urban slab constituit / parcelar destructurat	-	-	21 941 m ²	19,30 %
LMu	Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban	6 825	6,00 %	-	-
L1a	Subzona locuințelor individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2E) situate în țesut urban constituit/ parcelar ordonat în afara zonei istorice protejate	-	-	3 929 m ²	3,45 %
L2a	Subzona locuințelor colective cu înălțimi reduse (P+3-4E) în ansambluri predominant rezidențiale	-	-	4 295 m ²	3,80 %
M1b	Subzona funcțiunilor mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală - în interiorul insulelor urbane	-	-	41 673 m ²	36,70 %
I	Subzona unităților industriale	90 804	80,00 %	-	-
V3	Spații verzi publice amenajate pentru sport și agrement (terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, bazine de înot, piscine, amenajări pentru pescuit sportiv, baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement, complexe și baze sportive)	-	-	6 303 m ²	5,55 %
T1a	Spații aferente transporturilor rutiere - circulații carosabile efective, noduri de circulație	15 895	14,00 %	35 383 m ²	31,20 %
[---]	Limită amplasament studiat	23 563 m ²	20,76 %	23 563 m ²	20,76 %
[---]	Limită zonă de studiu	113 524 m ²	100%	113 524 m ²	100%

INDICI URBANISTICI

REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM						INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT	
CRT.	L1b	L1a	L2a	M1b	V3	CRT.	U.T.R. 7
Hmax	P+2E	P+2E	P+4E	P+6E	Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 15m, cu excepția unor instalații speciale din zonele de sport și distracții/ agrement.	P.O.T. _{max}	35.00 %
						C.U.T. _{max}	0.60
INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUȘ							
L1b	LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 ETAJE) SITUATE ÎN ȚESUT URBAN SLAB CONSTITUIT / PARCELAR DESTRUCTURAT				M1b	FUNCTIUNI MIXTE CU ACCE SIBILITATE MEDIE ȘI REPREZENTATIVITATE LOCALĂ ÎN INTERIORUL INSULELOR URBANE	
P.O.T. _{max}	60%(însiruit),45%(cuplat),40%(izolat)				P.O.T. _{max}	60.00%	
C.U.T. _{max}	2.0(însiruit),1.4(cuplat),1.3(izolat)				C.U.T. _{max}	2.50	
L2a	LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 ETAJE) ÎN ANSAMBLURI PREDOMINANT REZIDENȚIALE				L1a	LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 ETAJE) SITUATE ÎN ȚESUT URBAN CONSTITUIT/ PARCELAR ORDONAT ÎN AFARA ZONEI I STORICE PROTEJATE	
P.O.T. _{max}	30%				P.O.T. _{max}	60%(însiruit),45%(cuplat),40%(izolat)	
C.U.T. _{max}	1.50				C.U.T. _{max}	2.0(însiruit),1.4(cuplat),1.3(izolat)	
V3	SPAȚII VERZI PUBLICE AMENAJATE PENTRU SPORT ȘI AGREMENT (TERENURI DE SPORT, CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII PENTRU AGREMENT, BAZINE DE ÎNOT, PISCINE, AMENAJARI PENTRU PESCUIT SPORTIV, BAZE DE AGREMENT, PARCURI DE DISTRACTII, POLI DE AGREMENT; COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE)						
P.O.T. _{max}						30.00%	
C.U.T. _{max}						0.50	

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTAREA CU APA

Zona de studiu dispune de rețea de alimentare cu apă. Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă.

Soluția pentru stingerea incendiilor:

- Amplasarea hidranților de incendiu se face de regulă pe conductele de serviciu, la intersecțiile de străzi, precum și în aliniamentul acestora, la distanțe între doi hidranți adiacenți aflați pe aceeași conductă de distribuție, măsurată de-a lungul axului median al străzii/drumului, care să nu depășească 200 m.
- se adoptă distanțe dintre doi hidranți adiacenți aflați pe aceeași conductă de distribuție, măsurate de-a lungul axului median al străzii/drumului, care să nu depășească 100 m în apropierea clădirilor civile cu volumul peste 15.000 mc cu destinație clădiri de învățământ, clădiri de sănătate, cultură, clădiri administrative, clădiri închise de importanță excepțională și deosebită (categoriile A și B de importanță).

3.6.2. CANALIZAREA

Zona de studiu dispune de rețea de canalizare.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă.

Apele meteorice se vor direcționa către spațiile verzi ale lotului.

3.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

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

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă.

3.6.4. ALIMENTAREA CU GAZ

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

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă.

3.6.5. TELECOMUNICATII

Zona de studiu dispune de rețea de telecomunicații și internet.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă.

3.6.6. GOSPODARIE COMUNALA

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

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

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

Apele meteorice se vor direcționa către spațiile verzi.

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

În ceea ce privește spațiul verde amenajat de pe amplasament, acesta va avea un procent de 28,90 %.

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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

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

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

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

De asemenea s-au respectat prevederile P.U.G. Mun. Brăila, Codul Civil, Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, H.G. 525/96 și legislația în vigoare.

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

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

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

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

INTOCMIT:

