

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 219

din 26.06.2013

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **<PARC INSTALAȚII FOTOVOLTAICE>**, situat în Brăila, Șos. Vizirului km 10, inițiat de **S.C. CELHART DONARIS S.A.**

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea nr. 24814/12.06.2013 a S.C. CELHART DONARIS S.A. Brăila și H.C.L.M. Brăila nr.361/27.12.2012, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General și a Regulamentului de Urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr.2/31.01.2001, până la data de 30.12.2015;

Văzând raportul de specialitate și raportul privind informarea și consultarea publicului ale Instituției Arhitectului Șef, precum și raportul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul Ministerului Dezvoltării și Turismului nr. 2701/2010 și Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr. 156/20.04.2011;

În baza art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. c) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) și alin. (2) lit. e) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTARASTE :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** pentru obiectivul **<PARC INSTALAȚII FOTOVOLTAICE>**, situat în Brăila, Șos. Vizirului km 10, inițiat de **S.C. CELHART DONARIS S.A.**, conform **anexelor nr.1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Planul Urbanistic de Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Brăila, cu modificarea indicilor de ocupare ai terenului prezentat.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitectului Șef, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați și o va aduce la cunoștință publică.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



CREȚU PAUL

**CONTRASEMNEAZĂ,
p. SECRETAR,**

DRĂGAN ION

28

1040.LM.M. 219/26.06.2013

"Cerasella Craciun Birou Individual de Arhitectura"
PROIECTARE DE URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, ARHITECTURA, AMENAJARI
INTERIOARE SI PEISAGISTICA
Str. Matei Basarab, Nr.65, BUCURESTI, tel. 0723/254204, CIF 21100312, RO93 RZBR 0000 0600 0286 6039, Raiffeisen Bank - Victoriei.

PLAN URBANISTIC ZONAL

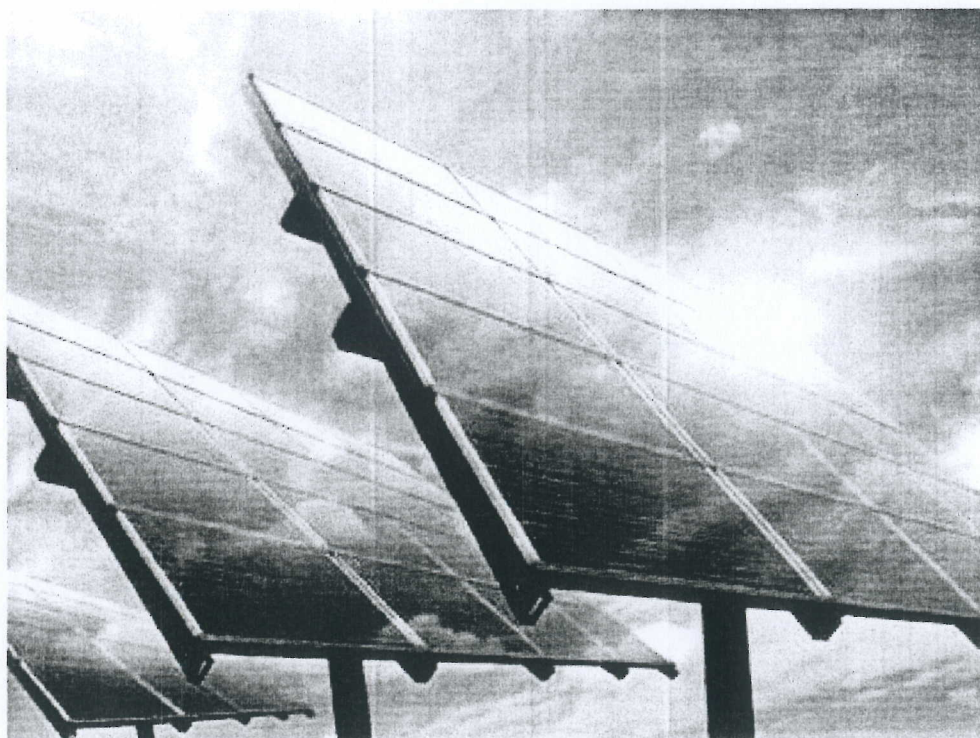
Parc Instalații Fotovoltaice

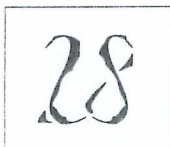
Platforma Industrială

S.C. CELHART DONARIS S.A

Brăila

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





"Cerasella Craciun Birou Individual de Arhitectura"
PROIECTARE DE URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, ARHITECTURA, AMENAJARI
INTERIOARE SI PEISAGISTICA
Str. Matei Basarab, Nr. 65, BUCURESTI, tel. 0723/254204, CIF 21100312, RO93 RZBR 0000 0600 0286 6039, Raiffeisen Bank - Victoriei.

