

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 272

din 29.07.2013

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **<CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL FALEZA DUNĂRII 3S+P+24E PENTRU PARCĂRI SUPRAETAJATE SPAȚII COMERCIALE ȘI APARTAMENTE>**, la adresa **FALEZA DUNĂRII ZONA STRĂZII GRIVIȚEI**, inițiat de **FIN.CO.GE.RO.SpA CATANIA ITALIA**.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea nr. 25108/13.06.2013 a FIN.CO.GE.RO SpA 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, cu modificările și completările ulterioare, 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 **<CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL FALEZA DUNĂRII 3S+P+24E PENTRU PARCĂRI SUPRAETAJATE SPAȚII COMERCIALE ȘI APARTAMENTE>**, la adresa **FALEZA DUNĂRII ZONA STRĂZII GRIVIȚEI**, inițiat de **FIN.CO.GE.RO.SpA CATANIA ITALIA**, 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.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DĂNĂILĂ ZAHARIA ALEXANDRU**



**CONTRASEMNEAZĂ,
p. SECRETAR,**

DRĂGAN ION

REGLEMENTARI URBANISTICE



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

**CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL "FALEZA DUNARII" 3S+P+24 PENTRU PARCARI
SUPRAETAJATE, SPATII COMERCIALE SI APARTAMENTE**

REGULAMENT

DENUMIREA OBIECTIVULUI : PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX
MULTIFUNCTIONAL "FALEZA DUNARII" 3S+P+24 PENTRU PARCARI SUPRAETAJATE, SPATII
COMERCIALE SI APARTAMENTE CF. AVIZ DE OPORTUNITATE NR.2/3.03.2011

- **BENEFICIAR:** PRIMARIA MUN. BRAILA
S.C. FINCOGERO SPA CATANIA – ITALIA
- **PROIECTANT GENERAL:**
- **DATA ELABORARII:** 2013



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL "FALEZA DUNARII" 3S+P+24 PENTRU PARCARI
SUPRAETAJATE, SPATII COMERCIALE SI APARTAMENTE****CUPRINS****TITLU I. - PRESCRIPTII GENERALE**

Domeniul de aplicare

Corelari cu alte documentatii de urbanism

Diviziunea teritoriului in zone functionale si unitati teritoriale de referinta (U.T.R.)

Structura regulamentului local de urbanism

TITLU II. - PRESCRIPTII SPECIFICE PENTRU UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTA

1. **Z1 – ZONA AGREMENT, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA , TURISM SI LOCUIRE**
2. **Z2 - ZONA AGREMENT, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA SI TURISM**
3. **Z3- ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
4. **Z4 – ZONA LOCUIRE COLECTIVA**
5. **Z5 – ZONA SANATATE**
6. **Z6- ZONA ADMINISTRATIE PUBLICA, AGREMENT, ALIMENTATIE PUBLICA SI TURISM**
7. **Z7- ZONA FALEZA**

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL "FALEZA DUNARII" 3S+P+24 PENTRU PARCARI
SUPRAETAJATE, SPATII COMERCIALE SI APARTAMENTE

TITLUL 1 – PRESCRIPTII GENERALE**1.1 DOMENIUL DE APLICARE**

Zona studiata este localizata in zona centrala a municipiului Braila, include o parte din faleza si acces la canalul Dunare-Marea Neagra si cuprinde locuinte colective, sanatare, administratie publica, comert, turism, loisir si spatii verzi.

Zona studiata prin P.U.Z. este delimitata de :

- La N-V Calea Calarasilor;
- La N-E alea aferenta Liceu G.M. Murgoci
- La S-E Canal Dunare-Marea Neagra
- La S-V Strada Tineretului

Suprafata terenului care a generat studiul PUZ-ului are urmatoarele vecinatati :

- la nord- vest: ansamblu blocuri P+8E -P1,P2,P3
- la sud- vest : str. Vad Spital
- la sud-est: Promenada
- la nord- est: Centru Financiar Braila

Amplasamentul studiat este liber de constructii.

1.2 CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

Proiectul a fost corelat cu urmatoarele documentatii si hotarari:

- Plan Urbanistic General Braila Etapa I - I. P. J. Braila, 1994;
- H.C.L.M. 426/2009
- H.C.L.M. 259/2011
- H.C.L.M. 339/2007

1.3 DIVIZIUNEA TERITORIULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Suprafata cuprinsa in prezentul PUZ se incadreaza in urmatoarele zone functionale

- Z1 – ZONA AGREMENT, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA , TURISM SI LOCUIRE
- Z2 – ZONA AGREMENT, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA SI TURISM
- Z3 – ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- Z4 – ZONA LOCUIRE COLECTIVA
- Z5 – ZONA SANATATE
- Z6 – ZONA ADMINISTRATIE PUBLICA, AGREMENT, ALIMENTATIE PUBLICA SI TURISM
- Z7 – ZONA FALEZA