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

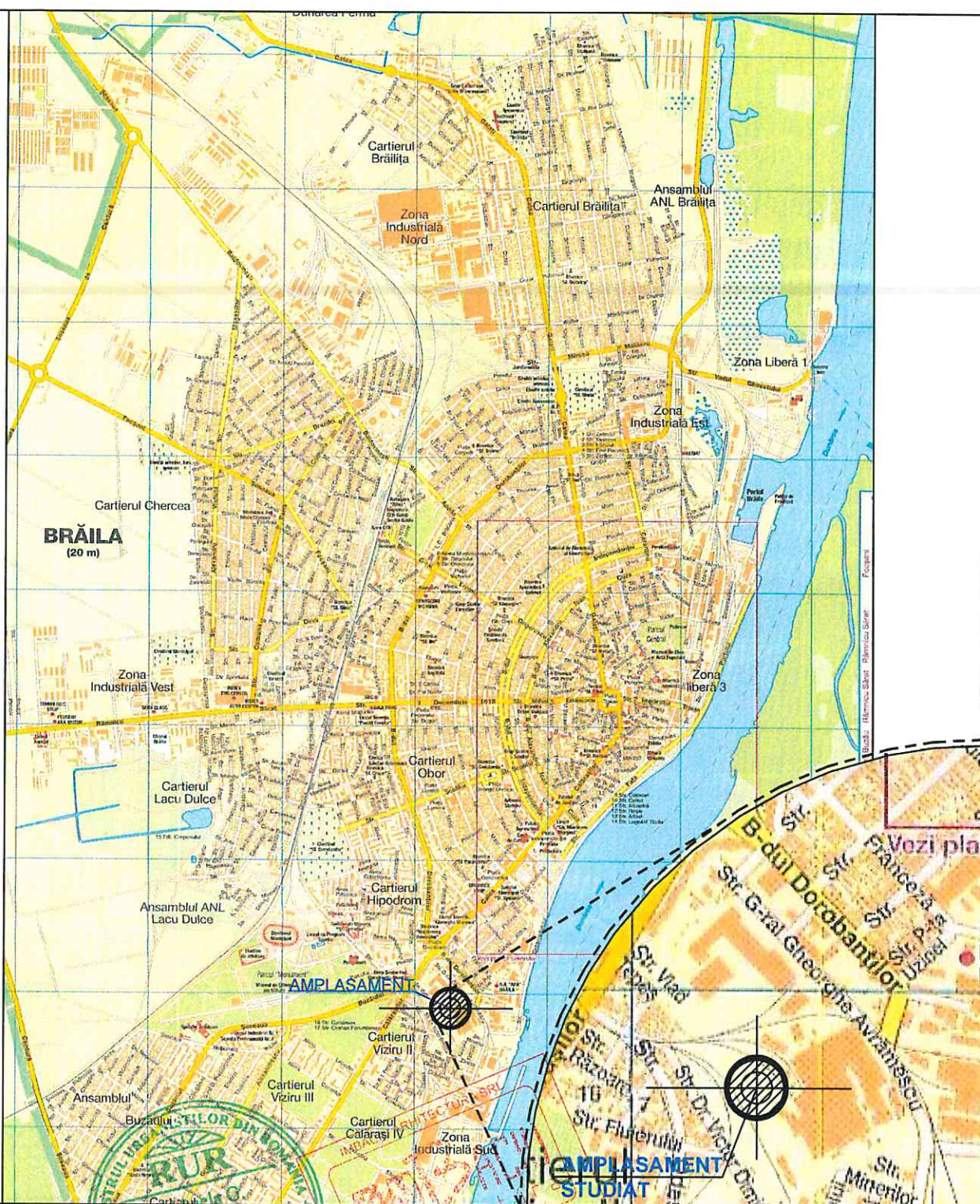
URB. MARIUS BACIU



SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU





AMPLASAMENT

BENEFICIAR

S.C. DONECAM S.R.L.

TITLU PROIECT

**LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE
DEPOZITARE SI RECREERE**

NR, PR.

4 / 2025

FAZA

P.U.Z.

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2; STR. STELA POPESCU. NR. 1
- NR. CAD. 91191, 91192

TITLU PLANSA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

NR PL

U0.1

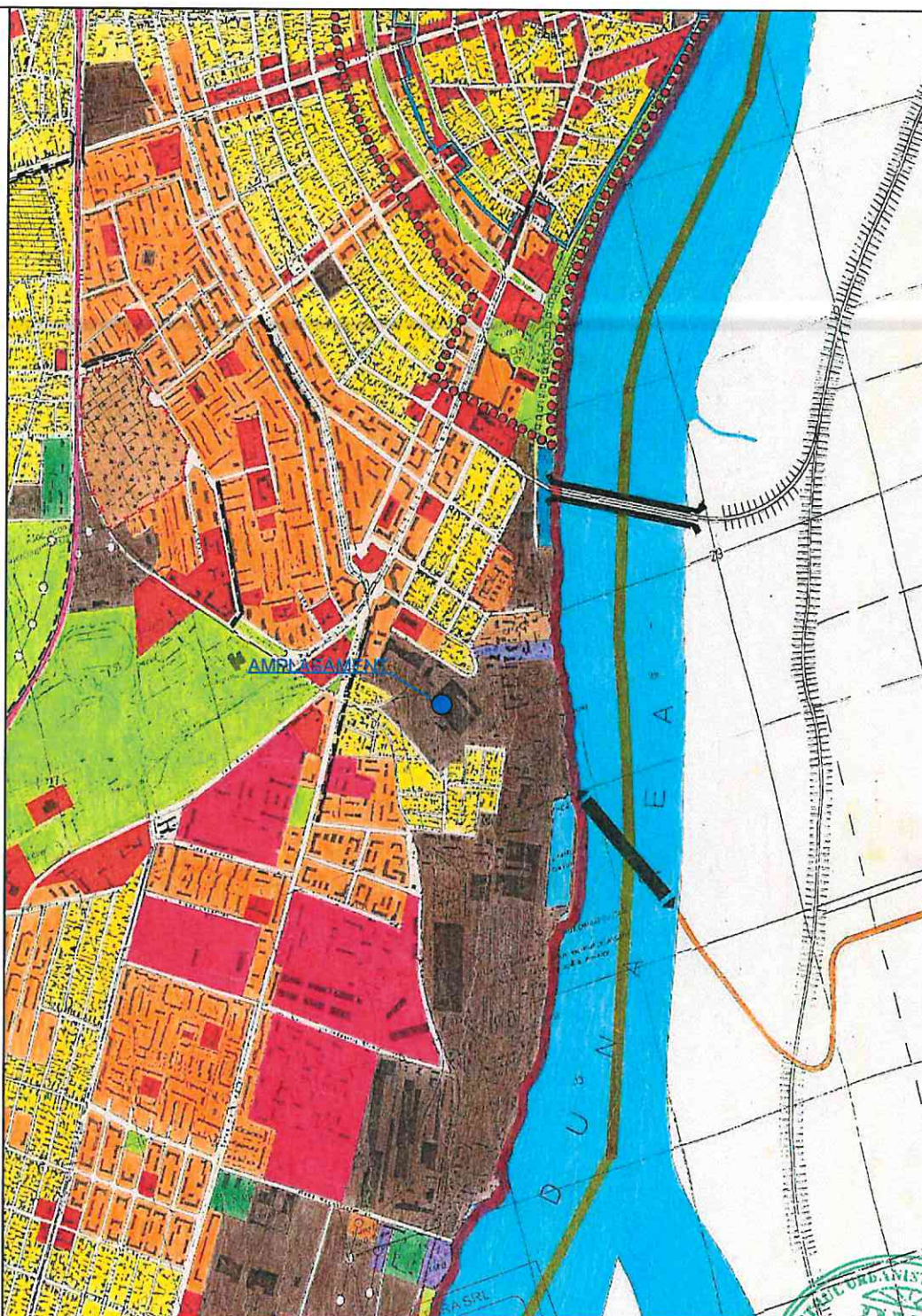
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



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

U0.2



AMPLASAMENT

OMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

S.C. DONECAM S.R.L.

TITLU PROIECT

LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE
DEPOZITARE SI RECREERE

NR. PR.

4 / 2025

FAZA

P.U.Z.

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2; STR. STELA POPESCU. NR. 1
- NR. CAD. 91191, 91192