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA LUCRARII:

PUZ - Parc Instalații Fotovoltaice – Platforma Industrială S.C. CELHART DONARIS S.A – Brăila

BENEFICIAR : **S.C. CELHART DONARIS S.A.**

PROIECTANT INVESTITIE: arh. Horatiu SERBAN

PROIECTANT URBANISM: **"Cerasella Craciun Birou Individual de Arhitectura"**

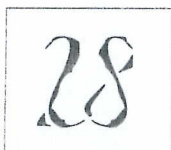
COORDONATOR: dr. arh. Cerasella CRACIUN

SEF PROIECT: drd. urb. peisag. Andreea BUNEA

PROIECTAT: drd. urb. peisag. Lavinia LUPARU
drd. urb. peisag. Ana OPRIS

PIESE SCRISE : drd. urb. peisag. Ana OPRIS
drd. urb. peisag. Andreea BUNEA
drd. urb. peisag. Lavinia LUPARU

VERIFICAT: dr. arh. Cerasella CRACIUN



BORDEROU :

A. PIESE SCRISE

I. MEMORIU GENERAL

II. REGULAMENT

1. DISPOZITII GENERALE

2. BAZA LEGALA

3. DOMENIUL DE APLICARE

4. INDICI URBANISTICI (POT, CUT, Rh)

4.1. UTR 1 - Zona industrială - ZI - Zona Parcului fotovoltaic cu generatoare de energie alternativă:

4.2. UTR 2 - Zona mixtă - ZM - Zona administrativă, birouri și aparat de acces în Parcul fotovoltaic

4.3. UTR 3 - ZC - Zona gospodărie - CET Braila

4.4. UTR 4 - Zona spațiu verde - ZV - Zona liberă de construcții, în arealul rezervoarelor subterane și a zonei aferente acestuia

5. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME MAXIM ADMIS

6. REGIMUL DE ALINIERE

7. REGULAMENT - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.



ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

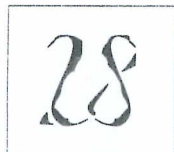
SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

B. PIESE DESENATE

1. Incadrarea in PUG localitate
2. Incadrarea in Zona si relatia cu alte documentatii de urbanism
3. Analiza Situatiei Existente - Zonificare Functionala, utilizarea terenurilor si Cai de Circulatie
4. Analiza Situatiei Existente – Fond Construit si Analiza Parcelarului
5. Analiza Situatiei Existente - Retele Tehnico-Edilitare (le fac inginerii de TE
6. Analiza Situatiei Existente/propunere – Regim Juridic si obiective de utilitate publica
7. Analiza Situatiei Existente – SWOT
8. Propunere - Zonificare Functionala, Cai de Comunicatie, Fond Construit si Parcelar propus
9. Propunere - Retele Tehnico Edilitare
10. Propunere - Reglementari Urbanistice si Elemente de Regulament
11. Propunere - Exemplificare tema - Amplasarea celulelor fotovoltaice



II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL PARC – INSTALATII FOTOVOLTAICE BRAILA

I. DISPOZITII GENERALE

Rolul Regulamentului de urbanism care face obiectul prezentei documentatii, este realizarea unei reglementari care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul proprietate privata S.C. CELHART DONARIS in vederea realizarii PARCULUI FOTOVOLTAIC - PLATFORMA INDUSTRIALA CELHART DONARIS BRAILA 49,9 MW — JUDETUL BRAILA, cu terenuri aflate atat in administrarea Municipiului Braila, cat si ale Comunei Chiscani.

Strategia societatii S.C. CELHART DONARIS este orientata pe coordonatele strategiei Europene si Nationale de dezvoltare durabilă a zonei din Sud-Estu-ului-Romaniei. Implementarea proiectului de investitii propus, va contribui la atingerea tintei strategice a României, respectiv "ponderea energiei electrice produse din aceste surse în totalul consumului brut de energie electrică trebuie să fie la nivelul anului 2015 de 35% si la nivelul anului 2020 de 38%".

Promovarea producerii energiei electrice din surse regenerabile de energie (E-SRE) reprezintă un imperativ major al perioadei actuale, motivat de: necesitatea implementării măsurilor de reducere a emisiilor de gaze cu efect de seră în productia de energie electrică, cresterea independentei energetice față de importul de resurse energetice primare si diversificarea surselor de aprovizionare cu energie.

Având în vedere existenta posibilităților de cofinantare din fonduri structurale a investitiei pentru tehnologia fotovoltaică, si de sprijinirea producătorilor de "energie verde", conform legii 220/2008, modificata, S.C. CELHART DONARIS. a decis sa investeasca in acest domeniu de viitor in Romania.