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL "FALEZA DUNARII" 3S+P+24 PENTRU PARCARI
SUPRAETAJATE, SPATII COMERCIALE SI APARTAMENTE

1.4.STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**Generalitati: Caracterul zonei****SECTIUNEA I: Utilizare functionala**

ARTICOLUL 1 - utilizari admise

ARTICOLUL 2 - utilizari admise cu conditionari

ARTICOLUL 3 - utilizari interzise

SECTIUNEA II: Conditii de amplasare, echipare și configurare a cladirilor

ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

ARTICOLUL 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament

ARTICOLUL 6 - regim de construire; retrageri fata de limitele laterale posterioare ale parcelelor

ARTICOLUL 7 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor

ARTICOLUL 8 - aspectul exterior al cladirilor

ARTICOLUL 9 - circulatii și accese

ARTICOLUL 10 - stationarea autovehiculelor

ARTICOLUL 11 - conditii de echipare edilitara

ARTICOLUL 12 - spatii libere și spatii plantate

ARTICOLUL 13 - imprejmui

SECTIUNEA III: Posibilitati maxime de ocupare și utilizare a terenului

ARTICOLUL 14 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

ARTICOLUL 15 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

TITLUL 2 – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**Z1 – ZONA AGREMENT, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, TURISM SI LOCUIRE****GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

In aceasta categorie intra intr-o proportie insemnata dotari de folosinta periodica, servicii care se adreseaza unei populatii mai numeroase decat zonele de servire directa, servicii interes general , comert, alimentatie publica, restaurante, etc.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**Z1 - Art.1 - utilizari admise**

- sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuire colectiva si in regim hotelier ;
- birouri
- servicii comerciale,
- comert cu amanuntul;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.
- parcar
- zone relaxare si de distractie(bowling, biliard, spatii distractie copii, s.a)

zona loisir si spatii verzi;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL "FALEZA DUNARII" 3S+P+24 PENTRU PARCARI
SUPRAETAJATE, SPATII COMERCIALE SI APARTAMENTE****Z1 - Art.2 - utilizari interzise**

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- orice activitati productive,
- constructii provizorii de orice natura,
- depozitarea de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- statii de intretinere auto
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- constructii provizorii de orice natura; cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente sau care impiedica scurgerea corecta, evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**Z1 - Art.3 – caracteristici ale parcelelor**

- cladirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesul asigurat din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

Z1 - Art.4 – amplasarea fata de aliniament

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.
- cladirile se vor dispune de preferinta izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri

Z1 - Art.5– amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- cladirile inalte vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei cel putin 10.0 m
- la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.);
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei cel putin de 10.0 metri.

Z1 - Art.6 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- Inaltimea constructiilor nu va depasi 3S+P+24E (120.00m).

Z1 - Art.7 - aspectul exterior al cladirilor

- Aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, care se afla in relatii de covizibilitate



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL "FALEZA DUNARII" 3S+P+24 PENTRU PARCARI SUPRAETAJATE, SPATII COMERCIALE SI APARTAMENTE**

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta"
- Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte
- Se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte
- Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)
- In cazul acoperirii in terasa acesta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita.
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor.
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice.

Z1 - Art.8 - circulatii si accese

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de min. 4,00m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare

Z1 - Art.9 - stationarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in parcarile special amenajate, deci in afara circulatiilor publice
- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93)

Z1- Art.10 - conditii de echipare edilitara**Apa potabila**

- Orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar.

Pentru alimentarea ansamblului cu apa se va realiza un bransament din conducta existenta ce se afla la 10,5m distanta de la imprejmuirea existenta pe latura de N-E a terenului.

Canalizare menajera

- Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

Ansamblul propus se va racorda la reseaua de canalizare pluviala printr-un bransament din conducta existenta care se afla la 60 m distanta de la imprejmuirea existent pe latura de N-V a ampasamentului studiat.

Canalizare pluviala

- Amenajarile pe orice teren trebuiesc astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL "FALEZA DUNARII" 3S+P+24 PENTRU PARCARI SUPRAETAJATE, SPATII COMERCIALE SI APARTAMENTE**

- Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.
- Ansamblul propus se va racorda la reseaua de canalizare pluviala existenta la 10 m de la imprejmuirea existent pe latura de N-V a terenului studiat.

Retele electrice, telefonice si CATV

- Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuie introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor.
- Bransamentele, pe cat posibil trebuie ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuie plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

Gaze

- Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

Salubritate

- Orice cladire precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

Z1 - Art.11 - spatii libere si spatii plantate

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase
- parcajele la sol, acolo unde sunt admise vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere
- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau doar locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice;
- pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2,00 mp de locuitor.