TITLU PLANSA

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

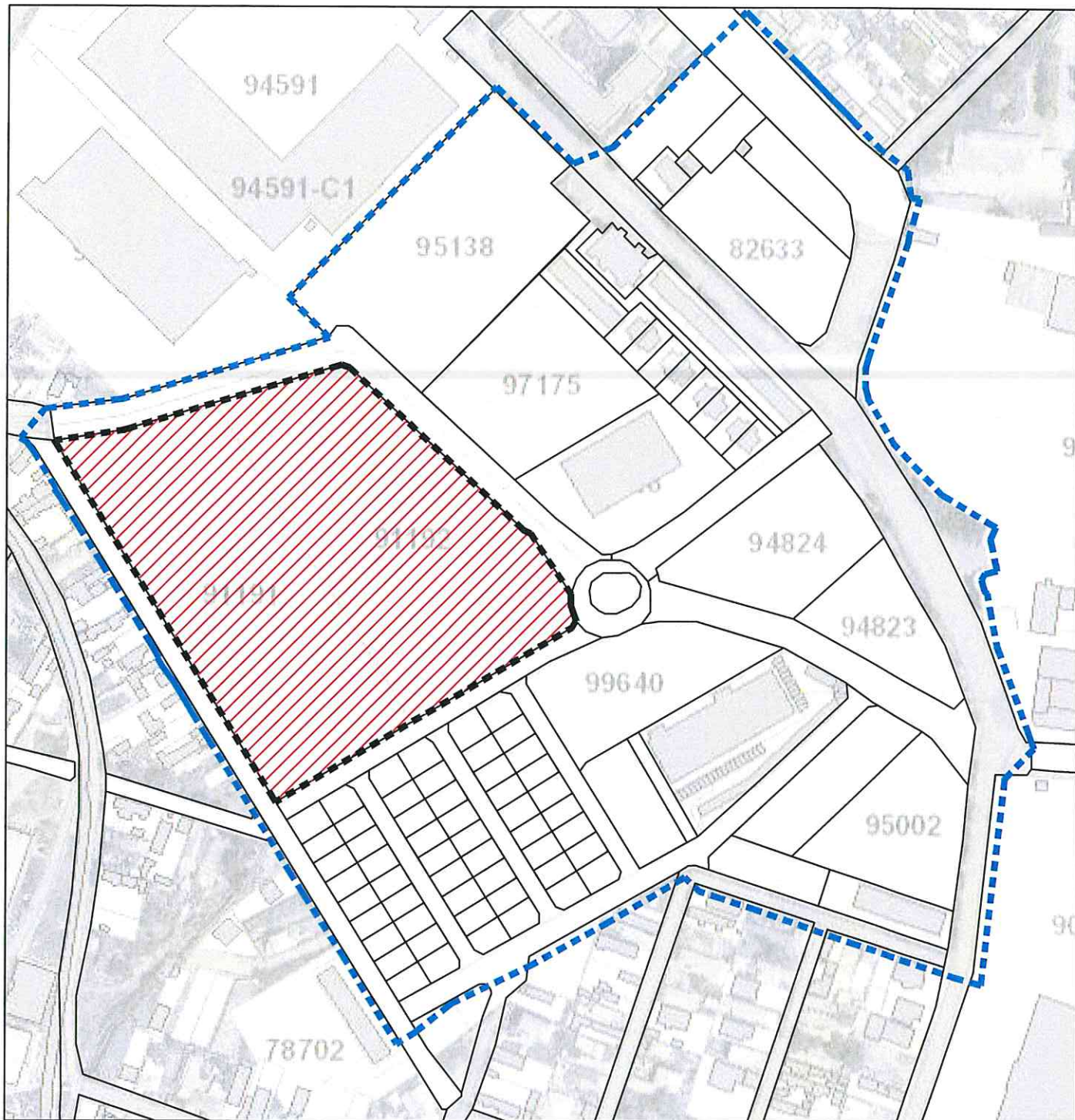
NR. PL.

U0.2

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:50000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA MARTIE 2025
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



LEGENDA



LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT - 23 563 m²



LIMITA ZONEI DE STUDIU - 113 524 m²

IMBACIU
arhitectura



BENEFICIAR

S.C. DONECAM S.R.L.

TITLU PROIECT

LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE
DEPOZITARE SI RECREERE

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2; STR. STELA POPESCU, NR. 1
- NR. CAD. 91191, 91192

TITLU PLANSA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

NR. PR.
4 / 2025

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U0.3

SPECIFICATIE		SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU		1:2500
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU		MARTIE 2025

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



LIMITA ZONEI DE STUDIU PROPUSE

LIMITA AMPLASAMENTULUI ÎN STUDIAT

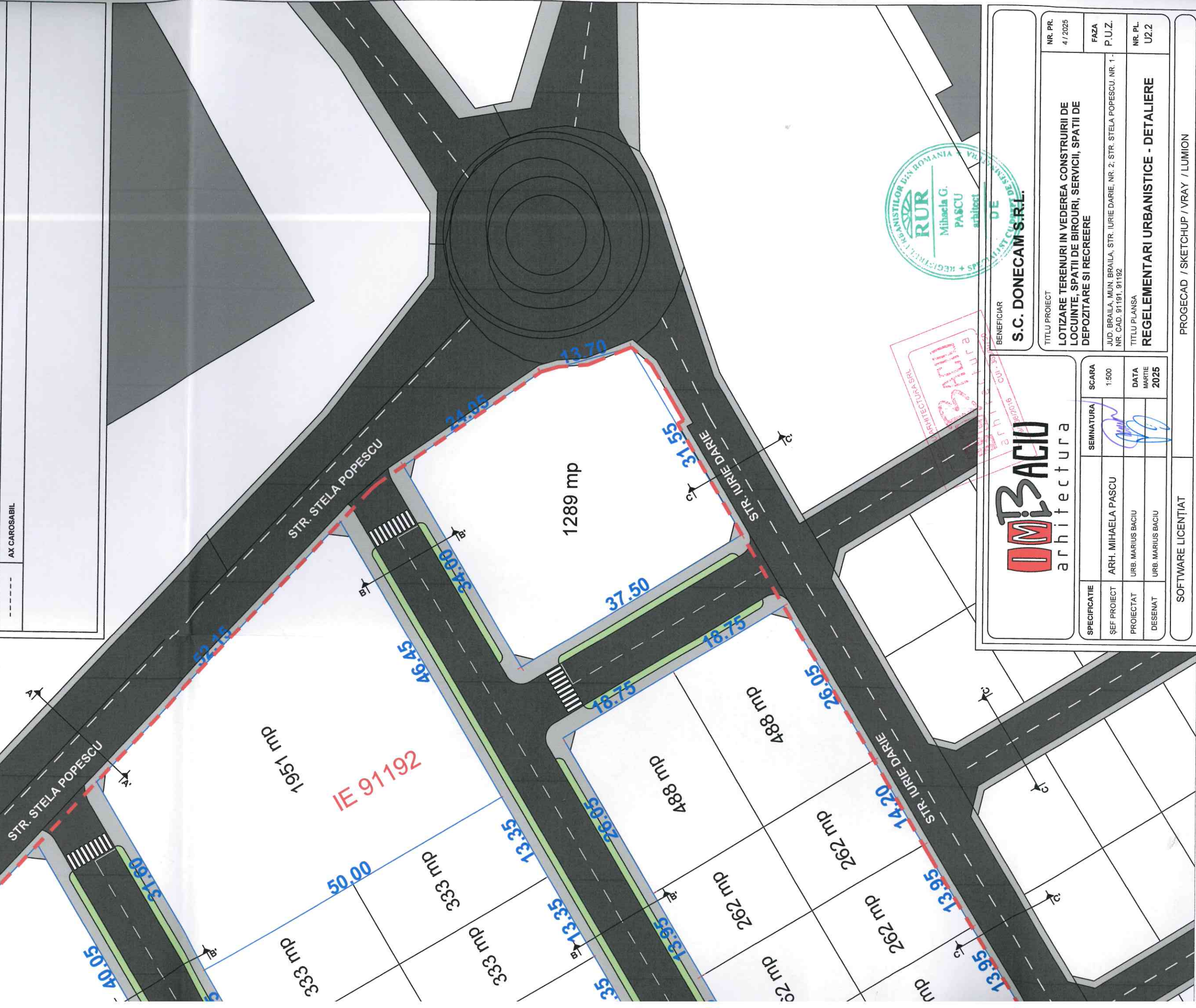
LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