Normele cuprinse In prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele terenului proprietate privata S.C. CELHART DONARIS, situat in teritoriul administrativ al orasului BRAILA. Prezentul regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru: PARC FOTOVOLTAIC PLATFORMA INDUSTRIALA CELHART DONARIS BRAILA 49,9 MW — JUDETUL BRAILA



2. BAZA LEGALA

Regulamentul local de urbanism a fost elaborat in conformitate cu: Ordinul nr. 176 / N /16. 08. 2000 privind aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal – indicative GM – 010 – 2000." in cadrul prezentului Regulament local de urbanism, al Planului Urbanistic Zonal pentru:
PARC FOTOVOLTAIC PLATFORMA INDUSTRIALA CELHART DONARIS BRAILA 49,9 MW — JUDETUL BRAILA ORAS BRAILA, se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior si aprobate conform legii, aflate atat in administrarea Municipiului Braila, cat si ale Comunei Chiscani.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal pentru: **PARC FOTOVOLTAIC PLATFORMA INDUSTRIALA CELHART DONARIS BRAILA 49,9 MW — JUDETUL BRAILA**, impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in terenul proprietate privata **SC CELHART DONARIS BRAILA** situat in teritoriul administrativ al Municipiului Braila, cat si al Comunei Chiscani, teren realizat prin comasarea mai multor parcele.

4. INDICI URBANISTICI (POT, CUT, Rh)

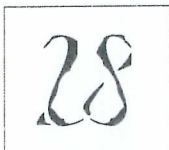
Pentru caracterizarea modului de folosire a terenului studiat prin Planul Urbanistic Zonal pentru: **PARC FOTOVOLTAIC PLATFORMA INDUSTRIALA CELHART DONARIS BRAILA 49,9 MW — JUDETUL BRAILA** - s-a utilizat perechea de indicatori **POT - CUT** care sunt principalii indici urbanistici ai P.U.Z., propusi pe functiuni si categorii de interventie. Valorile indicilor **POT** si **CUT** s-au stabilit pentru unitatea teritoriala de referinta prin Limite maxime, in scopul interzicerii unei utilizarii abuzive a terenului precum si pentru evitarea folosirii nerationale a terenurilor.

4.1. Ptr UTR 1, impartit in doua subzone:

Subzona 1 - **UTR 1a - Zona industriala - Z1a** - Zona Parcului fotovoltaic cu generatoare de energie alternativa:

UTR 1 (ZI) - ZONA PARC FOTOVOLTAIC

POT existent = 65 %; POT propus (celule fotovoltaice si anexe, circulatii intretinere (inclusiv cabine transformare realizate din module prefabricate din beton) = 75 %
CUT propus = 0.75



"Cerasella Craciun Birou Individual de Arhitectura"
PROIECTARE DE URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, ARHITECTURA, AMENAJARI
INTERIOARE SI PEISAGISTICA

Str. Matei Basarab, Nr.65, BUCURESTI, tel. 0723/254204, CIF 21100312, RO93 RZBR 0000 0600 0286 6039, Raiffeisen Bank - Victoriei.