Z1 - Art.12 - imprejmuiri

- Ansamblurile rezidentiale propuse si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**Z1 - Art.13 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL "FALEZA DUNARII" 3S+P+24 PENTRU PARCARI SUPRAETAJATE, SPATII COMERCIALE SI APARTAMENTE**

domeniului public si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la 2,0 mp., suprafata inclusiv, intra in suprafata construita.

Z1 : POT = 60 % (teren ocupat de constructii)

Z1 - Art.14 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Z1: CUT = 4,00 (Coeficientul de utilizare pentru amplasamentul ce a generat PUZ este raportat la suprafata zonei de influenta $S=12976.00$ mp)

- Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei

- in calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile

Z2 – ZONA AGREMENT, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA si TURISM**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

In aceasta categorie intra intr-o proportie insemnata dotari de folosinta periodica, servicii care se adreseaza unei populatii mai numeroase decat zonele de servire directa, servicii interes general , comert, alimentatie publica, restaurante, etc.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**Z2 - Art.15 - utilizari admise**

- sunt admise urmatoarele utilizari:
 - hoteluri, pensiuni ;
 - birouri
 - servicii comerciale,
 - comert cu amanuntul;
 - restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.
 - parcati supraetajate;
 - zone agrement, relaxare si de distractie(bowling,biliard, spatii distractie copii, s.a)

zona loisir si spatii verzi;

Z2 - Art.16 - utilizari interzise

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie și subzistenta;
- orice activitati productive,
- constructii provizorii de orice natura,
- depozitarea de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- statii de intretinere auto
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- constructii provizorii de orice natura; cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL "FALEZA DUNARII" 3S+P+24 PENTRU PARCARI SUPRAETAJATE, SPATII COMERCIALE SI APARTAMENTE**

- orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente sau care impiedica scurgerea corecta, evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**Z2- Art.17 – caracteristici ale parcelelor**

- pentru toate categoriile de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp. si un front la strada de minim 12.0 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calceane laterale si de minim 18.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;

Z2- Art.18 – amplasarea fata de aliniament

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.
- pentru toata zona de reglementare Z2 se impune o retragere de 5,50m de la aliniament

Z2 - Art.19– amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- cladirile se vor amplasa in regim izolat, si se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei minim 3.00 metri
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de 5.0 metri;

Z2- Art.20 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- Inaltimea constructiilor nu va depasi P+5E (24.00m). Nu este reglementat numarul de subsoluri, acesta va fi stabilit in urma studiului geotehnic.

Z2 - Art.21 - aspectul exterior al cladirilor

- Aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate

- In cazul constructiilor noi care se vor cupla cu constructii existente acestea vor prelua caracteristicile generale ale vecinatatilor (gabarit, scara, registre, materialitate); se interzic fatadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o nota discordanta cu ambianta existenta;

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta"

- Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte

- Se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte

- Sunt interzise imitatile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

- In cazul acoperirii in terasa acesta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita.

- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL "FALEZA DUNARII" 3S+P+24 PENTRU PARCARI SUPRAETAJATE, SPATII COMERCIALE SI APARTAMENTE**

- Anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice.

Z2 - Art.22 - circulatii si accese

Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de min. 4,00m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare

Z2 - Art.23 - stationarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in parcarile special amenajate, deci in afara circulatiilor publice
- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93)

Z2- Art.24 - conditii de echipare edilitara**Apa potabila**

- Orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar.

Canalizare menajera

- Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

Canalizare pluviala

- Amenajarile pe orice teren trebuiesc astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii

Rețele electrice, telefonice si CATV

- Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si rețelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de comisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor.
- Bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

Gaze

- Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL "FALEZA DUNARII" 3S+P+24 PENTRU PARCARI
SUPRAETAJATE, SPATII COMERCIALE SI APARTAMENTE****Salubritate**

- Orice cladire precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

Z2 - Art.25 - spatii libere si spatii plantate

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase
- parcajele la sol, acolo unde sunt admise vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere
- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau doar locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice;

Z2 - Art.26 - Imprejmuiri

- serviciile retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea inaltimea maxima de 2,00 m si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii;
- imprejmuirile pot fi dublate cu gard viu.
- nu se admit decât imprejmuiri de gard viu cu inaltimea maxima de 1,20m.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**Z2 - Art.27 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la 2,0 mp., suprafata inclusiv, intra in suprafata construita.