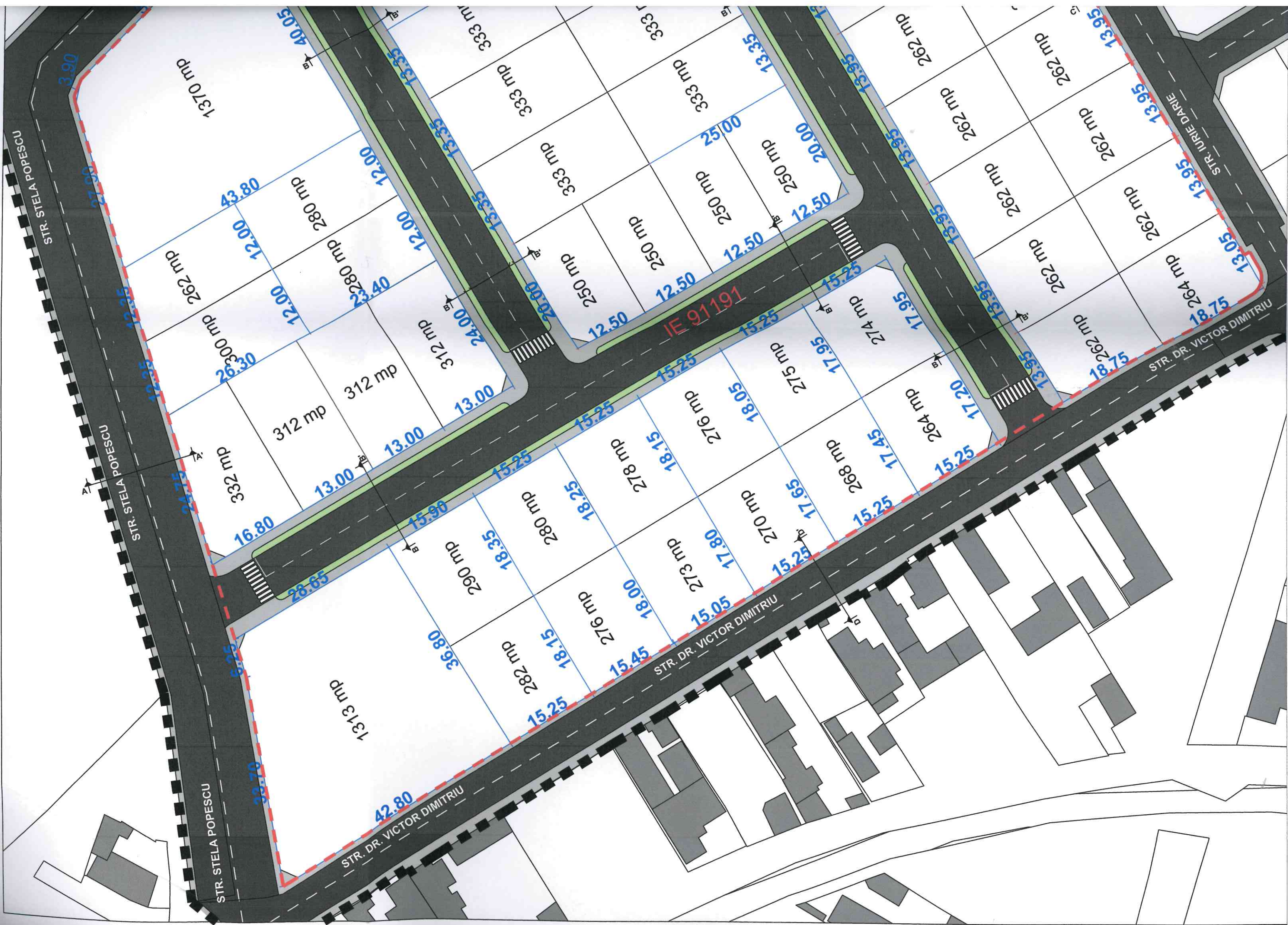
CIRCULATIE CAROSABILĂ

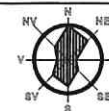
CIRCULAȚIE PIETONALĂ

SPATIU VERDE AMENAJAT

AX CAROSABIL

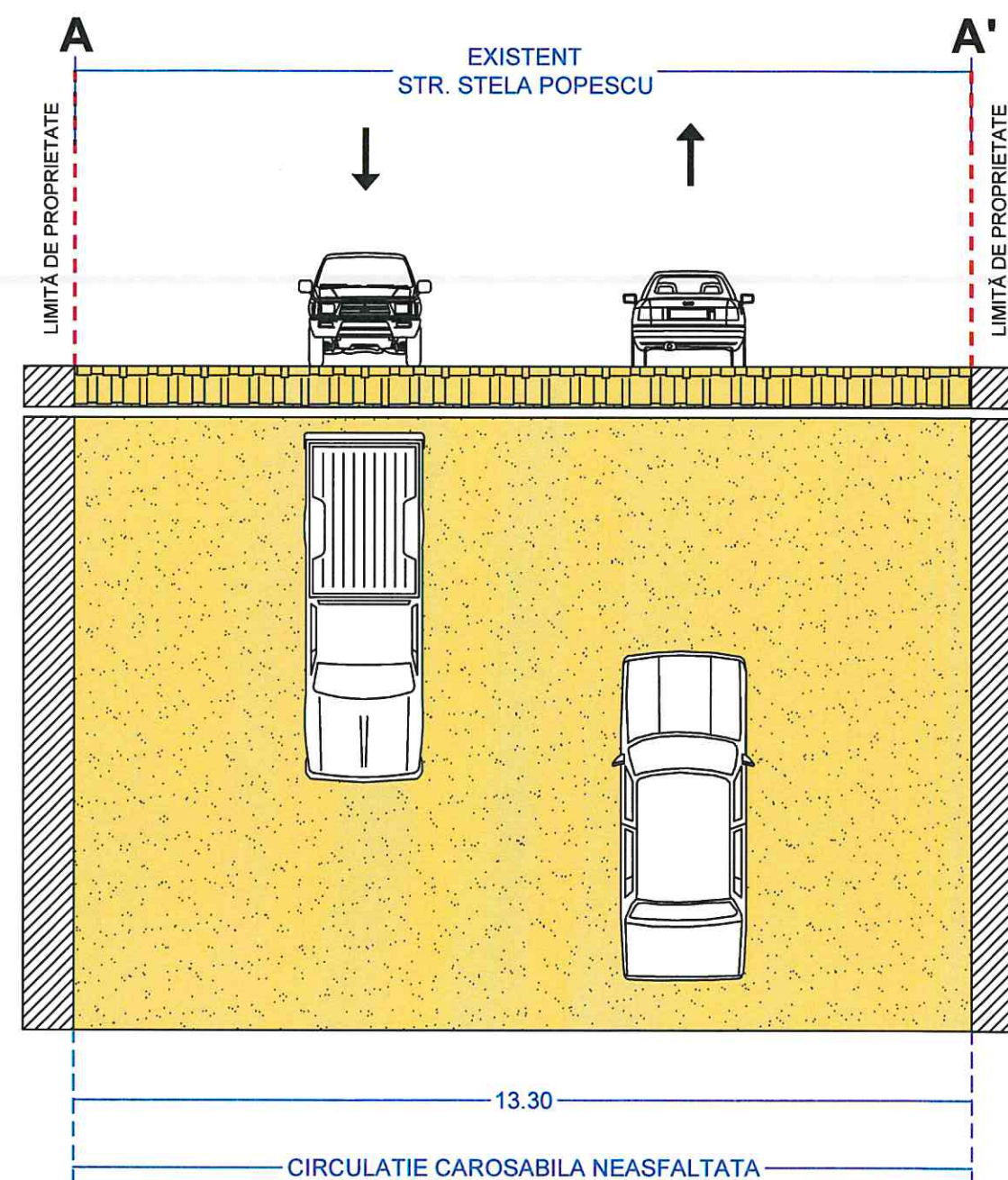
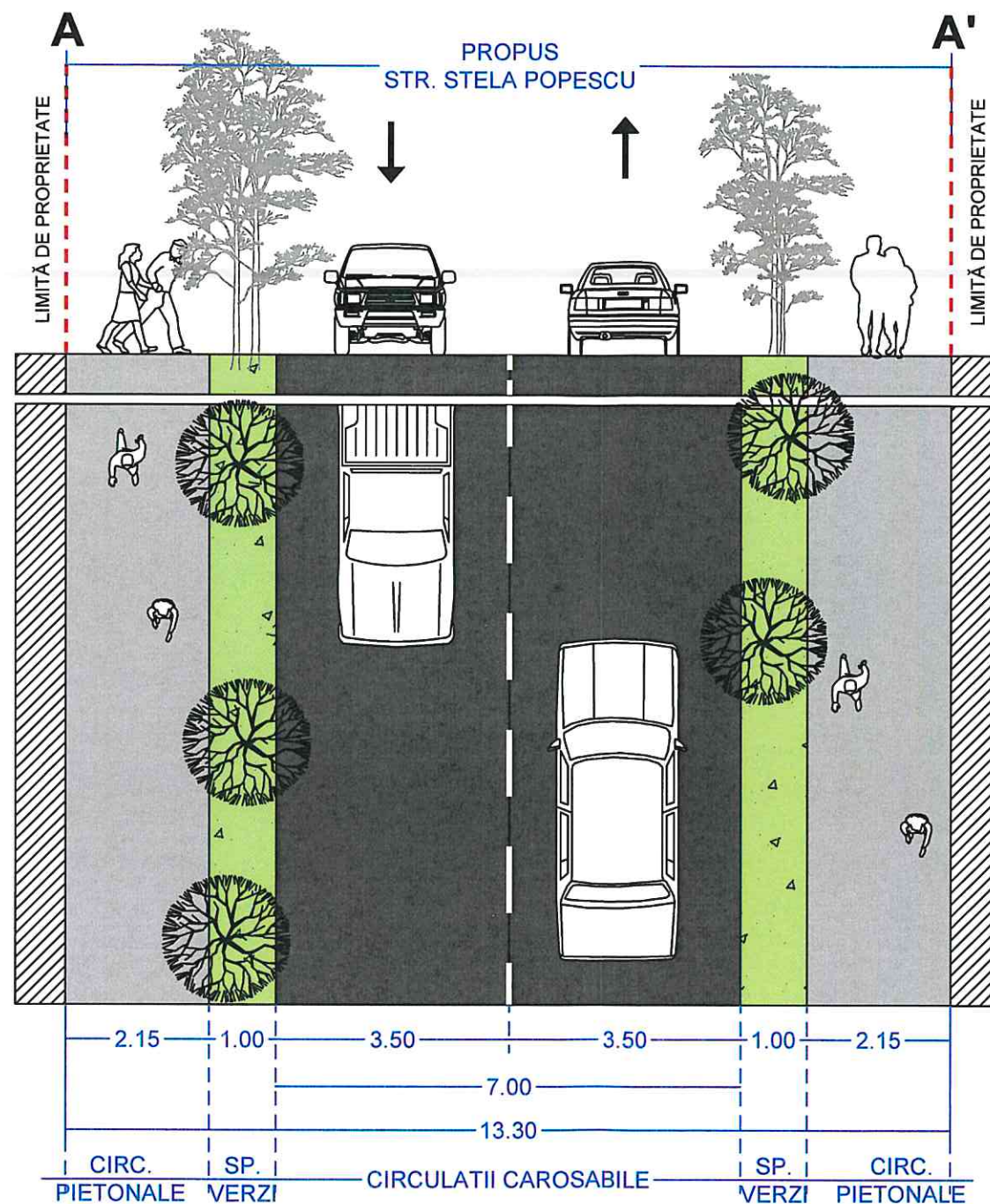






PROFIL STRADAL A-A' EXISTENT SI PROPUS

U2.3



OMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
S.C. DONECAM S.R.L.

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