Rh max propus (inaltimea celulelor fotovoltaice) = 3,5 m

Subzona 2 - **Ptr UTR 1b - Zona industriala - ZIb**

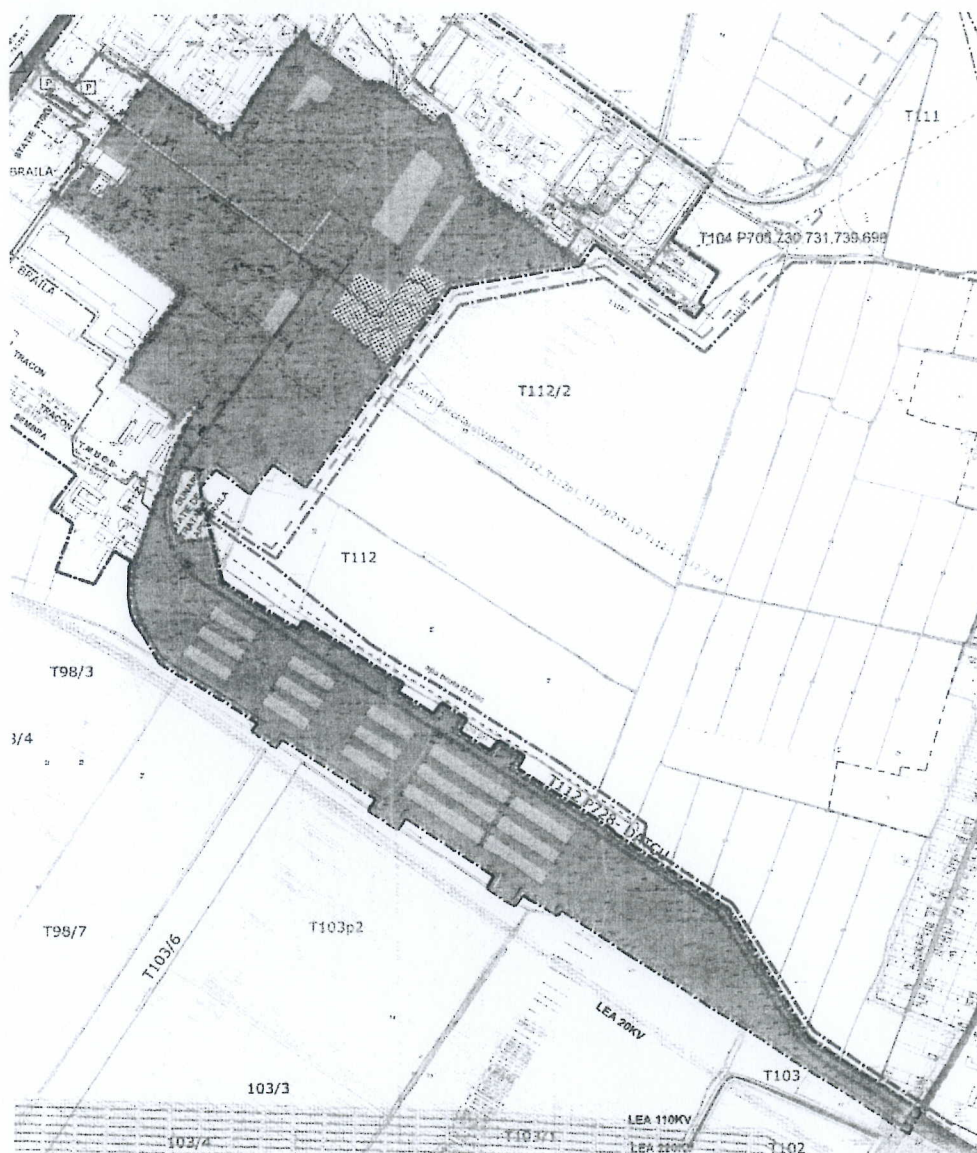
UTR 1 (ZI) - ZONA INDUSTRIALA

POT existent = 50 %

POT propus = 75 %

CUT propus = 2.2

Rh max (inaltimea existenta a instalatiilor) = 8 m



UTR 1 - Zona industriala - ZI - Zona Parcului fotovoltaic cu generatoare de energie alternativa

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

7

PUZ - Parc Instalatii Fotovoltaice – Platforma Industriala S.C. CELHART DONARIS S.A – Brăila