Z2 : POT = 60,00% (teren ocupat de constructii)

Z2- Art.28 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Z2: CUT = 2,00

- Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei
- In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabil.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL "FALEZA DUNARII" 3S+P+24 PENTRU PARCARI
SUPRAETAJATE, SPATII COMERCIALE SI APARTAMENTE****Z3 - ZONA LOCUIRE****GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Aceasta categorie cuprinde locuinte individuale existente si colective mici cu maxim P+2+M niveluri.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**Z3 - Art.29 - utilizari admise**

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

Z3 - Art.30 - utilizari interzise

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- orice activitati productive,
- constructii provizorii de orice natura,
- depozitarea de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- statii de intretinere auto
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- constructii provizorii de orice natura; cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente sau care impiedica scurgerea corecta, evacuarea si colectarea apelor meteorice.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL "FALEZA DUNARII" 3S+P+24 PENTRU PARCARI
SUPRAETAJATE, SPATII COMERCIALE SI APARTAMENTE

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**Z3- Art.31 – caracteristici ale parcelelor**

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime

regimul de construire	dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiuit	150	8
Cuplat	250	12
Izolat	300	14
parcela de colt	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada

* conform Regulamentului General de Urbanism

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12.0 metri;

- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 41 si Art. 42.

Z3- Art.32 – amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4.0 metri in cazul strazilor de categoria III;

- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4.0 metri;

- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;

- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0.90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4.00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;

- racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12.0 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8.0 m la cele de categoria III;

- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

Z3 - Art.33– amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- cladirile construite in regim insiuit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL "FALEZA DUNARII" 3S+P+24 PENTRU PARCARI SUPRAETAJATE, SPATII COMERCIALE SI APARTAMENTE**

- în cazul segmentării înşiruirii, spre inter spaţiu se vor întoarce faţade care vor fi retrase de la limita proprietăţii la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişa în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu cu mai puţin de 3.0 metri;
- în cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m, dar nu mai mult de ½ din adâncimea parcelei;
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată şi se vor retrage faţă de cealaltă limită la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişa în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu cu mai puţin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase faţă de limita proprietăţii având faţade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu cel puţin jumătate din înălţimea la cornişa dar nu cu mai puţin de 3.0 metri;
- în cazul clădirilor cuplate sau înşiruite, balcoanele sau bovindourile de faţadă, deasupra străzii trebuie retrase cu 1.0 metru de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare;
- clădirile vor fi astfel dispuse pe parcela încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;
- raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcela va fi cuprins între 0.5 şi 2.0;
- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişa măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5.0 metri;
- în cazul parcelelor cu adâncimi sub 15.0 metri se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar alipirea respectă înălţimea şi lăţimea acestui (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodăreşti);
- dispunerea anexelor gospodăreşti pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depăşesc înălţimea înşiruirii.

Z3- Art.34 - înălţimea maximă admisibilă a clădirilor

- Înălţimea construcţiilor nu va depăşi P+2E+M (16,00m). Nu este reglementat numărul de subsoluri, acesta va fi stabilit în urma studiului geotehnic.

Z3 - Art.35 - aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi sau modificările /reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura şi finisaje;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu înveliţoare din materiale durabile; se recomandă utilizarea cu precădere a înveliţoarei tradiţionale de olane;
- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.

Z3 - Art.36 - circulaţii şi accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 4,00m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Se pot realiza pasaje şi curţi comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcţionare precum şi pentru accese de serviciu

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL "FALEZA DUNARII" 3S+P+24 PENTRU PARCARI SUPRAETAJATE, SPATII COMERCIALE SI APARTAMENTE**

- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare

Z3 - Art.37 - stationarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in parcarile special amenajate, deci in afara circulatiilor publice

- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93)

Z3- Art.38 - conditii de echipare edilitara**Apa potabila**

- Orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar.

Canalizare menajera

- Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

Canalizare pluviala

- Amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora

- Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii

Rețele electrice, telefonice si CATV

- Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si rețelele de telecomunicatii trebuie introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor.

- Bransamentele, pe cat posibil trebuie ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuie plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

Gaze

- Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

Salubritate

- Orice cladire precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

Z3 - Art.39 - spatii libere si spatii plantate

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST);

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL "FALEZA DUNARII" 3S+P+24 PENTRU PARCARI
SUPRAETAJATE, SPATII COMERCIALE SI APARTAMENTE

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

Z3 - Art.40 - imprejurimi

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejurimi din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;

- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejurimile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**Z3 - Art.41 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la 2,0 mp., suprafata inclusiv, intra in suprafata construita.

Z3 : POT = 70,00% (teren ocupat de constructii)

Z3- Art.42 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Z3: CUT = 2,00

- Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei

- in calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile

PENTRU ZONELE FUNCTIONALE Z4, Z5, Z6, Z7 SE VOR APLICA REGLEMENTARILE SI REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENTE « PUG BRAILA », « PUZ ZONA CENTRALA BRAILA » SI « PUZ FALEZA ».

PRESEDINTE DE SEDINTA

Intocmit,
ARH NACHIU DUMITRU



Verificat,
ARH. NACHIU DUMITRU
S.C. NAQ CONSULTING SRL