TITLU PROIECT	NR. PR.
LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE DEPOZITARE SI RECREERE	4 / 2025
JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2; STR. STELA POPESCU. NR. 1 - NR. CAD. 91191, 91192	FAZA
TITLU PLANSA	P.U.Z.
PROFIL STRADAL A-A' EXISTENT SI PROPUS	NR. PL.
	U2.3

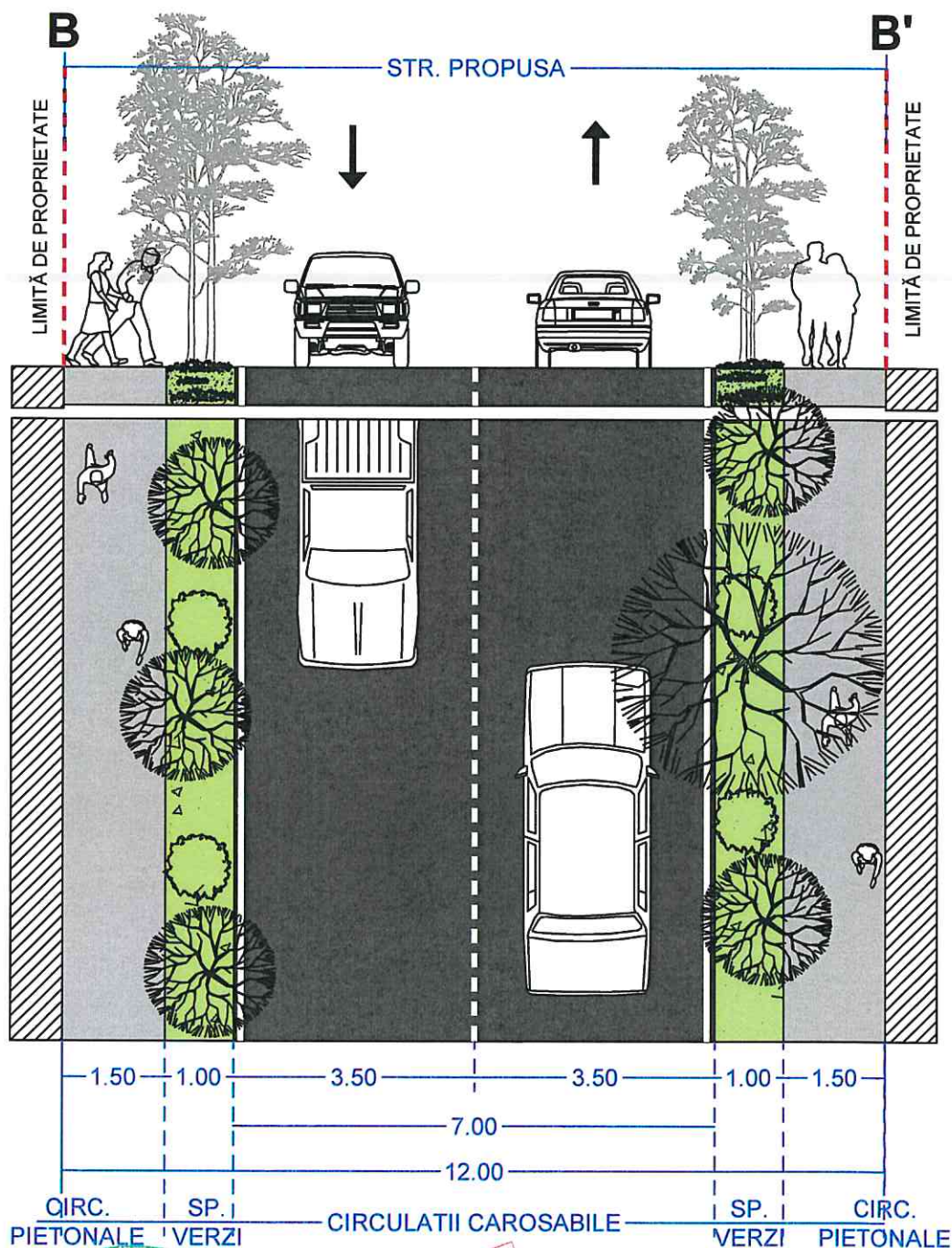
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PROFIL STRADAL B-B' PROPUS