Mai 2013

4.2. Ptr UTR 2 - Zona mixta – ZM - Zona administrativa, birouri si aparat de acces in Parcul fotovoltaic

UTR 2 (ZM) - ZONA MIXTA

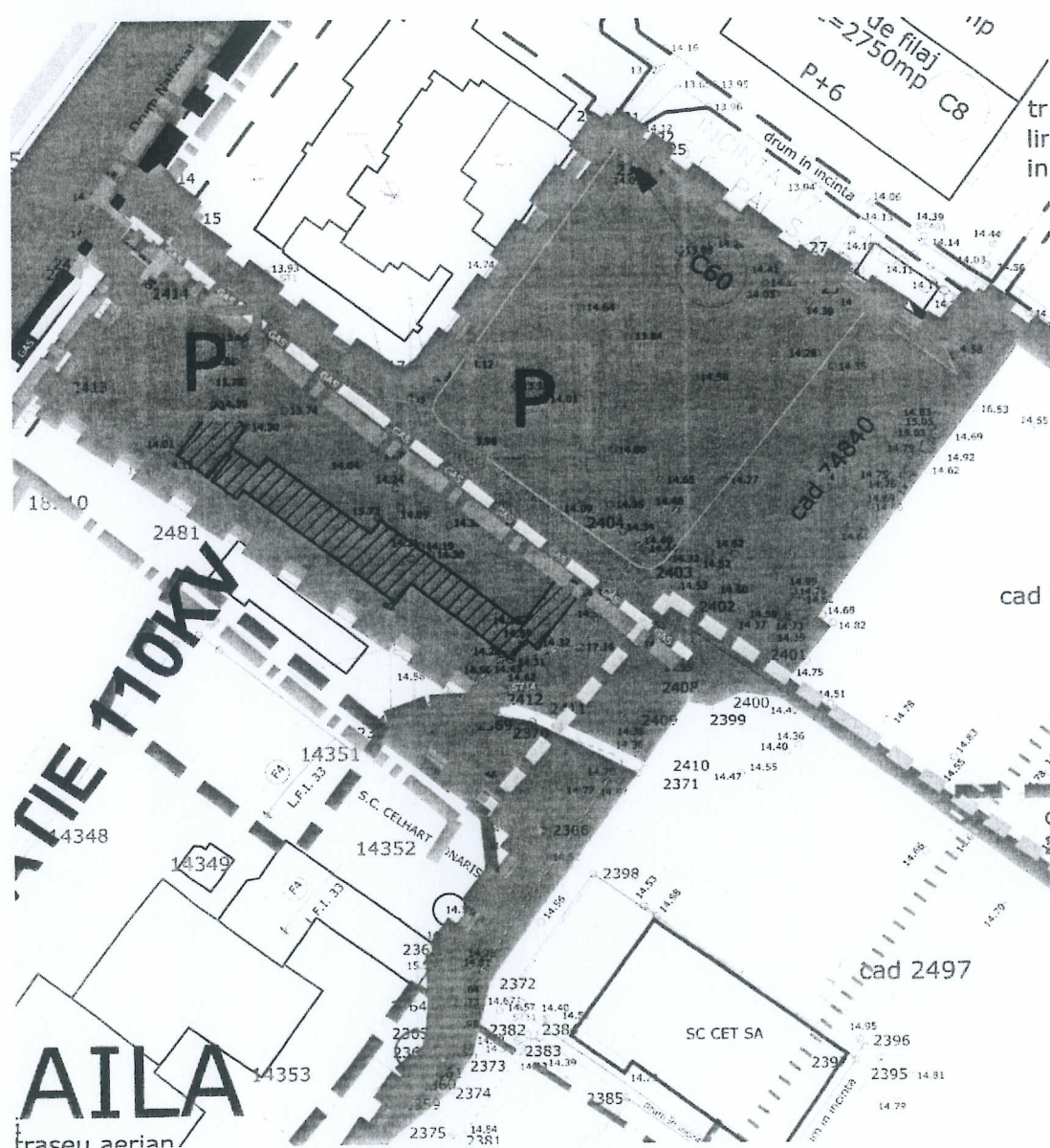
POT constructii existente = 11%

POT propus = 40%

CUT propus = 2.1

Rh max constructii existente = 20 m

Rh max propus = 20 m



UTR 2 - Zona mixta – ZM - Zona administrativa, birouri si aparat de acces in parcul fotovoltaic

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

8

PUZ - Parc Instalatii Fotovoltaice – Platforma Industriala S.C. CELHART DONARIS S.A – Braila
 Mai 2013



4.4. Ptr UTR 4 - Zona spatiu verde – ZV – Zona libera de constructii, in arealul rezervoarelor subterane si a zonei aferente acestuia

