

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 374

din 19.12.2014

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **<CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL PARTER – COMPLEX COMERCIAL PROFI>**, situat în Brăila, Calea Călărașilor, nr.108, lot D, nr.108 lot C, Calea Călărașilor lângă Școala Waldorf, str. Mihai Bravu nr.4, (Piața Concordiei P.9, lot 3), nr.2 lot1/1, nr.2 lot 1/2, nr.2 lot 2 inițiat de **S.C. ALIPAN FOOD S.R.L.**

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea nr. 51949/21.11.2014 a S.C. ALIPAN FOOD S.R.L. 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 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** de urbanism aferent, pentru obiectivul **<CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL PARTER – COMPLEX COMERCIAL PROFI>**, situat în Brăila, Calea Călărașilor, nr.108, lot D, nr.108 lot C, Calea Călărașilor lângă Școala Waldorf, str. Mihai Bravu nr.4, (Piața Concordiei P.9, lot 3), nr.2 lot1/1, nr.2 lot 1/2, nr.2 lot 2 inițiat de **S.C. ALIPAN FOOD 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, 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.

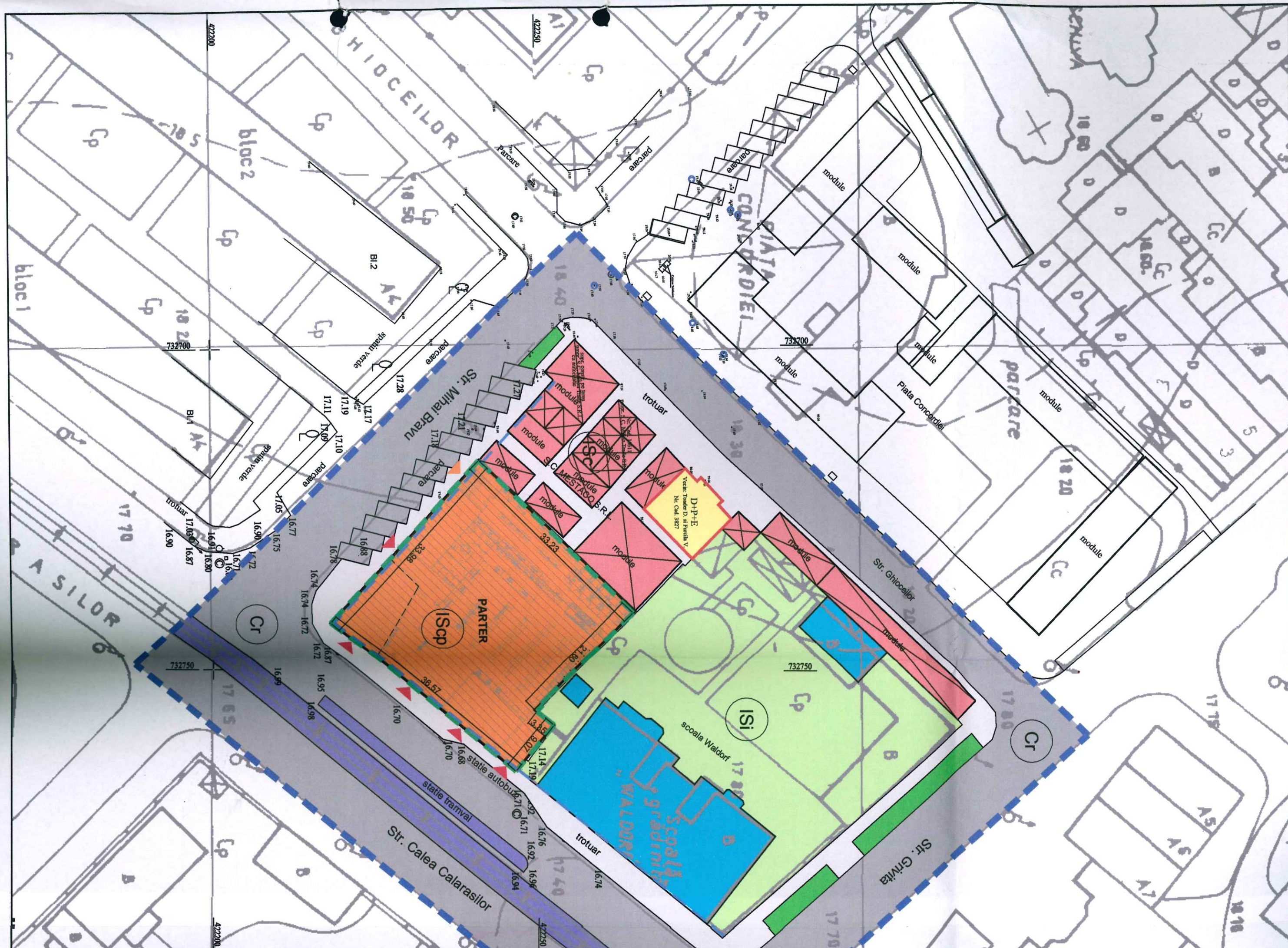
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