U2.4



IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
S.C. DONECAM S.R.L.

TITLU PROIECT
LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE DEPOZITARE SI RECREERE

NR. PR.
4 / 2025

FAZA
P.U.Z.

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2; STR. STELA POPESCU, NR. 1 - NR. CAD. 91191, 91192

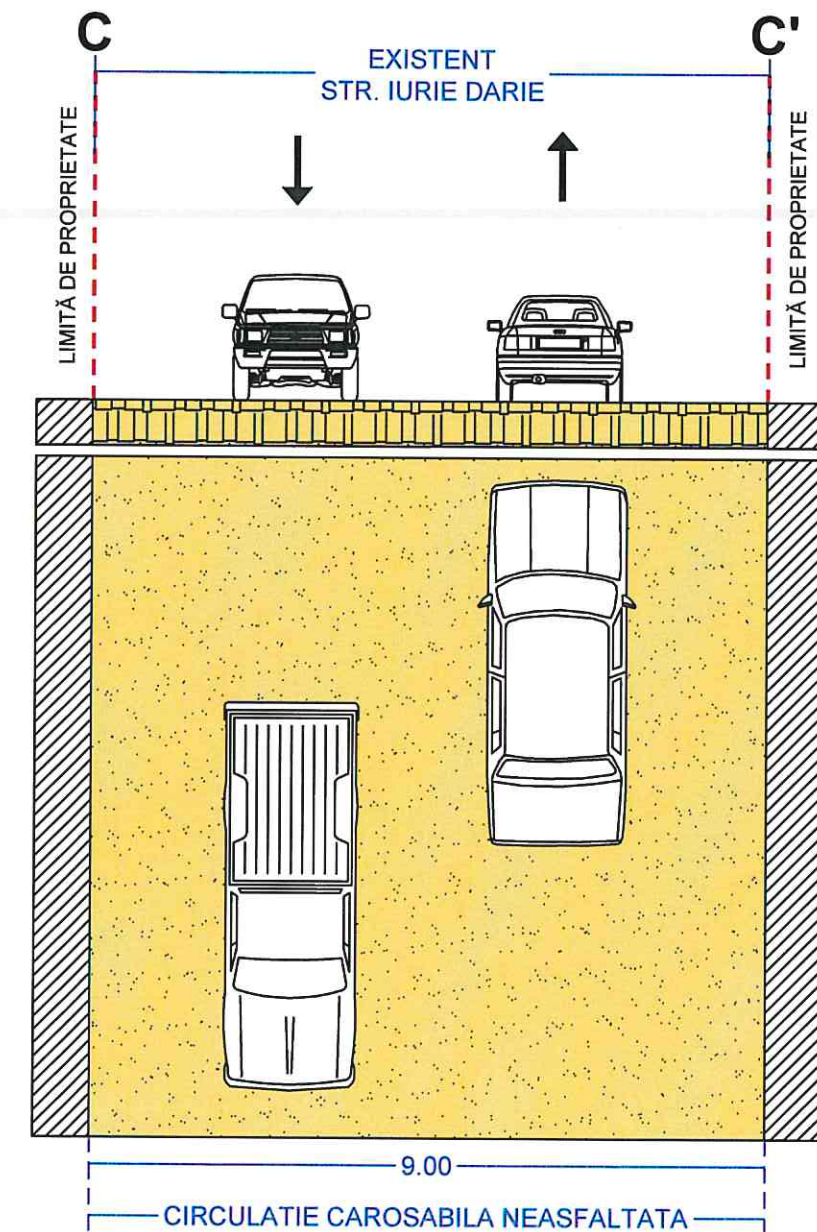
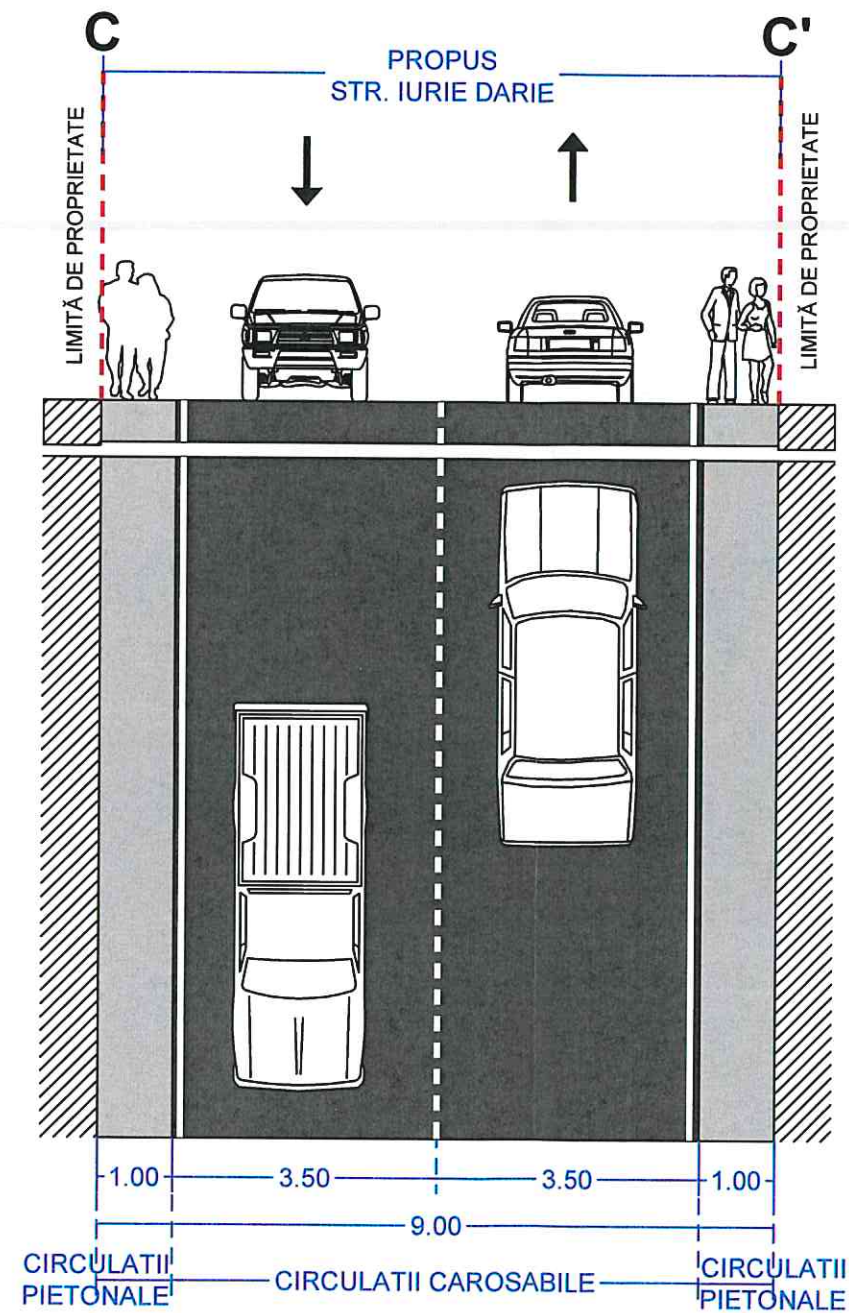
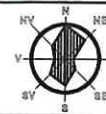
TITLU PLANSA
PROFIL STRADAL B-B' PROPUS