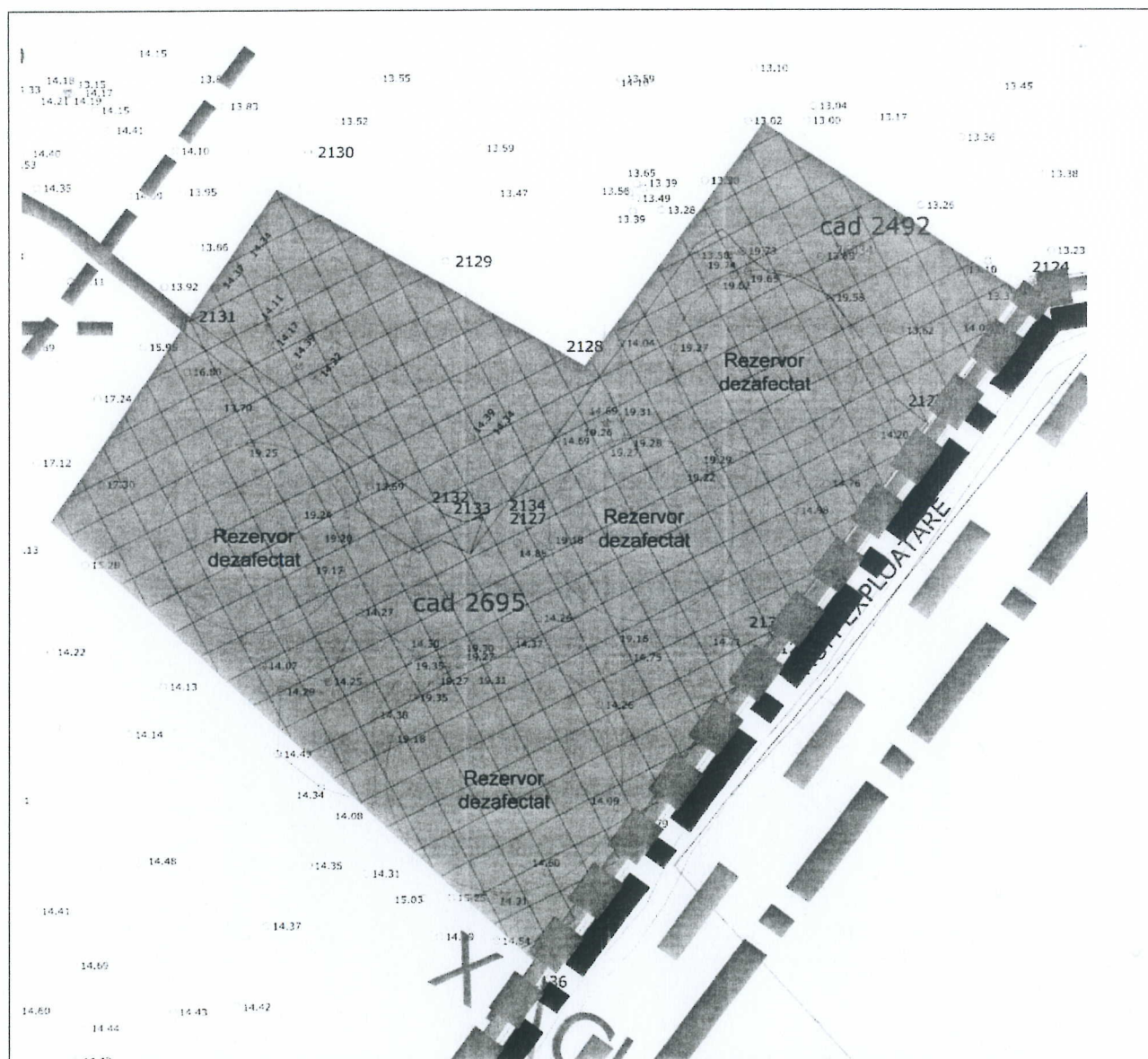
UTR 4 (ZV) - ZONA SPATIU VERDE

Nu exista constructii propuse.

POT= -

CUT= -

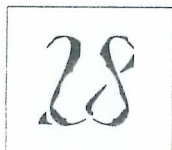
Rh max= -



UTR 4 - Zona spatiu verde – ZV – Zona libera de constructii, in arealul rezervoarelor subterane si a zonei aferente acestuia

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

10



5. REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS

a. Ptr ZI

- **UTR 1a - Zona industrială** - Zona Parcului fotovoltaic cu generatoare de energie
alternativa : **3,5 m**

- **UTR 1a - Zona industrială** - Zona Parcului fotovoltaic cu generatoare de energie
alternativa: **8 m**

b. Ptr ZM - UTR 2 - Zona mixta – Zona administrativa, birouri si aparat de acces in parcul
fotovoltaic: **20 m** (inaltimea constructiei existenta, ce urmeaza a fi convertita functional)

c. Ptr ZG - UTR 3 - Zona gospodarie oraseneasca – CET Braila: **8 m**, cu exceptia
constructiilor CET existente care au cca **20 m**

d. Ptr ZV - UTR 4 - Zona spatiu verde – Zona libera de constructii, in arealul rezervoarelor
subterane si a zonei aferente acestuia : **Nu este cazul** (nu exista constructii)

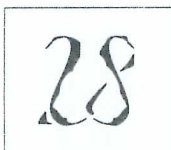
6. REGIMUL DE ALINIERE

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost
urmatoarele:

- profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie;
- asigurarea vizibilitatii in intersectii.
- asigurarea functionarii in conditii optime a panourilor fotovoltaice

Alinierea se va face astfel:

- la DN 1 – se va pastra alinierea existenta, respectiv 40 m.
- catre toate limitele laterale ale lotului, acolo unde sunt amplasate fotovoltaicele se va
pastra distanta minima de 4 m distanta fata de imprejmuire.



7. REGULAMENT – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (U.T.R.)

7.1. ZI - UTR 1 – ZI - ZONA INDUSTRIALA - ZONA PARCULUI FOTOVOLTAIC CU GENERATOARE DE ENERGIE ALTERNATIVA

Zona UTR 1, este impartita in doua subzone:

1. Subzona 1 - **UTR 1a - Zona industriala - ZIa** - Zona Parcului fotovoltaic cu generatoare de energie alternativa
2. Subzona 2 - **Ptr UTR 1b - Zona industriala** (zona realizata din trei parcele distincte, pe care se vor amplasa constructii specifice tehnico-edilitare, inclusiv cabine transformare realizate din module prefabricate din beton) - **ZIb**

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise numai funcțiunea de **unitati industriale**, respectiv Zona **parcului fotovoltaic cu generatoare de energie alternativa si a spatiilor si echipamentelor aferente acestuia**, respectiv construcții parter tip container, prefabricate, amplasate pe dale de beton tip radier general parter tehnico-edilitare aferente (**invertoare, transformatoare**, etc.)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Utilizarile admise sunt:

- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente-cabine electrice prefabricate (inclusiv cabine transformare realizate din module prefabricate din beton).