ARBUNEA TUDOREL



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION





PUZ

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PARTER
-COMPLEX COMERCIAL "PROFI"-
REGLEMENTARI SI
SERVITUTI

LEGENDA

- LIMITE
 - LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
 - LIMITA ZONEI STUDIADE, CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE – S=9710 mp
- ZONE FUNCTIONALE
 - TEREN CATEGORIA CURTI CONSTRUCII, PROPRIETATE
 - SC ALPipan FOOD SRL – S=1082.00mp
 - SPATII COMERCIALE
 - MODULE COMERCIALE
 - UNITATI DE INVATAMANT
- FOLOSINTA TERENURILOR
 - CURTI CONSTRUCII
 - SPATII VERZI
 - CIRCULATE CAROSABILA – STRAZI SI PARCAIE AUTO
 - CIRCULATE PIETONALA – TROTUARE
 - TRANSPORT IN COMUN – TRAMVAI
- PROPUNERI
 - CONSTRUCIE PROPUSA – SPATIU COMERCIAL PARTER
 - REGIM DE ALINIERE
 - ACCESE PIETONALE
 - ACCES AUTO APROXIMAZARE
- BILANT TERITORIAL PROPOS– ZONA STUDIATA

ZONA STUDIATA	CATEGORIA DE FOLOSINTA					TOTAL
	NEAGRICOL					
	SPATIU VERDE	SUPR. CAROSABILA, PAVURARE, ALII PIETONALE	CARTI C-II			
din care c-II - 40,00			PROVIZOR			
SUPRAFETE(m2)	120	5794	3796	1839,00; 2023,00	340; 340	9710
% DIN TOTAL	7.75	38.66	53.59			100,00

POT ZONA STUDIATA PROPOS=57.14%
CUT ZONA STUDIATA PROPOS=0.62

POT MAXIM EXISTENT UTR 18=35.00%
CUT MAXIM EXISTENT UTR 18=0.65

POT MAXIM PROPOS UTR 18=55.00%
CUT MAXIM PROPOS UTR 18=2.20

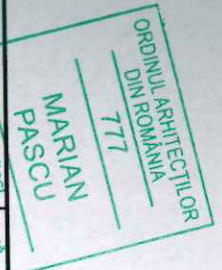
● ZONIFICARE

Zone existente

- IS - zona institutii publice si servicii de interes general
- ISc - subzona constructii comerciale
- ISI - subzona constructii de invatamant
- C - zona pentru cai de comunicatie
- Cr - subzona cai de comunicatie rutiera