NR. PL.
U2.4

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

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



OMBACIU
arhitectura

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

SOFTWARE LICENȚIAT



BENEFICIAR

S.C. DONECAM S.R.L.

TITLU PROIECT

LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE DEPOZITARE SI RECREERE

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2; STR. STELA POPESCU, NR. 1 - NR. CAD. 91191, 91192

TITLU PLANSA

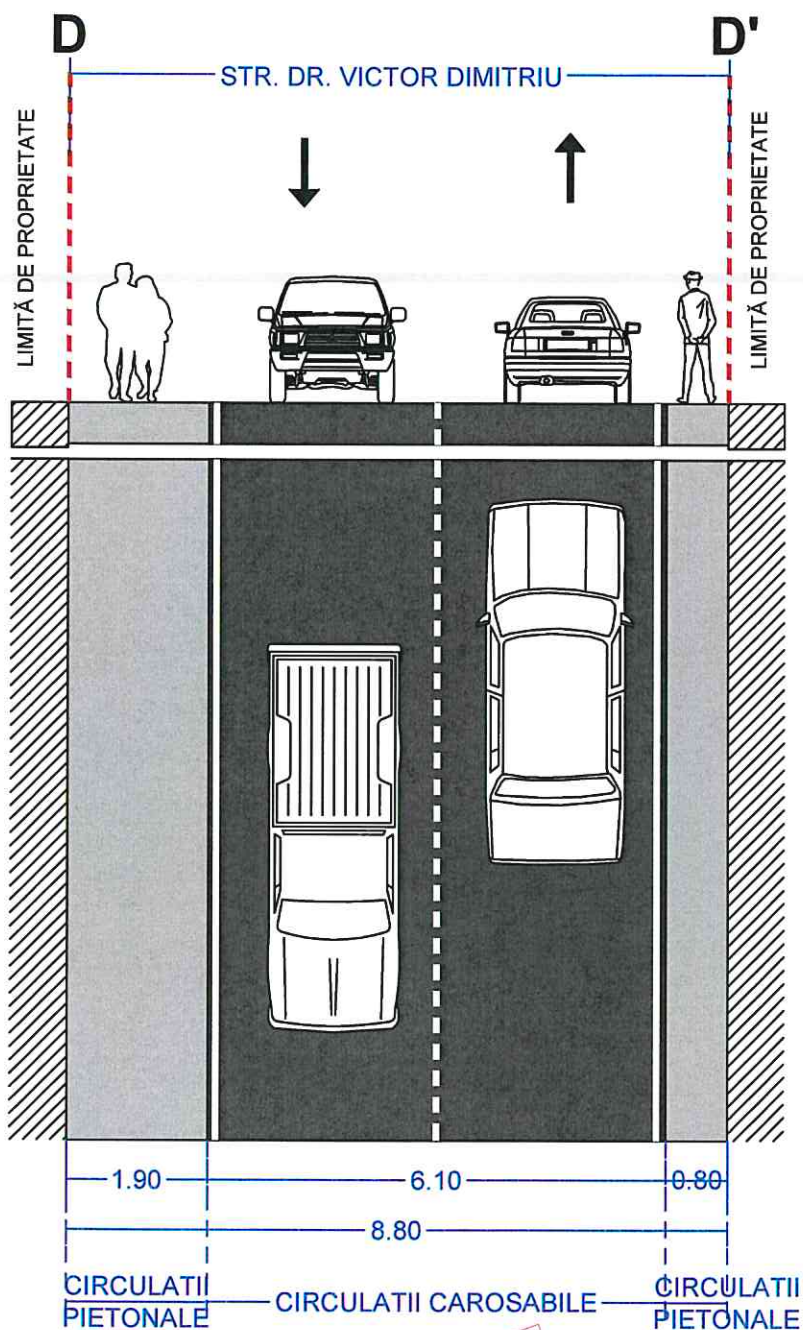
PROFIL STRADAL C-C' EXISTENT SI PROPUSNR. PR.
4 / 2025FAZA
P.U.Z.NR. PL.
U2.5

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PROFIL STRADAL D-D' EXISTENT

U2.6



OMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
S.C. DONECAM S.R.L.

TITLU PROIECT

**LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE
DEPOZITARE SI RECREERE**

NR. PR.
4 / 2025

FAZA
P.U.Z.

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2; STR. STELA POPESCU, NR. 1 -
NR. CAD. 91191, 91192

TITLU PLANSA

PROFIL STRADAL D-D' EXISTENT

NR. PL.
U2.6

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

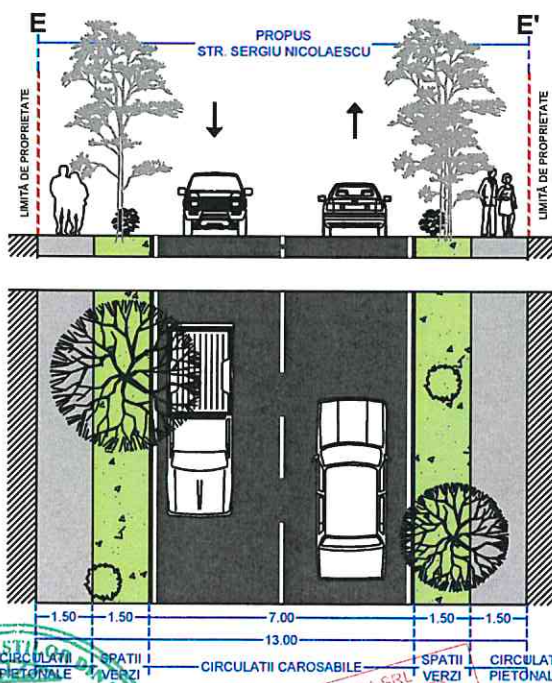
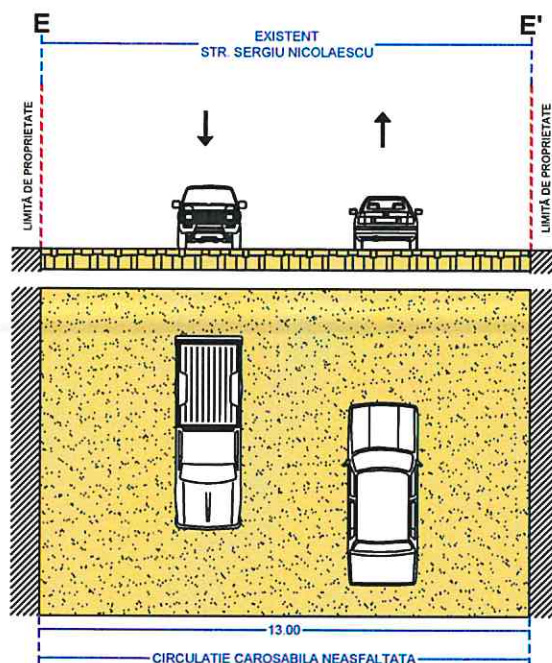
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PROFIL STRADAL E-E' EXISTENT SI PROPUS

U2.7



OMI BACIU
arhitectura

Mihaela G.
PASCU
arhitect

BENEFICIAR

S.C. DONECAM S.R.L.