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii în vigoare și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

Se admit noi clădiri necesare, aferente funcțiunii parcului fotovoltaic, pentru diferite activități necesare bunei funcționari a parcului fotovoltaic

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;

Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare.

Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

Se interzic orice schimbări ale funcțiilor stabilite;

Se interzic orice improvizații realizate din materiale precare;



ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Lăţimea zonei libere faţă de vecinatati va fi de minim 4 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Nu este Cazul – Nu exista alte cladiri

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

Nu este Cazul – Nu exista alte cladiri

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

Nu este Cazul – Nu exista alte cladiri

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE.

Se va asigura accesul din circulaţiile publice existente – DN1, precum si accese de servitute pentru subzona 1b.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Nu este Cazul. Parcajele pentru angajati si pentru mentenanta se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice, pe parcela care face obiectul acestui PUZ, perimetral, conform normelor specifice

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Nu este Cazul – Nu exista cladiri

Inaltimea parcului fotovoltaic cu generatoare de energie alternativa si a spatiilor si echipamentelor aferente acestuia, respectiv construcţii parter tip container, prefabricate, amplasate pe dale de beton tip radier general parter tehnico- edilitare aferente (**invertoare, transformatoare**, etc.) va fi de max. 3.5 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

Nu este Cazul – Nu exista cladiri

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Nu este Cazul – Nu exista cladiri

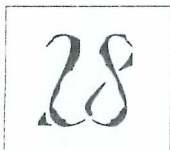
Se va asigura doar iluminatul de siguranta

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

Nu este Cazul – Nu exista spatii plantate. Zonele care se afla intre subzonele pe care se afla celulele fotovoltaice se vor inierba.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Suprafaţa aferentă parcului fotovoltaic va fi împrejmuit cu panouri de gard zincate, montate pe stâlpi metalici, fixate in fundaţii din beton simplu.



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

Conform regulamentului Local de Urbanism, Procentul de Ocupare a Terenului cuprinde construcții, platforme, circulații carosabile / ocazional carosabile și parcaje

POT existent UTR 1a = 65%

POT propus maxim *celule fotovoltaice și anexe + circulații de întreținere* = 75%

POT existent UTR 1b = 50 %

POT propus maxim UTR 1b = 75 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CUT UTR 1A+1B maxim admis = 2.2

7.2. ZM - UTR 2 - ZONA MIXTA – ZONA ADMINISTRATIVĂ, BIROURI ȘI APARAT DE ACCES ÎN PARCUL FOTOVOLTAIC

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise numai funcțiunile de: birouri, administrație, zona funcțiuni specifice aparatului de acces în incintă (inclusive parcare), zona verde de protecție către DN1

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii în vigoare și cu normele de protecție stabilite pe plan local pentru zone protejate.

Se admit reparații și construcția de extinderi sau noi clădiri cu funcțiunile de la Art. 1, cu condiția ca suprafața acestora însumată să nu depășească max admisibil al coeficienților urbanistici (POT, CUT, Rh)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

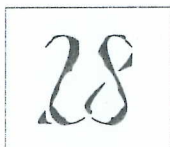
Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;

Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare.

Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor stabilite;

Se interzic orice improvizații realizate din materiale precare;



ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Lăţimea zonei verzi de protecţie faţă de infrastructura de circulaţii va fi de min. 3 m fata de circulatiile de incinta si min. 40 m fata de DN 21.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

Se va pastra retragerea la aliniamentul existent, al cladirii de pe sit, respectiv min. 3m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

Se va pastra retragerea de min 5 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

Se va pastra o distanta de min 5 m

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE.

Se va asigura accesul din circulaţiile publice, respectiv din DN1, prin pastrarea intrarii de acces in zona industrială, fara a schimba intrarea principala.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice, in zona ZM, perimetral conform normelor specifice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Înălţimea maximă a clădirilor nu va depăşi 20 m (care este inaltimea cpnstructieie existente ce se va reconverti functional in birouri si zona administrativa), cu exceptia constructiilor care se pastreaza, conform proiectului initial.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

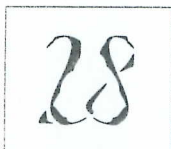
Nu se vor folosi materiale poluante sau cu cromatica discordanta; sunt interzise improvizatiile cu materiale de slaba calitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Conform propunerilor din plansele de retele tehnico-edilitare, se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă şi iluminat de siguranta conform cerinţelor funcţionale.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

Se va planta o zona de protectie verde catre DN1, de cca 5 m, precum si plantatii de arbusti si arbusti pe terenul ramas liber, pentru a realiza un microclimat in zona care sufera de lipsa de vegetatie.



ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

La strada se recomandă împrejurimi transparente pentru vizibilitate de 1,80 m înălțime, dublate de vegetatie (arbori si arbusti) in interiorul ZM.

Catre vecinatatile laterale, se va realize o imprejuruire cu panouri de gard zincate montate pe stâlpi metalici, fixate in fundatii din beton simplu.

SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

Conform regulamentului Local de Urbanism, Procentul de Ocupare a Terenului cuprinde constructii, platforme, circulatii carosabile / ocazional carosabile si parcaje

POT maxim admis *constructii, platforme alei* = 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CUT maxim admis = 2.1

7.3. ZG - UTR 3 - ZONA GOSPODARIE – CET BRAILA

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise numai funcțiunile specifice zonei de gospodarie de tip CET, precum si extinderi, reparatii si lucrari de intretinere a acestora.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii in vigoare și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

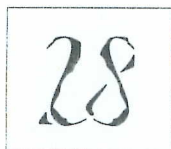
Se admit mici constructii necesare, precum si lucrari de intretinere si reparatii la clădirile și amenajările existente pentru activitățile CET, cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații in subzona ZG.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei ZG si contravin legilor și normelor în vigoare.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcela zonei ZG se pastreaza in forma existenta. Nu se poate reparcela.



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

Nu este cazul. Nu exista noi constructii.

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

Nu este cazul. Nu exista noi constructii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Nu este cazul. Nu exista noi constructii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Se va asigura accesul din circulațiile publice la zona ZG prin circulații ocazional carosabile (pentru întreținere)

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Nu este cazul. Nu exista noi constructii.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 8 m, cu excepția construcțiilor care se pastreaza conform proiectului initial si care au o inaltime de cca 20 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

Nu se vor folosi materiale poluante sau de slaba calitate; sunt interzise improvizatiile cu materiale de slaba calitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Nu este cazul.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

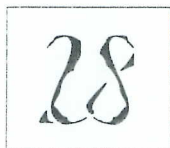
Conform normelor specifice existente; se recomandă împrejmuiri transparente pentru vizibilitate de 1,60 m înălțime, fara socluri opace care obtureaza, dublate de vegetatie (arbori si arbusti).

SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

Conform regulamentului Local de Urbanism, Procentul de Ocupare a Terenului cuprinde constructii, platforme, circulații carosabile / ocazional carosabile si parcaje

POT maxim admis existent *constructii* = 50 %



POT maxim admis propus *constructii, platforme, alei* = **65 %**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).
CUT maxim admis = 0.8

7.4. ZV - UTR 4 - ZONA SPATIU VERDE – ZONA LIBERA DE CONSTRUCTII, IN AREALUL REZERVOARELOR SUBTERANE SI A ZONEI AFERENTE ACESTUIA

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise numai funcțiunile de spatiu verde – realizate pe zona rezervoarelor subterane, care vor fi nivelate si inierbate. Nu se admit constructii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Nu este cazul.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Nu se admit nici un fel de intervenții sau constructii, cu exceptia intretinerii spatiilor verzi

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

Nu este cazul. Nu exista cladiri.

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

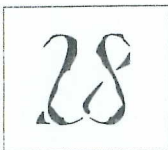
Nu este cazul. Nu exista cladiri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Nu este cazul. Nu exista cladiri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Se va asigura accesul din circulațiile pentru întreținerea spatiului verde.



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.
Nu este cazul.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.
Nu este cazul. Nu exista cladiri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.
Nu este cazul. Nu exista cladiri.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.
Nu este cazul. Nu exista cladiri.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.
Spatiul liber se va nivela si inierba.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.
Nu se propun ingradiri. Spatiul va fi deschis catre zoan eolienele.

SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).
Conform regulamentului Local de Urbanism, Procentul de Ocupare a Terenului cuprinde constructii, platforme, circulatii carosabile / ocazional carosabile si parcaje
POT maxim admis *constructii* = -
POT maxim admis *platforme, alei* = -
Nu este cazul. Nu exista cladiri.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).
CUT maxim admis = -
Nu este cazul. Nu exista cladiri.

INTOCMIT

drd. urb. peisag. Andreea BUNEA

drd. urb. peisag. Ana OPRIS

drd. urb. peisag. Lavinia LUPARU

VERIFICAT:

dr. arh. Cerasella CRACIUN



Mai 2013