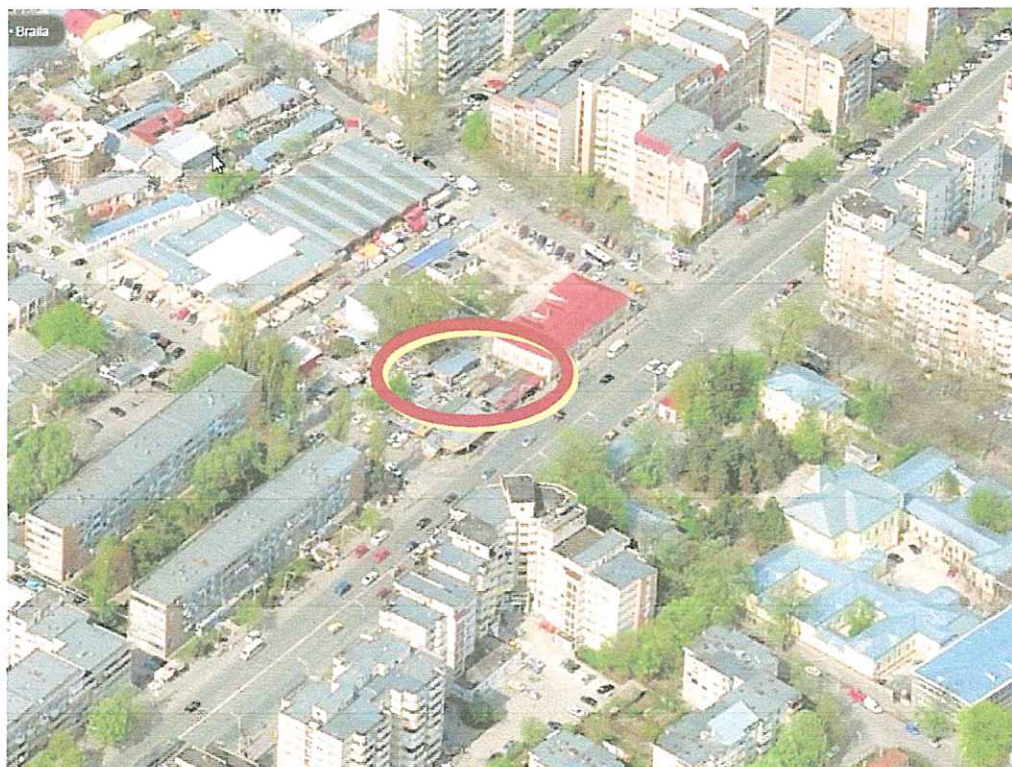
Subzone propuse

- IScp - subzona constructii comerciale propuse



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "ARH. MARIAN PASCU" NR. 777 IN TNA				Proiect nr.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Faza Puz
SEF PROIECT	drh. MARIAN PASCU			
PROIECTAT	drh. MARIAN PASCU			
DESENAT	COORDINATOR		Data: NOV.2014	Planşa 3

PLAN URBANISTIC ZONAL



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL PARTER

noiembrie 2014

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**I. DATE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII**

- Denumire proiect : **CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL PARTER**
- Amplasament : **MUN. BRAILA, CALEA CALARSILOR, NR.108,
LOT D, NR.108, LOT C, C. CALARASLOR
LANGA SC WALDORF, STR. MIHAI BRAVU,
NR.4(PIATA CONCORDIEI P.9, LOT3), NR.2,
LOT1/1, NR.1, LOT1/2, NR.2, LOT2**
- Beneficiar : **SC ALIPAN SRL**

La cererea beneficiarului s-a întocmit documentația necesară pentru obținerea certificatului de urbanism, pentru obiectivul CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL PARTER, amplasat în intravilanul Mun. Braila.

Ca urmare a întocmirii documentației PUG-MUN BRAILA, terenul analizat se situează în partea centrală a localității într-o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, UTR-nr.18.

Se propune amplasarea complexului comercial într-o zonă rezidențială relativ densă și cu un vâd comercial important - P-ta Concordiei. Această zonă este caracterizată prin existența de-a lungul arterei de circulație Calea Calarasilor, de blocuri de locuințe cu 4-8 etaje, majoritatea cu spații comerciale la parter. În imediată vecinătate a amplasamentului magazinului se află platoul cu spații de vizare în aer liber (tarabe), al P-tii Concordia, Sc. Waldorf, blocurile aflate pe str. M. Bravu.

Investiția va reabilita urbanistic o zonă destructurată, cu construcții provizorii și tarabe. Cerințele temei de proiectare imaginate de beneficiar, prin care se solicită realizarea unui complex comercial impune modificarea indicilor spațio-volumetrici ai zonei în care se dorește a fi amplasată investiția.

Imaginea plastică a noii construcții, cu o înălțime maximă de cca 6,50 m de tip retail, va îmbunătăți în mod cert aspectul urbanistic al zonei, se va integra astfel, corect din punct de vedere volumetric în situl existent.

Terenul destinat amplasării obiectivului studiat, aparține în mare parte beneficiarului (are și un lot închiriat) și are următoarele vecinătăți:

La nord: -vecin : Școala WALDORF

La sud: -vecin : Str. M. Bravu

La est: -vecin : Calea Calarasilor

La vest: -vecin : Str. Ghiocilor

Terenul studiat are categoria de folosință c-tii și are o suprafață totală de 1087.00 mp conform măsurătorilor topografice.

Construcțiile existente în imediată apropiere, sunt clădiri aparținând fondului vechi, cât și nou construit - locuințe colective : blocuri cu P+4 E aflate la str. M. Bravu, Sc. Waldorf, precum și blocurile de la C Calarasilor.

II.DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local aferent P.U.Z., are caracter de reglementare specifică detaliază și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a unei zone delimitate din teritoriul localităților sau din afara acestora.

Elaborarea regulamentului local aferent PUZ, cuprinde reglementările generale cu privire la stabilirea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii, acțiune ce se face de regula în baza unei documentații PUG pe baza unor studii de fundamentare și a avizelor principalilor administratori de rețele edilitare.

Prezenta documentație reprezintă un plan urbanistic zonal care are rolul de a răspunde într-o primă etapă, presiunilor exercitate în domeniul dezvoltării și planificării durabile și în egală măsură presiunii din domeniul investițional, având rolul de a stabili direcțiile dezvoltării urbane în zona și condițiile generale de amplasare a obiectivului studiat, în intravilanul localității.

Elaborarea PUZ este obligatorie în cazul:

- zonelor centrale ale localităților;
- zonelor protejate și de protecție a monumentelor, a complexelor de odihnă, agrement, a parcurilor industriale, a parcelarilor;
- zonelor de dezvoltare urbană, din localități, sau din afara acestora, stabilite de autoritățile publice locale, pe baza unor documentații de urbanism, potrivit legii.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, cuprinde și detaliază prevederile Planului urbanistic general și ale Planului urbanistic zonal, referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor, acceselor și plantațiilor.

După aprobare PUZ, împreună cu regulamentele locale de urbanism aferente, sunt opozabile în justiție și devin acte de autoritate publică.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ conține deci reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul studiat și stabilește normele de urbanism cu caracter general și specific instituite în teritoriul considerat care completează sau detaliază regulamentul aferent planului urbanistic general.

Tema de proiectare, reprezentând intențiile programul și strategia de dezvoltare și implantare în zona, vor fi acordate cu cerințele și reglementările urbanistice ale documentațiilor de urbanism aprobate constituind astfel suportul tehnic pentru realizarea variantei (variantelor) de amplasare a obiectivelor supuse avizării și aprobării de către autoritatea publică. Prezenta documentație (PUZ și Regulament aferent), s-a elaborat în pentru a reglementa modul de realizare o concurență echitabilă pe principiile “cererii și ofertei” va avea efecte pozitive pentru utilizatori și implicit, nu se vor manifesta disfuncționalități majore.

Prezentul regulament stabilește modul de construire și ocupare a terenului pentru obiective cu funcțiunea de comerț. Din punct de vedere funcțional terenul poate fi subordonat

ca reglementari de ordin general UTR-lui in care este incadrat, in plus regulamentul va cuprinde reglementari punctuale de amplasament si vecinatati.

2. CADRUL LEGAL

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
OG nr. 27/2008, ordonanta pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

Ordinul nr.176/N/16. 08. 2000: Pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal” (P.U.Z.) – Indicativ GM – 010 – 2000;

Ordinul nr. 562/2003: Pentru aprobarea reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z - Z.P);

Ordinul nr.21/N/10.04.2000: Pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” – indicativ: G.M. – 007 – 2000;

Ordinul nr.13/N/10.03.1999: Pentru aprobarea reglementării tehnice „ Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic General”, (P.U.G.)indicativ GPO38/99;

HGR 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism

Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată

Codul civil

Legea 10/1995 privind calitatea în construcții

Legea 137/1995 privind protecția mediului

Legea 71/1996 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național

Legea locuințelor 114/1996

HGR 36/1996 legea drumurilor

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism local aferent se elaboreaza in vederea:

- eliberării avizelor structurilor de specialitate si emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona, ce nu necesita studii aprofundate;
- fundamentarea solicitării in vederea realizării unor obiective de utilitate publica, servicii, in zone nestudiate prin alte documentatii de urbanism, cum ar fi extravilanul localitatilor;
- amplasarea c-tii in zone protejate ;
- initierea unor PUD-uri necesare detalierii amplasamentelor.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zonele functionale stabilite conform pct. 3.3. din Regulamentul Local de Urbanism, sunt puse in evidenta in plansa de Reglementari ale Planului Urbanistic General si in plansele desenate de la cap. V cuprinzand unitatile teritoriale de referinta.

Subzonele functionale sunt subindiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

In PUZ-ul studiat au luate in calcul urmatoarele zone si subzone functionale:

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ existentă

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

- subzone :

ISc - constructii comerciale;

ISi - constructii de invatamant;

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

Cr - subzone : - cai de comunicatie rutiere

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ propusă

- subzona propusă :

IScp - constructii comerciale propuse

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

Generalitati

Art. 1 -Subzone functionale :

ISc - subzona cu constructii comerciale

ISi - subzona cu constructii de invatamant

*** se noteaza suplimentar cu indicativ p - subzone propuse

Art. 2 -Funcțiunea dominantă a zonei

* funcțiunea dominantă a zonei sunt institutii publice si servicii. Aceasta funcțiune se compune din constructii administrative,financiar bancare, de invatamant, cultura, sanatate, culte, comerciale.

Art. 3 -Funcțiuni complementare admise ale zonei

- locuire, recreere

Utilizare functională a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 - Utilizari permise :

* unitati comerciale;

* unitati de invatamant;

* unitati pentru servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale);

* sunt permise modificari, renovari sau completari prin inlocuirea constructiilor vechi cu locuinte P, P+1 sau P+2 care au la parter IS;

* sunt permise extinderi, constructii noi in parcelele proprii in toate subzonele precum si instituirea diverselor servicii in zona.

Art. 5 -Utilizari permise cu conditii

* renovari sau modernizari, plombe sau extinderi la institutii publice sau servicii cu conditia obtinerii unor avize suplimentare in subzone.

Art. 6 -Interdictii temporare

- * in toate zonele unde vor fi necesare PUD-uri in scopul stabilirii reglementarilor necesare.

Art. 7 -Interdictii permanente

- * nu se vor permite constructii de unitati poluante, producatoare de noxe, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice;
- * nu se permit constructii de unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei;
- * se interzice amplasarea de chioscuri (constructii provizorii) pe domeniul public.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii****Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale :**

- * orientarea fata de punctele cardinale se face corespunzator functiunilor si normelor tehnice caracteristice fiecărei unitati in parte - vezi anexa 3 si art. 17 din Regulamentul general de urbanism

Art. 9 -Amplasarea fata de drumurile publice

- * conform art. 18 din Regulamentul General de Urbanism
- * orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor. In acest sens se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara.

Art. 10 -Amplasarea fata de aliniament

- * conform art. 23 din RGU
- * pentru subzonele IS din zona CE se recomanda constructii care vor fi amplasate la aliniamentul existent cu exceptia unor motivatii de ordin estetic si functional bine justificate cand pot fi si retrase de la aliniament;
- * conform PUD-urilor;

Art. 11 -Amplasarea in interiorul parcelei

- * conform art. 24 din Regulamentul General de Urbanism
- * in functie de marimea parcelei, pe suprafata acestuia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si constructii anexe. Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si de alinierea impusa fata de limitele laterale si limita posterioara a acestuia;
- * distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre sau/si balcoane si limita de proprietate, ingradita sau nu, este de 2.00m. Fac exceptie de la aceasta regula cazurile cand :
 - a) cladirea se lipeste de doua calcane invecinate, formand un front continuu;
 - b) cladirea se lipeste de un calcan al cladirii invecinate;
- * se va pastra o distanta minima de 4,0 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functie de productie sau servicii;
- * se va pastra o distanta minima de 6,0 m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina;
- * pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor, intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m;
- * anexele locuintelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**Art. 12 -Accese carosabile**

- * conform art. 25 si anexeii 4 din Regulamentul General de Urbanism;
- * pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- * in cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o inaltime de 3,5 m;
- * accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta;
- * se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare.

Art. 13 -Acces pietonal

- * conform art. 26 din Regulamentul General de Urbanism;
- * nu se vor autoriza constructii de institutii publice si servicii decat daca au asigurat accesul pietonal potrivit importantei si distantei constructiei;
- * se pot institui servituti de trecere pentru terenurile care nu au nici un acces la calea publica

Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara**Art. 14 -Racordarea la retea tehnico - edilitara**

- * conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism;
- * toate c-tiile vor trebui sa fie prevazute cu echiparea tehnico - edilitara;
- * autorizarea constructiilor de institutii publice si servicii va fi conditionata de prescriptiile de racordare la retelele existente.

Art. 15 -Realizarea de retele tehnico - edilitare

- * conform art. 28 din Regulamentul General de Urbanism;
- * lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata de persoanele fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau de beneficiarul interesat;
- * extinderea sau marirea capacitatilor retelelor edilitare publice apartin domeniului public si se administreaza potrivit legii.

Art. 16 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- * conform art. 29 din Regulamentul General de Urbanism;
- * retelele de apa si canalizare, alimentare cu energie termica care deservesc subzonele IS sunt proprietate publica a localitatilor;
- * retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului.

Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor**Art. 17 - Parcelare**

- * conform art. 30 din Regulamentul general de urbanism;

Art. 18 - Inaltimea constructiilor

- * conform art. 31 din Regulamentul general de urbanism;
- * autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei.

Art. 19 - Aspectul exterior al constructiilor

- * conform art. 32 din Regulamentul General de Urbanism;

* autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural, conformare și amplasarea golurilor (ferestre, uși, etc) materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Art. 20 - Procentul de ocupare al terenului

* conform art. 15 și a anexei 2 din Regulamentul General de Urbanism alin. 2.2. din Regulamentul General de Urbanism.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art. 21 - Parcaje

* conform art. 33 și anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Art. 22 - Spații verzi

* conform art. 34 și anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism .

Art. 23 - Împrejmuiri

* conform art. 35 din Regulamentul General de Urbanism.

* se recomandă împrejmuiri transparente de garduri vii, joase pentru punerea în evidență a construcțiilor cu caracter public.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

Generalitati

Art. 1 -Subzone functionale :

* subzona cu cai de comunicare rutiere - Cr

*** Se notează suplimentar cu indicativul p - subzona propusă.

Art. 2 -Funcțiunea dominantă a zonei

* funcțiunea dominantă a zonei este circulația rutieră și circulația feroviară compusă din întreaga rețea rutieră și feroviară;

Art. 3 -Funcțiuni complementare admise ale zonei

* unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale

Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Art. 4 -Utilizări permise

* c-tii ale unităților și întreprinderilor de transporturi rutiere și feroviare.

* garaje, parcaje;

* platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;

* construcții pentru autogări și gări;

* refugii și treceri pentru pietoni;

* zone verzi mediane, laterale și fasii intermediare;

* lucrări de terasament;

* lucrări sau zone de protecție împotriva poluării (praf, fum, funingine);

* instalații, construcții, depozite necesare funcționării serviciilor feroviare.

Art. 5 -Utilizări permise cu condiții

* incintele unităților de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

Art.6. -Interdicții temporare

* se interzice temporar orice intervenție în subzona Crp și Cfp zone lotizărilor până la elaborarea de P.U.D-uri

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii***Art. 7 - Amplasarea față de drumurile publice:***

- * drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice: drum național, drumuri comunale și străzi în intravilan;
- * elementele componente ale drumurilor sunt: calea de rulare, ampriza, fâșiile de siguranță și zonele de protecție;
- * aspect exterior - se recomanda ca :
 - noile cladiri sau amenajarea celor existente sa nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect caracterul zonei in care se incadreaza;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii***Art. 8 - Accese carosabile:***

- * fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat (stradă interioară propusă);
- * caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;
- * accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții (conform soluției avizată);
- * numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar;
- * parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;

Art. 9. Accese pietonale:

- * se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal;
- * se va respecta art.26 din R.G.U.;
- * căile și accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- * la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;
- * la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil art.616) prin zonele (terenurile) - proprietăți private vecine;
- * se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi***Art. 10. Parcaje :***

- * pentru orice funcțiune se va respecta art.33 din RGU;
- * nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective;
- * nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fără studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).

Art. 11. Spații verzi:

- * este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospecte
- * eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate prezentate în proiect;

IV. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea PUZ 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 MLPAT. Deasemenea s-au respectat prevederile PUG Mun Braila, Codul Civil, RLU, OMS 536/97, HG 525/96 si legislatia in vigoare.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată, și se va integra în PUG al Mun. Braila.

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

Valorificarea prezentei documentatii in faza PUZ presupune elaborarea in continuare de documentatii pentru obtinerea autorizatiei de construire si de executie.