TITLU PROIECT

LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE DEPOZITARE SI RECREERE

NR. PR.

4 / 2025

FAZA

P.U.Z.

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2; STR. STELA POPESCU, NR. 1 - NR. CAD. 91191, 91192

TITLU PLANSA

PROFIL STRADAL E-E' EXISTENT SI PROPUS

NR. PL.

U2.7

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

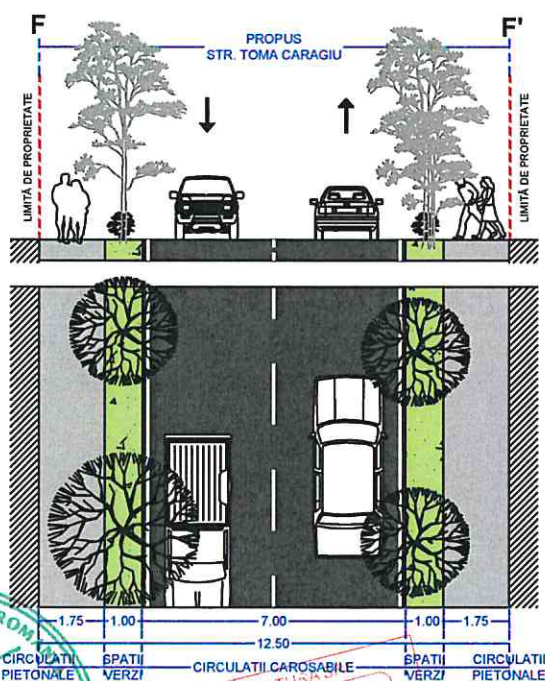
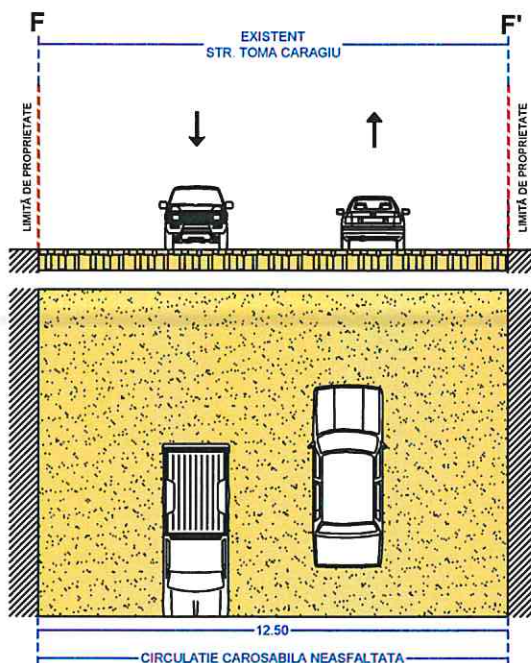
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PROFIL STRADAL F-F' EXISTENT SI PROPUS

U2.8



OM BACIU
arhitectura

BENEFICIAR

S.C. DONECAM S.R.L.

TITLU PROIECT

LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE DEPOZITARE SI RECREERE

NR. PR.

4 / 2025

FAZA

P.U.Z.

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2; STR. STELA POPESCU. NR. 1 - NR. CAD. 91191, 91192

TITLU PLANSA

PROFIL STRADAL F-F' EXISTENT SI PROPUS

NR. PL.

U2.8

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

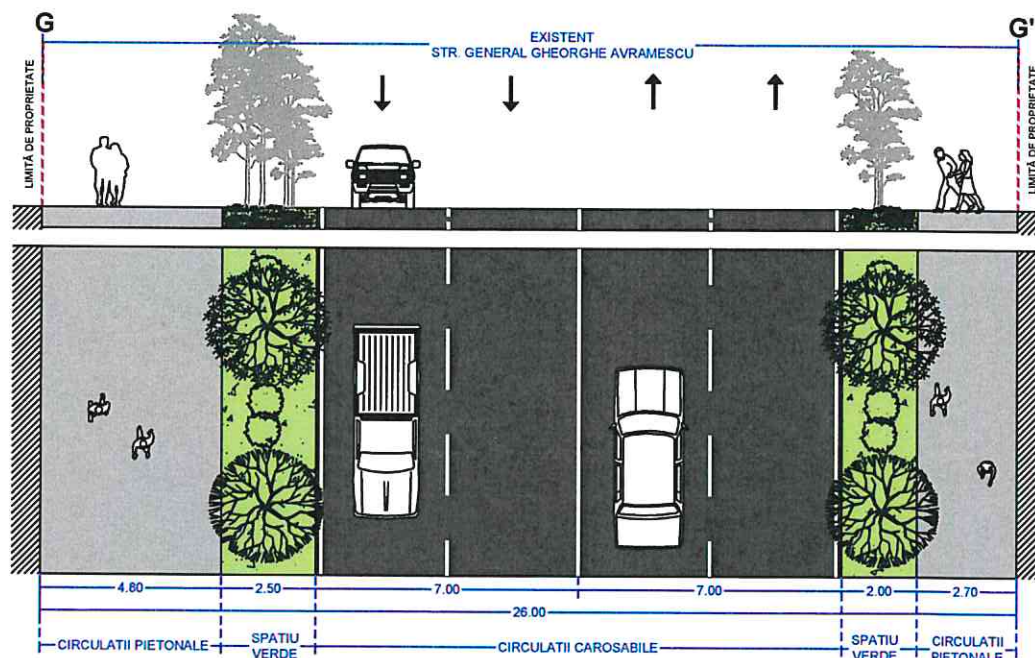
SOFTWARE LICENŢIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

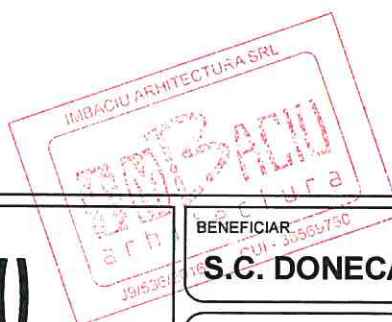


PROFIL STRADAL G-G' EXISTENT

U2.9



OMBACIU
arhitectura



BENEFICIAR
S.C. DONECAM S.R.L.

TITLU PROIECT
**LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE
DEPOZITARE SI RECREERE**

NR. PR.
4 / 2025

FAZA
P.U.Z.

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2; STR. STELA POPESCU, NR. 1 -
NR. CAD. 91191, 91192

TITLU PLANSA
PROFIL STRADAL G-G' EXISTENT

NR. PL.
U2.9

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

SOFTWARE LICENŢIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION